

أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

بن عمر محمد

طالب دكتوراه بجامعة عمارثليجي بالأغواط

مقدمة:

إذا كان الهدف من مسح الأراضي العام تشكيل الطبيعة المادية للعقار فان الهدف من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هو تأسيس السجل العقاري, هذا الأخير والذي تكمن أهميته في تطهير الملكية العقارية من جهة, ومن جهة أخرى الحد من المنازعات المتعلقة بها, ولأجل ذلك وقصد وضع مثل هذه الأداة موضع التطبيق أصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية تنظم وتبين كيفية إنشاء هذا السجل, غير أن هذه النصوص وإن كان لها اثر ايجابي على تأسيس السجل العقاري, إلا أنها اقتصرت على بعض الجوانب دون أن تراعي ما قد يترتب من آثار سلبية على تأسيس هذا الأخير.

وأمام هذا الإشكال اضطر المشرع الجزائري إلى تعديل النصوص القانونية المنظمة لتأسيس السجل العقاري من ناحية, ومن ناحية أخرى أصدر مذكرات وتعليمات تبين كيفية التعامل مع المستجدات التي قد تطرأ بمناسبة إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية.

ولذلك وعلى ضوء هذا التقديم البسيط نطرح الإشكالية التالية:

ما هو الأثر المترتب على إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ؟ وهل للإدارة دور في الحد من الآثار السلبية التي يمكن أن تطرأ بمناسبة الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري ؟

ولأجل ذلك سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: الأثر الايجابي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: الإجراءات المعاصرة لتأسيس السجل العقاري

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

المبحث الثاني: الأثر السلبى لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: إشكالية فارق المساحة والطبيعة القانونية للعقار الممسوح

المطلب الثاني: إشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول

المبحث الأول : الأثر الايجابي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

لوثائق المسح اثر ايجابي على تأسيس السجل العقاري فبمجرد إيداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية ونشر هذا المحضر على أوسع نطاق يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقارات الممسوحة إما في صورة ترقيم عقاري نهائي أو ترقيم مؤقت (المطلب الأول) هذا من جهة, ومن جهة أخرى لا يقتصر هذا الأثر على مجرد ما سبق ذكره بل يتعدى إلى إلزام المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري وإعداد دفاتر عقارية أو شهادات ترقيم مؤقت للعقارات التي شملتها عملية المسح (المطلب الثاني)

المطلب الأول : الإجراءات المعاصرة لتأسيس السجل العقاري

تتمثل هذه الإجراءات في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية (الفرع الأول) وترقيم العقارات الممسوحة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من الأعمال المادية¹ السابقة لتأسيس السجل العقاري تودع وثائق المسح المصادق عليها من طرف لجنة المسح² بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ولعل الغاية الرئيسية من ذلك تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى.³

حيث تتكون هذه الوثائق من:

- مخطط المسح، مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأراضي.

- سجل المساحة، وهو سجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهوسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.

- البطاقة العقارية نموذج (T10)، وهي بطاقة تتكون من أربع جداول:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة، إضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار.
 - جدول يدون فيه تعيين العقار (محل سكن أو شقة أو قطعة أرض).
 - جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز.
 - جدول يدون فيه مراجع السند إذا كان هذا الأخير مشهري في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة في غياب السند.
- جداول الأقسام حيث ترتب مجموعة الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعاً لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعة الملكية أين يعين لكل مجموعة ملكية رقم حساب كل مالك (شخص معنوي أو شخص طبيعي) بالكيفية التالية:

- 10001 عقار مسجل باسم أملاك الدولة
- 20001 عقار مسجل باسم البلدية
- 30001 عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري
- 40001 عقار مسجل في حساب المجهول
- 50001 عقار موقوف وقف عام
- 60001 عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي أو شخص معنوي خاص⁴

