

الفصل الثاني: منازعات عملية التوثيق العقاري في التشريع الجزائري

إن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات، وإنشاء بنك معلوماتي عقاري ، أدى إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية التوثيق العقاري أو إبان تنفيذها ، و يمكن عموما أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بشأن عملية المسح في حد ذاتها ، أو ما يتعلق بتقييم العقارات بشكل مؤقت أو نهائي ، إلى جانب عملية التحقيق العقاري وفقا للقانون 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و ما قد يشوبها من نزاعات .

فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية، كالأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76 ، إلا أن عدم وضوح هذا التشريع وغيابه في حالات أخرى، خلق عدة إشكاليات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الآراء، ولم يلبي العمل القضائي الغاية المرجوة من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي، ناهيك عن ما قد يصدره المحافظ العقاري من قرارات سواء تعلقت برفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر و الذي يعد مجالا خصبا للمنازعات التي تثور بشأن مرحلة التنفيذ ناهيك عن ما قد يقترفه هذا الأخير من أخطاء بسيطة أو جسيمة ، الأمر الذي يولد مسؤولية موجبة للتعويض بحسب جسامة الخطأ و قدر الضرر ، وعلى هذا النحو سيتم معالجة

هذا الفصل بمبحثين اثنين : الأول لتبيان المنازعات التي قد تثور بشأن سير عملية التوثيق و مبحث ثان لتبيان موطن المنازعات التي قد تثور بشأن تنفيذ عملية التوثيق العقاري.

المبحث الأول : منازعات تحضير عملية التوثيق العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، و مثلما سبق تبيانه ، فنه لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة⁽¹⁾، إذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية فضلا عن تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها ، وقد جعل المشرع الجزائري

(1) - إن إنجاز مسح الأراضي العام لهو أكثر من ضرورة، في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، غايتها التعرف على الملكيات، بغرض منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة، هذه الضرورة التي يفرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيقي وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فتية كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية لابد من تطوير المحيط المادي والمؤسسي الذي يمس العقار كما وكيفا، فعملية إعداد مسح الأراضي العام، و مثلما سبق تبيانه ، ممرکز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك. وهذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها

حضور المعنيين إجبارياً للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضياً للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

من باب آخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح، بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم، إن هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية .

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح⁽¹⁾ وتحديد العقارات، نتيجة ارتكاب بعض الأخطاء، وعلى هذا الأساس يمكن معالجة هذا المبحث و فقا لمطلبين اثنين، أولهما يتعلق بمنازعات سير عملية المسح العقاري ومطلب ثانٍ للتطرق لمنازعات عملية التحقيق العقاري

المطلب الأول: منازعات سير عملية المسح العقاري

إن أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات أو تسجيل عقارات في حساب مجهول

(1) - هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية، كتلك التابعة للبلدية، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية. فهذه المصالح وغيرها، عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملكها، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم، وبالتالي قابليتها لتكون محل حقوق للغير

الفرع الأول : أخطاء في القياس وحساب المساحات : قد يشتمكي الأفراد من القياسات

التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم و عموما فإن كان فرق في المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة محددة بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهارة طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية ، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات⁽¹⁾

فإذا فشلت لجنة المسح في حل النزاع تتدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق وضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها و للأطراف المعنية تحرير طلب تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي⁽²⁾، مرفقا بنسخة من عقد الملكية المشهر، كما لهم الاتصال بالمحافظ العقاري الذي يرسل مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما ، من تاريخ الاتصال بها من

(1) - في هذا الشأن لاسيما إذا ما تعلق الأمر بوجود فترق في المساحة ، تدخلت المديرية العامة لأملاك الدولة بموجب التعليم رقم: 3883 والمؤرخة في 24 /07/ 2004 بشأن بعض الشكاوى المتعلقة بالفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا كانت تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ: 20/1 من المساحة الإجمالية فيمكن إشهارة طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية ، أما إذا تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات.

(2) - على الطرف المعني أن يقدم العريضة المتضمنة طلب تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر.

طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة ، و ما يتبقى على المحافظ العقاري إلا القيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة خلال مهلة 48 ساعة (3).

الفرع الثاني : تسجيل عقارات في حساب مجهول

من المنازعات التي قد تثار أيضا أثناء سير (1) عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول، وهذه الحالات كثيرة الشبوع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح (2) وتقوم مصلحة المسح لمعالجة هذا الأمر بإرسال الفرقة إلى الميدان إجباريا،

(3) - و مما هو جدير بالذكر أن هذه الإجراءات و جب أن تكون قبل صيرورة الترقيم نهائيا ويتم تسليم الدفتر العقاري، أما إذا تم اكتشاف العيب بعد ذلك فإنه لم يبق للطرف المعني إلا اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ - لقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية في هذا الشأن مذكرة تحمل رقم 4618 مؤرخة

في 09/04/2004 تتضمن مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه طلب يقيد في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته ويسلم للمودع وصلا بذلك، مراسلة مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتهما .

(2) - ينتج عن عملية مسح الأراضي عدة حالات لعقارات مسجلة في حساب المجهول و التي تعني أن مصالح المسح عند قيامها بالتحقيقات الميدانية تعذر عليها معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه مما يستوجب عمليا تسجيله في حساب المجهول ، في غياب وجود أي دليل يوحى بصاحب العقار و الذي يبقى مرقما لمدة سنتين و بعد

لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، لتتدخل المحافظة العقارية عن طريق انجاز شهادة الترقيم المؤقت أو إعداد دفتر عقاري ، بحسب الحالة المستجدة ، بشرط ان يكون الطلب مؤسسا خلال مهلة 15 مهلة يوما، من تاريخ استلام المعلومات، من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي⁽³⁾.

الفرع الثالث : إعداد عقود الشهرة (1)

إن إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي كذلك من المشاكل التي قد تحدث أثناء القيام بعملية المسح هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة، بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم 83/ 352 المؤرخ في: 21/05/1983 المسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية و التي أشارت صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود، بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ماعدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ⁽²⁾ وذلك عكس شهادة الحيازة التي يمكن إعدادها في المناطق، أو جزء من البلدية

نفاذ الآجال يسجل ضمن أملاك الدولة طبقا للنصوص القانونية المعمول بها و كذلك الأمر بالنسبة للغياب الفعلي للملاك بعد استنفاد جميع الإجراءات و الطرق القانونية المتاحة لاستدعائهم .

⁽³⁾ - و مما ينبغي توضيحه في هذا السياق انه ، للمحافظ العقاري الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت، حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوما، من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات، من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي ، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يحوز العارض سند له حجية كاملة.

⁽¹⁾ - لقد تم إلغاء المرسوم 83/352 المؤرخ في : 21/05/1983 و المتضمن سن إجراء التقادم المكسب و

إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بموجب القانون رقم : 02/07 المؤرخ في : 27/02/2007 و المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

⁽²⁾ - تنص المادة الأولى من المرسوم : 83/352 المؤرخ في : 21/05/1983 و المتضمن سن إجراء التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة على ما يلي : "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور أعلاه ، عقارا من نوع الملك ، حيازة مستمرة ، غير

التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد، وهذا ما أشارت إليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽³⁾ .

إن النزاعات الناشئة بمناسبة إجراء عملية المسح و محاولة حلها تتكفل بها اللجنة المنشأة خصيصا بمناسبة إجراء هذه العمليات، وما اللجوء إلى هذين الحلين إلا رغبة في الإسراع في وتيرة المسح، والحد من هذه النزاعات وتجنيب العمليات المسحية العراقيل التي قد تواجهها، خصوصا لما كان دور اللجنة السابقة الذكر بمثابة الدور الاستشاري فقط.

الفرع الرابع : منازعات وثائق المسح

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة 1. هذا ما أشارت إليه المادة 11⁽¹⁾ من المرسوم:62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في

منقطعة ولا متنازع عليها و علانية و ليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر: 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني ، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد شهادة يتضمن الاعتراف بالملكية ."

(3) - لقد نصت المادة الثانية لا سيما الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على أنه لا تقبل العريضة إلا إذا روعيت الإجراءات المنصوص عليها بموجب قانون الإجراءات المدنية و كان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها و تقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها.

(1) - تنص المادة 11 من المرسوم:62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق ، على ما يلي " : يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به

1992/04/07 ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية، فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات.

هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية⁽¹⁾، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة .

كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو استدعاء وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه⁽²⁾ إما كتابة إلى رئيس المجلس

عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها. " وعليه يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.

(1) - يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به، ليتم إظهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية و البلديات المجاورة ،حيث يمكن للمعنيين الإطلاع،و حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه ، تقديم احتجاجاتهم أثناء المدة القانونية، رئيس فرقة المسح العقاري.أنظر في ذلك :د. إبراهيم أبو النجا : السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير، الإسكندرية سنة 2754 ، ص:255

(2) - يوضع سجل الاحتجاجات و الشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي العام،والتي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى و فحصها، و السعي لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر، بصدد النزاع حول الرسوم المساحية للعقارات ،وفي حالة عدم التوصل إلى حلول تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ، و يحرر محضر بذلك وتعلم للجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية و المحدد ب: 3 أشهر ، و بانقضاء هذه المدة تصبح الحدود نهائية.

الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات رقم 16 السالفة الذكر، المعني على أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنتظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح⁽¹⁾ المصادق عليها من طرف الوالي.

(1) - الملاحظ في الحقيقة أن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح، وعون من المحافظة العقارية إلى جانب عون من إدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية، إلا أن تغيب عناصر بعض الهيئات الإدارية المعنية عن المشاركة في هذه الفرقة، خاصة البلدية أو مديرية أملاك الدولة، قد يؤدي هذا التقصير إلى إرجاع المالكين في بعض الأحيان إلى حالة الشروع، بعدما كانوا قد أنهوا بوثائق رسمية، رغم أن عملية المسح، هدفها تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس السجل العقاري. كما قد يؤدي إلى تسليم دفاتر عقارية، تتجاهل كما سبق الذكر الطبيعة القانونية للأملاك الدولة والخواص، ومثل هذه السندات تمكن حاملها من القيام بمعاملات رسمية على مستوى مكاتب التوثيق رغم أنها معرضة للإبطال.

أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الاتفاق، تمنح للأطراف⁽²⁾ مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء، هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 حين نصت على أنه: " يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً⁽³⁾."