ويثبت هذا الإيداع⁵ بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري على أن يحتوي هذا المحضر على (تاريخ الإيداع تحديد الأقسام المسوحة ونطاقها الجغرافي) هذا من جهة، ومن جهة أخرى يلزم القانون وجوبية نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة (التعليق بالمحافظات العقارية على مستوى الولاية، التعليق في التجمعات السكنية التي مستها عملية المسح، التعليق في لوحة إعلانات البلدية المسوحة، النشر في الجرائد اليومية) خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح، ويجدد هذا النشر كل خمسة عشر يوماً لمدة أربعة أشهر كحد أقصى⁶، وذلك قصد إعلام كل من له مصلحة في ذلك من ناحية، ومن ناحية أخرى تسليم ذوي الشأن وثيقة تثبت ملكيتهم أو حيازتهم للعقار الذي شملته عملية المسح (دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت) حسب كل حالة، مع الإشارة في هذا الصدد أنه يسبق هذه الأخيرة ضرورة إيداع جدول الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري نموذج (PR19)⁷ من طرف الحائز أو المالك للعقارات المسوحة، حيث يعتبر بمثابة تصريح من طرفهم على صحة المعلومات الواردة فيه.

الفرع الثاني: ترقيم العقارات المسوحة

يتم الترخيم العقارات المسوحة في السجل العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10)، حيث أن هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقاربند

- عقاربندون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقدم المكسب

- عقاربندون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر⁸

وتبعاً لهذه الحالات يمكن أن يكون الترخيم ترقيماً نهائياً أو ترقيماً مؤقتاً.

أولاً: الترخيم النهائي

يكون الترخيم نهائياً إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية (سندات مشهورة في إطار نظام الشهر الشخصي) والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كما يقوم المحافظ العقاري تلقائياً بقيد الامتيازات والرهون أو أي حق عيني تبقي آخر غير مشطب عليها ولم تنقضي مدة صلاحيتها⁹ مع الإشارة أنه لا يمكن إعادة النظر في الترخيم النهائي إلا عن طريق القضاء¹⁰.

ثانياً: الترخيم المؤقت

يتم ترقيم العقارات المسوحة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

1/ الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربع أشهر تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات ملكية بحسب التشريع المعمول به، والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب، ويصبح هذا الترخيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة¹¹

2/ الترخيم المؤقت لمدة سنتين

يتعلق هذا النوع من الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات كافية وهم المالك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب.

ويمكن الاعتراض على هذا الترخيم في غضون سنتين أو سحب الترخيم من المحافظ العقاري بعد ورود معلومات تؤكد إن المالك ليس صاحب الطلب¹².

كما يطبق هذا الترخيم على العقارات المدرجة في حساب المجهول بحيث تسجل في حساب أملاك الدولة بانقضاء أجل السنتين¹³.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

تتمثل هذه الإجراءات في إلزامية مسك البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري (الفرع الأول) وإعداد شهادة الترخيم المؤقت أو الدفتر العقاري بحسب كل حالة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، ونظراً لأهميتها في تكوين السجل

العقاري فقد أُلزم القانون على المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة¹⁴ حيث تتكون هذه البطاقات من:

أولاً: البطاقات الأبجدية نموذج (PR10)

وهي عبارة عن بطاقة ترتب ترتيباً أبجدياً بحسب أصحاب الحقوق المشهورة وتشتمل على قسمين قسم علوي تقييد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وقسم سفلي يتعلق بتعريف العقار (القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة والمساحة) ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الاطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى العقارات.

مع الإشارة في هذا الصدد أن مثل هذه البطاقات تم إنشاؤها في ظل نظام الشهر الشخصي.

ثانياً: بطاقات قطع الأراضي (PR01)

يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي يضم البلدية التي يقع فيها العقار المسحوق والقسم ومجموعة الملكية التي ينتهي لها العقار وموقع العقار والمساحة المعتمدة من طرف المسح، إضافة إلى تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ إيداع محضر المسح الذي يتضمن القسم المسحوق وقسم سفلي يحتوي على خمس جداول وترتب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً¹⁵.