المطلب الثاني : منازعات سير عملية الحفظ العقاري

لقد اوجب المرسوم 63/76 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من بمجرد انتهائها من العملية ، على مستوى كل بلدية، أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية والقانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري⁽¹⁾ بتقييم تلك العقارات المسوحة ، بيد أن هذا التقييم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية :

1- فإما أن يكون ترقيمًا نهائيًا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونًا لإثبات حق ملكيتهم⁽²⁾.

(2) - إن عدم استجابة هؤلاء الملاك للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك. وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العملية وانعدام الثقافة الكافية بأبعادها المختلفة و الخطيرة ، نتيجة التقصير في تحسيسهم وتوعيتهم، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب ، مما يجعله يمتنع عن الحضور و الإدلاء بتصريحات غير مطابقة للحقيقة و عدم تقديم المستندات اللازمة.

(3) - يستحسن إعادة صياغة نص المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، السابق ذكره، كون المشرع لم يوضح بدقة بدأ سريان المدة القانونية و انتهائها ، بشأن الاتفاق على الحدود أو اللجوء إلى القضاء .

(1) - يلتزم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة ، بتفحصها و التدقيق فيها ، و له أن يعيد بعضها منها ، إذا لاحظ نقصًا فيها، لتصحيحها ، ليقوم بعدها و طبقًا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم، المذكور سابقًا ، بإعداد محضر التسليم في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري .

(2) - تنص المادة 12 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، على أن التقييم يكون نهائيًا فيما يخص العقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو أي وثيقة أخرى مقبولة طبقًا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ، و الملاحظ على هذا النص

2- وإما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر⁽³⁾، بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم .

3- وإما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين⁽⁴⁾ وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية، غير أنه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي لاكتساب الملكية عن طريق التقادم.

الفرع الأول: منازعات ترقيم العقارات :

أ منازعات الترقيم المؤقت: إن ما يقوم به المحافظ العقاري، أثناء هذا القيد الأول قد يحدث أثارا قانونية، تلحق بالأشخاص، يمكنها أن تتسبب لهم في إهدار حقوقهم العينية، التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح، لهذا السبب ومن أجل درء النزاعات المحتملة، وضع المشرع الجزائري ، مجموعة من القواعد الموضوعية الواجب اعتمادها من طرف الشخص، الذي يرى أنه تضرر من الترقيم الأول، الذي قام به المحافظ العقاري، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة. لقد نصت المادة 15 من المرسوم السابق، على أن النزاع في الترقيم المؤقت، يكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة (04) أشهر أو سنتين حسب الحالة، تبعا لاختلاف

أن المشرع تعمد وضع مصطلحات أكثر عمومية لتشمل مختلف المحررات المتعلقة بالملكية العقارية و المقبولة في مجال الإثبات في حين أنه كانت يتعين عليه أن يحصر تلك المحررات و يحددها من أجل الضبط المحكم و الدقيق لهاته العملية (3) - لقد حددت المادة 13 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر ، مدة الأربعة أشهر للترقيم المؤقت و الذي يبدأ سريانه ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم بتملكها عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها ، و يبقى نص المادة يفتقر للدقة المطلوبة في هذا المجال بالنظر لخطورة الآثار المترتبة عن اكتساب الملكية بالتقادم وفقا لنظام الشهر العيني ، و يسترسل المشرع في نص المادة معتبرا صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا بانقضاء مدة الأربعة أشهر إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض دونما تدقيق أو وضوح .

(4) - و الأمر نفسه بالنسبة لنص المادة 14 من المرسوم 63/76 ، السالف ذكره ، و الذي اعتبر الترقيم مؤقتا و لمدة سنتين يجري سريانه من يوم إتمامه بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية ، و بحسب نص الفقرة الثانية فإن الترقيم يصير نهائيا بانقضاء المدة المحددة ، يبقى المشرع ينتهج الغموض في نص المادة دونما توضيحات أو دقة .

الترقيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري، عن طريق احتجاج يأخذ شكل رسالة موسى عليها، يبلغ بها المستفيد من الترقيم (1).

إن قيام هذا الاحتجاج يجبر المحافظ العقاري، بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل استدعاء الأطراف، ومحاولة الصلح بينهم، فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الكاملة. أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحرر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف .

حينها تمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في ذلك وهذه الإجراءات (2) الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة الترقيم النهائي، والذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء كما أسلفنا سابقا. وعليه فإن المشرع قد منح للشخص، الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري، أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية، برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة (1). وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، باختلاف أطرافه، فإذا كانا شخصان طبيعيين، عاد الاختصاص لجهات القضاء العقاري (2)، أما إذا

(1) - لقد أصدرت المحكمة العليا ، الغرفة العقارية في هذا الشأن قرارا رقم: 367715 بتاريخ: 2006/11/15 مفاده أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا عملا بأحكام الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم : 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

(2) - لقد منح المشرع لكل ذي مصلحة أن يحتج أو يعترض على هذا الترقيم أمام مصالح السجل العقاري المختصة ، و المعمول به من الناحية العملية أن الترقيم المؤقت قد يتم تمديده إلى خمس سنوات دون أن يتحول إلى ترقيم نهائي حفاظا على حقوق الملاك الخواص .

(1) - لقد بينت المادة 15 من المرسوم 63/76 السابق الذكر ، لاسيما الفقرة 3 و 4 منها أنه في حالة فشل محاولة الصلح يحرر المحافظ العقاري محضر عدم صلح و يبلغه للأطراف ، حينها تكون للمدعي مهلة ستة أشهر لتسجيل عريضته أمام الجهة القضائية المختصة مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى ، عملا بأحكام نفس نص المادة الفقرة الأخيرة وكذلك نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع ضرورة تبليغ المحافظ العقاري خلال نفس المهلة ليكون على علم بوجود نزاع ، و تجدر الإشارة أنه كان على المشرع وجوب إلزام إدخال المحافظ العقاري في النزاع .

(2) - ينعقد الاختصاص في هذه الحالة إلى القضاء العادي المتواجد في نطاق اختصاصها العقار و بيت في الاعتراض على الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري لهاته المحكمة

كان أحدهما شخصا إداريا⁽³⁾ فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع أما الاختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود للجهة القضائية الواقع داخل نطاق اختصاصها العقار محل النزاع.

إن التطرق للنزاعات القائمة خلال هذه الفترة يجرنا للإشارة إلى أن سير الإجراءات القضائية، يؤدي بالترقيم المؤقت للمحافظة على طابعه إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه⁽⁴⁾.

ب- منازعات الترقيم النهائي:

لم تضع المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، أجلا للمعترض على الترقيم النهائي⁽¹⁾ لرفع دعواه، مما يجعلنا نستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحا، وذلك يوجب علينا الاحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة ب 15 سنة. وهذا الأمر يجعل

(3) - ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية و التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية بحسب ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية و هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره بتاريخ 2009/10/29 " ..أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط و ما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي أنظر: قرار مجلس الدولة مؤرخ في 2009/10/29 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012،

(4) - و قد ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس ما سبق إذ جاء في القرار المؤرخ في 2004/02/25 " ... و ما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها و الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين، حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 ، فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة و مناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن ، و البحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها . وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه ، و أن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات ، أنظر : قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2004/02/25 تحت رقم 246259، المجلة القضائية العدد 01 لسنة 2007، ص 283.

(1) - إن الطعن في الترقيم النهائي، يجعل من المشرع قد قلل من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة بموجبه والتي تعطي للوثائق المشهورة الحجية المطلقة ،و يتم الطعن فيه بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري أنظر : نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر 2009، ص 96.

حق المستفيد من هذا الترقيم مهدداً طيلة هذه المدة.⁽²⁾ ولقد كان من الأولى على الطرف المتضرر من هذا الترقيم أن ينازع المستفيد لا المحافظ العقاري⁽³⁾، وذلك بأن يثبت عدم أحقية خصمه في هذا الترقيم، كأن ينفي عنه واقعة الحيازة، التي أكسبته الترقيم المؤقت، أو يطعن بالبطلان أو التزوير ضد مستندات الملكية التي اعتمد عليها المحافظ العقاري في منحه الترقيم النهائي. لأن عدم مخاصمة المحافظ العقاري⁽⁴⁾، فيما يقوم به عند الترقيم الأول مرده إلى أنه عمل فقط على نقل وقائع مادية، وقفت عليها لجنة المسح في الميدان واعتمد هو عليها في تأسيس السجل العقاري، عكس الدور المنوط به بعد عملية الترقيم الأول وتأسيس السجل العقاري، التي يكتسب عندها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى، عندها تثار مسؤولياته و سنتطرق لمنازعات المحافظ العقاري⁽¹⁾ ضمن منازعات تنفيذ عملية التوثيق العقاري في الفصل الثاني من الباب الثاني

(2) - طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63-76 السابق ذكره: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء" فالمشروع اوجب الطعن في الترقيم النهائي دون التقيد بأجال محددة إلى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة.

(3) - يستلزم القانون عند الطعن اتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 1994/03/16، أنظر: قرار المحكمة العليا ملف رقم 108200 بتاريخ 1994/03/16، المجلة القضائية عدد 02 لسنة 1995، ص 80.

(4) - و فضلا عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقاً للمواد 13 و 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و جب تأسيس الدعوى على الشروط الموضوعية من عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار و خصوصاً عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدوره و هي أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية و شكلت بسبب ذلك أساساً لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21، أنظر: قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2004/04/21 تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010، ص 257.

(1) - و تجدر الإشارة إلى أن الدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلاً طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية و المدير العام للأموال الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة و هذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده بالقرار المؤرخ في 2009/10/29 الذي ورد فيه " ... بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملاً للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 لقد سن المشرع

الجزائري القانون 02/07⁽²⁾ المؤرخ في: 2007/07/27 و المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري رادا بذلك الاعتبار للحياسة كسبب من أسباب كسب الملكية ، بعد تضيق الخناق عليها من خلال إتباع نظام الشهر العيني ، والذي لن يتأتى إلا بعملية المسح العقاري التي تعثرت و طال الأمد بها منذ ما يقارب الأربعين سنة ، و لقد حاول المشرع قبل ذلك ، لتفعيل الحياسة من خلال عقد الشهرة المقرر بالمرسوم : 352/83⁽³⁾.

لقد نتج عن العمل بعقد الشهرة المقرر عدة إشكالات نظرا لعدم جدوى هذا الإجراء و سطحية إعدادة ، و إساءة استعماله ، مما أدى إلى تعقد النزاعات على مستوى القضاء و كثرة الاعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين و مديرية أملاك الدولة و البلدية، كل ذلك سببه غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحياسة ، من قبل الأشخاص المؤهلين ، عدا أن الموثق يتلقى تصريحات اغلبها مخالفة للحقيقة مما أدى

الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط و ما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق نكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي" أنظر : قرار مجلس الدولة مؤرخ في 2009/10/29 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012، ص 147.