ثالثاً: بطاقات العقارات الحضرية

يقصد بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وهذا النوع من البطاقات لا يقتصر فقط على المناطق المسوحة وإنما يشمل أيضاً العقارات الغير مسوحة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تنقسم هذه البطاقات إلى:

1/ البطاقة العامة للعقار (PR2)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبنى سواء كان عقار ذو استعمال فردي أو جماعي (على الشياخ) ويتكون هذا النوع من البطاقات من قسم علوي يحتوي على اسم البلدية التي يقع في حيزها الجغرافي العقار وموقع العقار (الشارع والرقم)، وبيان محتوى المسح، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول ويتم ترتيب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً حسب القسم والجزء إذا كانت المنطقة التي يقع فيها العقار مسوحة، إما إذا كانت غير مسوحة ترتب حسب الشارع والرقم.

2/ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR3)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقارات التي تدخل ضمن الملكية المشتركة (الشقق) أي أنها تخصص لكل جزء مقسم وفقاً لنظام الملكية المشتركة وتشمل هذه البطاقة على قسمين، قسم علوي يحتوي على البلدية التي يقع فيها العقار ومراجع مسح الأراضي (القسم ومجموعة الملكية والوحدة وسعة المسح)، إضافة لقسم سفلي يحتوي على ستة جداول¹⁶.

الفرع الثاني: إعداد شهادة التقييم المؤقت أو الدفتر العقاري

بمجرد تقييم العقارات المسوحة من طرف المحافظ العقاري يشرع هذا الأخير في إعداد وتسليم شهادات التقييم المؤقت أو الدفاتر العقارية بحسب طبيعة التقييم.

أولاً: شهادة التقييم المؤقت

هي بمثابة شهادة حيازة بصيغة إجرائية جديدة، كما تترتب عنها نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة من بينها:

- يتم الاعتراف لصاحب شهادة التقييم المؤقت بالحيازة وبالتالي يكون في مركز واطع اليد على العقار بسند.

- لصاحب شهادة التقييم المؤقت الحق في الحصول على رخصة البناء أو رخصة الهدم إضافة لحقه في رهن العقار¹⁷

- تعطي شهادة التقييم المؤقت للمالك الظاهر بصفة التقاضي¹⁸

ثانيا : إعداد الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹⁹ حيث نصت على انه (بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي...يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية).

من خلال هذه المادة يمكن القول أن الدفتر العقاري²⁰ يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح وتأسيس السجل العقاري , فهو يشكل أهم آثارها, باعتباره مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات, كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من إقراره للأمر (74-75).

ونظرا لكونه سندا يسلم من طرف هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية فيشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية¹² والمتكون من الطابع وستة جداول, فالطابع هو مجموعة البيانات المعروفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن (البلدية والقسم ومجموعة الملكية وسعة المسح), أما بالنسبة للجدول الأول فتحدد فيه الطبيعة المادية للعقار, أما الجدول الثاني فتحدد فيها لإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذلك جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار إضافة للطبيعة القانونية للعقار (هوية المالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي) أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفصل, إما الجدول الرابع فيتعلق بمجموع الحقوق المشهورة الخاصة بالجزيئات والأعباء وتؤشر فيه التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة, أما الجدول الخامس فتؤشر فيه كل الامتيازات والرهون, أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

- التصديق على تاريخ تسليم الدفتر للمالكه

- التصديق على تطابق الدفتر العقاري مع البطاقة²²

المبحث الثاني : الأثر السلبي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

إذا كان الأثر الايجابي لتأسيس السجل العقاري يكمن في تطهير الملكية العقارية من خلال تمكين كل مالك رقبة الحصول على دفتر عقاري يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار المسح, إلا أن الواقع بين هناك آثار سلبية لعملية المسح تتمثل في الطبيعة المادية للعقار من خلال فارق المساحة بين وثائق المسح وسند الملكية والطبيعة القانونية للعقار المسح من خلال التغييرات التي حدثت بين الشروع في عملية المسح وإيداع هذه الأخيرة (المطلب الأول) وإشكالية حساب المجهول (المطلب الثاني)

المطلب الأول : إشكالية فارق المساحة والطبيعة القانونية للعقار

بالرغم من الأثر الإيجابي لعملية المسح على تأسيس السجل العقاري إلا أن الواقع العملي أثبت أن هناك آثار سلبية لهذه العملية على