(2) - أنظر : القانون رقم: 02/07 ، المؤرخ في: 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، رقم: 71.

(3) - أنظر: المرسوم رقم: 352/83 ، المؤرخ في: 21/ 05/ 1983، المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، رقم: 21 .

إلى تحرير عقود شهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو عقارات تابعة للبلدية.

فالتحقيق هو البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع بشكل منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة، مع إجراء فحوص وتحريات وعرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، وفي المجال العقاري⁽¹⁾ يسمح التحقيق⁽²⁾ بدعم حق شخص على عقار معين، وذلك عند ممارسته للحيازة من غير أن يكون قادراً على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوت ، فيجوز للإدارة أن تسلمه سند⁽³⁾، بعد إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعينة في القانون⁽⁴⁾ .

و يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم:

(1) - لقد عرفت المادة 05 من القانون 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المذكور سابقا، التحقيق العقاري على انه معاينة لحق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء المثقل بها إن وجدت .

(2) - لقد تطرقت التعلية رقم: 03 المؤرخة في: 2009/09/27 و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية بأنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري ، و ينصب هذا الإجراء على العقارات غير الممسوحة من نوع الملك الخاص و التحقيق العقاري قد يكون فردياً أو جماعياً.

(3) - حدد المشرع نموذجاً للسند الذي يعده المحافظ العقاري و يسلمه لصاحبه و أرفقه ضمن المرسوم التنفيذي رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية بين فيه بكل دقة المحافظ العقاري المصدر للسند ، مقرر الترقيم العقاري و تاريخ و تاريخ إشهاره، تعيين هوية المالك ، تعيين العقار محل تحرير السند تعييناً دقيقاً ، وقيمة العقار نقداً.

(4) - راجع المادة 09 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المذكور سابقا، و التي حولت الرئاسة من مصالح المسح العقاري إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بسلطة الإشراف و الرقابة على التحقيقات العقارية كما عهدت له مهمة تعيين المحقق العقاري من ضمن سلك مفتشي أملاك الدولة .

74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص ، التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت قبل: 1961/ 03/01، و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽¹⁾، و تجدر الإشارة إلى أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً " عرش " وكذا الأملاك الوقفية ، هي مستثناة من مجال تطبيق هذا الإجراء ويتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفاظ العقاري مثلما سبق بيانه ،الذي يقوم ب تعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق ،حيث يشترط أن يكون المحقق من بين أسلاك مفتشي أملاك الدولة أو من الأسلاك المعادلة، وتبدأ إجراءات التحقيق بإيداع طلبات فتح التحقيق ، سواء كان ملتصق بصفة فردية⁽²⁾أو في إطار عملية جماعية، ثم القيام بمجموعة من الأعمال التحضيرية ،والتنقل إلى الميدان، إن إجراء التحقيق العقاري⁽³⁾يفتح لكل من يتقدم بطلب أي أنه إجراء اختياري ،وذلك خلافاً لعملية المسح العام للأراضي التي تغطي كل إقليم البلدية بصفة آلية و

(1) - أنظر المادة 02 من القانون 02/07 المتضمن المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المذكور سابقا، و التي أوردت مصطلحا يجمع على التساؤل " مهما كانت طبيعته القانونية " أي كل عقار مهما كانت طبيعته القانونية باستثناء الأملاك العقارية الوطنية و أراضي العرش .

(2) - أنظر المادة : 06 و 07 من القانون /02 المتضمن المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المذكور سابقا.

(3) - في الحقيقة التحقيق العقاري على ضوء القانون 02/07 يعد عملا إداريا تقوم به مصلحة مختصة ، تجمع من خلاله المعلومات من أجل التحقق من الوقائع قبل اتخاذ القرار لإثبات حق من الحقوق العينية العقارية لينتهي بتحرير سند للملكية العقارية يكون له حجية في مواجهة الجميع ،تضمنه الدولة و يمكن صاحبه من ممارسة حقه بصفة تامة ، حسبما نصت عليه المادة :10 من المرسوم التنفيذي رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق .

الإزامية ، حيث ينص القانون على أن كل مواطن يمكنه أن يطلب فتح تحقيق فردي ، و
إمكانية فتح تحقيق جماعي يجيز من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية.

بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري، يتعين على المحقق العقاري إعداد المحضر النهائي ويلحق به مجمل المستندات ،المقدمة مع الطلب⁽¹⁾ وفي الميدان⁽²⁾، وذلك بعد انقضاء مدة 30 يوما وذلك في غياب أي احتجاج أو اعتراض⁽³⁾، ويعتبر هذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس⁽⁴⁾ ، أما فيما يتعلق بإثبات حق الملكية وعلى إثر تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب، والوثائق المرفقة به، والمحضر المؤقت و المحضر النهائي، إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري، يصدر هذا الأخير مقرر ترقيم⁽⁵⁾ الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسله للمحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار

(1) و المتمثلة أساسا في تقرير عقاري يعده مهندس خبير عقاري و الذي تنحصر مهامه في : معاينة الملكية

العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء المثقلة بها ان وجدت ، تحديد المساحة ووضع معالم الحدود ،تعيين المحتوى المادي ، و أخيرا تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط طبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية ، كل ذلك على نفقة صاحب الطلب.

(2) - يتلقى المحقق العقاري تصريحات المعني بالتحقيق في الميدان و التي يعرض فيها الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار محل المطالبة ، مع البحث عن بقية المعلومات لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو أي أشخاص آخرين لديهم معلومات بشأن وضعية العقار .

(3) - يحرر المحقق العقاري في هذه الحالة محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق بوضع معالم الحدود عن طريق الاستئناس بما أعده المهندس الخبير العقار من تقارير بشأن العقار محل التحقيق و يوقع عليه الاثنان حسبما نصت عليه المادة 13 من من المرسوم التنفيذي رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق .

(4) إن الحجية الممنوحة للمحضر النهائي الذي يحرره المحقق العقاري بعد مرور المدة المطلوبة و في غياب أي احتجاجات أو اعتراضات، هي حجية نسبية يمكن إثبات عكسها كونها مبنية على تصريحات طالب التحقيق، المالك أو الحائزين المجاورين إذا ما اتضح أنها كاذبة .

(5) - يكون مقرر الترقيم باسم الحائز للعقار محل التحقيق و الذي يعد بمثابة الضوء الأخضر و نقطة الانطلاق لحق الملكية غير المعني بإجراء الشهر المسبق المنصوص عليها بموجب المادة 88 من المرسوم 63/76 بل يعتبر استثناء لها

و إعداد سند الملكية، أما إذا أثيرت احتجاجات أو معارضات من طرف المالكين أو من الحائزين المجاورين أو من طرف شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني، وفي المدة المحددة، فإنه يتعين على المحقق العقاري أن يقوم بمحاولة الصلح⁽¹⁾ وعند الاقتضاء التنقل للمرة الثانية للميدان لدراسة هذه الاحتجاجات أو المعارضات لتنتهي مهمة المحقق العقاري بإعداد المحضر النهائي، وذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعتراض، ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق وذلك بإصدار مقرر الترقيم وإرساله للمحافظ العقاري المختص بهدف إشهار الحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية، وإذا لم تفض نتائج التحقيق إلى الاعتراف بأي حق يصدر مقرر رفض الترقيم، إن إصدار مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكون ملزماً بنتائج المحضر النهائي، حيث يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته، و الذي يتكون من الطلب والمستندات، المحضر المؤقت والمحضر النهائي، التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق، محضر الصلح إن وجد، المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى استنتاجاته، عندئذ يبدأ مدير الحفظ العقاري بمراقبة⁽²⁾ شكل الملف و يتأكد من التطبيق التام للنصوص التنظيمية في إجراءات التحقيق برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسلمه الملف، كما له

(1) - يستوجب على المحقق العقاري عقد جلسة صلح خلال 08 أيام بعد تقديم الاعتراض أو الاحتجاج بحسب نص المادة: 12 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

(2) - لقد منح المشرع للمحافظ العقاري سلطة الرقابة على إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 السالف الذكر لاسيما المادة: 09 منه بنصها على أنه: " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي" المسؤول الأول على المهام القانونية التي تضطلع بها مصالحه من أجل السير الحسن و الأمثل للتحقيق العقاري .

أن يطلب أي معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر إذا كانت النتائج تُمكن من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون المدني، بفضل ممارسة الحيازة⁽¹⁾، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر ترقيم عقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه، وإذا لم تمكن هذه الدراسة من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم يجب أن يكون مسبباً مع تبليغه لصاحب الطلب ، و كذلك يبلغ للوالي في حالة عملية التحقيق الجماعية ، وفي الحالتين يجب أن لا يتعدى أجل أقصاه ستة 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب ، وهذا المقرر القاضي برفض الترقيم قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة 1 في مهلة 04 أشهر ابتداءً من تاريخ تبليغ المقرر .

يحدد مقرر الترقيم بشكل نهائي حق الملكية، ويتضمن اسم المالك المعترف له بالملكية، ولقبه ، وتاريخ ومكان ميلاده، وموطنه، ومهنته، وفي حالة الشيوخ، يتعين ذكر كل الشركاء في الشيوخ.⁽²⁾

(1) - مثلما سبق بيانه ، فان المشرع الجزائري أعاد تفعيل إجراءات الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية و لكن دوماً بالشروط التي يستوجبها القانون و أن تكون بشكل هادئ و مستمر لا يشوبه انقطاع أو لبس و علني بشرط أن لا يكون العقار قد خضع لعملية مسح الأراضي و في هذا الشأن نرى و أن المشرع و بعد ما يقارب الأربعة عقود من تحوله لنظام الشهر العيني ، قد راوده الحنين لنظام الشهر الشخصي و الذي يعتبر اعترافاً بتعقيد إجراءات السجل العيني و كلفتها.

(2) - لا يفوتنا في هذا المجال أن نؤكد ما جاء به المشرع في إعداد سند الملكية في حالة الشيوخ الذي تسلم منه نسخة واحدة لكافة الشركاء إما بموجب وكالة موثقة أو تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمام مدير الحفظ العقاري ، و نلاحظ في هذا الشأن أن المشرع يحاول دائماً فك الخناق على المالكين بتسهيل الإجراءات و عدم تعقيدها و إن كان ذلك في الحقيقة على حساب مصداقية السندات المحررة و الإجراءات ككل .

تعيين العقار طبقاً للكشف الوصفي وللمخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود. و يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري أن يسبب مقرر الترقيم العقاري و يبلغه للمتمس، و يعلم به الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في حالة العملية الجماعية.

عندئذ وفور تبليغ المتمس بمقرر الترقيم، يتصل بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود وفقاً لعملية ضبط الحدود التي وقعت في حضور الجيران و المحقق، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف ، وبما أن الحدود التي من المفروض أنها وقع تجسيدها المادي في الميدان ، ما لم يحدث أي تغيير فيها و ما لم تُقدم أية منازعة في شأنها، فإن عملية وضع معالم الحدود يمكن إنجازها من خلال غرس بباطن الأرض معلم كلما تغير الاتجاه وعلى طول محيط العقار إثر تنفيذ هذا الإشهار ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية ، طبقاً للنموذج ، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق ، ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر استلام أما في حالة الملكية المشاعة ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياخ ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي ، أو بموجب وكالة موثقة ، والجدير بالذكر بمناسبة هذا الإشهار ، أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند 1961، لكن فقد حدثته بعد ذلك⁽¹⁾، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في مشهر قبل ذلك الوقت ، أما في حالة ما إذا كان هذا السند

(1) - انظر : التعليمية رقم:03 المؤرخة في:27/09/2009 و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق .

مشهر بمحافظة عقارية أخرى ، غير تلك التي المختصة إقليميا ، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية ، يوجه مدير

الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية. (1)

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يعلم مدير الحفظ العقاري

الولائي

زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني

وينبغي الإشارة ، إلى أن الوثائق التي تم جمعها ، والتي أعدت أثناء التحقيق العقاري

تعتبر دعامة للحقوق المشهورة، و عليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى

المديرية الولائية للحفظ العقاري ، بحيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز

ومنتهي يحتوي على الوثائق السالفة الذكر ، وحسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية

المتضمن تأشيرة الشهر العقاري ، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم ، ويتم ترتيب

وتصنيف هذه الملفات حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للمتلمسين وتسلم إلى مصلحة

مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات مسح الأراضي الع ام في البلدية

المعنية ، وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستدعم

وتمهد لعملية المسح وبالتالي ستوفر وقت معتبر ،ومن ثم تسريع هذه العملية.

(1) - أنظر : التعليم رقم:03 المؤرخة في:27/09/2009 و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و تسليم

سندات الملكية، المرجع السابق .

أما في ما يخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر التقييم وإعداد سند الملكية، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية ، ينجم عنه تحصيل عملية جماعية للتحقيق العقاري ، فهي معفاة من هذا الرسم ، إن هذا الإعفاء يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري ، وذلك للإسراع في إنجاز برامج التنمية. (1)

الفرع الثالث : تسوية النزاعات

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق، وذلك بإثارة احتجاجات أو اعتراضات والتي يجب أن تقدم في خلال أجل ثلاثون 30 يوم و التي يبدأ سريانها ، ثمانية 08 أيام بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت ، حيث تدون هذه الاحتجاجات في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري ، ولتسوية هذه النزاعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة الصلح، وعند الاقتضاء ، يقوم المحقق بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني ، وذلك قبل أن يجري محاولة الصلح.

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح ، ثمانية 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض ، فإذا ما أفضت محاولة الصلح لاتفاق ، يعد المحقق

(1) - أنظر المادة : 52 من الأمر رقم :105/76، المؤرخ في:1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، بالمادة 16 من القانون رقم : 12/07 المؤرخ في 2007/12/31 و المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ج.ر، رقم: 81 .

العقاري محضر الصلح و يستأنف إجراء التحقيق ، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار ، المخطط الطوبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم مثلما سبق بيانه ، في حالة ما إذا بات محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ، و يبين فيه أن إجراء التحقيق موقف ومنقطع ، و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر (1)

لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة ، كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية ، و يتم إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر (2) التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية و ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة ، وذلك بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

(1) - أنظر المادة: 16 من رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة: 17 من رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

يبلغ المحافظ العقاري ، مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي⁽¹⁾، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، بوقف إجراء التحقيق العقاري.

في حالة عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة ، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بذلك، و الذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بمواصلة واستمرار التحقيق العقاري دون أخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار⁽²⁾، وإذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف، يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر⁽³⁾، و يختلف سند الملكية عن الدفتر العقاري من خلال مايلي :

(1) - تجدر الإشارة إلى أن المشرع عندما سن القانون رقم القانون 02/07 المتضمن المتضمن تأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق و المرسوم التنفيذي رقم : 147/08 المؤرخ في : 2008/08/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق الأول من 19 مادة و الثاني من 24 مادة لم يتطرق بشكل دقيق لإجراءات الاعتراض و المنازعة بشأن الإجراء محل الدراسة ، بل اكتفى بالإسعافات الأولية للملاك الذين لم يتمكنوا من تسوية وضعيتهم القانونية بشأن العقارات التي يحوزونها .

(2) - لقد اعتبر المشرع عدم إشهار عريضة افتتاح الدعوى عدولا عن الاحتجاج من شأنه ان يخول المحافظ العقاري مواصلة إجراءات التحقيق العقاري .

(3) - من خلال ما خوله القانون المتعلق بإجراء التحقيق لإثبات الملكية العقارية ، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يمكن أن يستعني عن المحقق العقاري الذي باشر التحقيق واستبداله بأخر اذا رأى أن ذلك من شأنه مواصلة إجراءات التحقيق بشكل أفضل .

- إن الدفتر العقاري يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهما كانت الطبيعة القانونية للعقارات وفي المناطق التي شملتها عملية المسح ، بينما نجد أن تسليم سند الملكية يتوقف على إرادة الأفراد في طلب فتح التحقيق هذا من جهة ، ويكون فقط في الأراضي من نوع الملك الخاص.

- إن الدفتر العقاري هو معيار التفرقة بين نظام السجل العقاري ونظام الشهر الشخصي ، حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري⁽¹⁾ بينما نجد أن سند الملكية ما هو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي ، ولكن هذا لا يعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية ، بل إن هذا التحقيق سيوفر الوقت وسيحد من المنازعات التي ممكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح بل ستبنى عليه هاته العملية ، وذلك لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح ، وعلى هذا الأساس فإن سند الملكية يعتبر تدعيماً وتمهيداً لعملية المسح⁽²⁾ .

(1) - فالدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي يتولى مهمة لعقارات محل المسح وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة عن طريق التحري والاستقصاء على صحة البيانات من طرف قاض، لقد قطع المشرع الجزائري بشكل واضح ومعلن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلاً لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية .

(2) - وهو شبيهه بالمسح تحت الطلب في بعض دول المشرق مثل لبنان ولكن مع اختلاف في الإجراءات، انظر في ذلك : زهدي يكن ، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة الجزء الأول ، ط 2 ، دار الثقافة ، بيروت ، لبنان ، ص: 126 .

يعتبر كل من سند الملكية والدفتر العقاري ، محررا رسميا لإثبات الملكية العقارية ، وبالتالي فكلاهما يخولان للحائز كل سلطات المالك المعروفة ، إلا أنهما يختلفان من حيث الحجية فالدفتر العقاري يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية يسلم لمالك العقار الممسوح أي في ظل نظام السجل العقاري ، أما سند الملكية فإنه لا يتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري وذلك لأنه يشهر في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يحضر التقادم ، ولا يحصن التصرفات من الطعن فيها.

يسلم الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي ، بينما سند الملكية يعد ويسلم في منطقة غير ممسوحة ، بناء على مقرر ترقيم الذي لا يتضمن مجموعة الملكية ، والتي هي أساس إعداد الدفتر العقاري ، بل نجد سند الملكية يشتمل على رقم الحصة 2 ، وهذا الرقم ما هو إلا رقم ترتيبى وتنظيمى لإستبعاد إعطاء نفس الرقم لعقار آخر ، بالتالي فإن سند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غير ممسوحة ريثما تتم عملية المسح فيتحصل الحائز مباشرة على الترقيم النهائي ومن ثم الدفتر العقاري حيث يتم استبدال رقم الحصة بمجموعة الملكية.

أما من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري (1) ، فإنه يؤول الاختصاص إلى المحاكم الإدارية ، أما بالنسبة لسند الملكية فإن الاختصاص في طلبات إلغاء سند الملكية تؤول كذلك لنفس الجهة ، وذلك باعتباره قرار إداري، من

(1) - يشير الدفتر العقاري العديد من المنازعات القضائية باعتباره سند إثبات الملكية ، انظر في ذلك : د . جمال مانع عبد الناصر ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، المرجع السابق ، ص:26.

حيث أنه صادر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون ، وفق نموذج محدد من طرف رئيس الحكومة ، وعن جهة إدارية مختصة طبقاً للقانون وهي المحافظة العقارية ويحمل توقيع المحافظ العقاري المختص نوعياً ومحلياً.

بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية ، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، الأمر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الآجال وعلى هذا الأساس، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، كان لزاماً على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية ، لاسيما من أجل

تمويل المشاريع الاستثمارية بواسطة القروض الرهنية ، لهذا السبب سن القانون رقم 02/07 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد المسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، من أجل معرفة كيفية معالجة الاحتجاجات و المعارضات التي تثار أثناء التحقيق.

أما إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 07 سندات الملكية فهو بلا شك سيساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، وسوف يساهم بصفة غير مباشرة في تدعيم عملية المسح التي تعتبر الأساس المادي لقيام السجل العقاري ، هذا الإجراء⁽¹⁾ حلاً واجه به

(1) - يرى بعض المؤلفين أن نصوص التحقيق العقاري التي يتضمنها القانون 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هي مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية ، لمزيد من

المشروع تعثر عملية المسح خاصة وأنه يطبق فقط في أراضي الملكية الخاصة و أنه متوقف على إرادة الأشخاص، على غرار عمليات المسح التي تغطي كامل إقليم البلدية وبصفة آلية وإلزامية .

أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر و تجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات لمراجعة التقييم العقاري يفترض فيه أن يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية قبل المسح.

و تتنوع المنازعات المطروحة بحسب نوع التقييم، بين تقييم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولة عن عملية المسح و تأسيس السجل العقاري لتسويته، و تقييم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية التقييم.

و لقد دفعنا كثرة و حجم المنازعات المعروضة التي تتسم في عمومها بالتعقيد و بطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني إلى اقتراح جملة من التوصيات لمعالجة هذه الإشكالية تتمثل في :

الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح و التحقيق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك و الحائزين حتى نتقادي حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة .

توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى و لو كانت الإدارة طرفا فيها لكون القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها بحكم أنه الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية و بحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح.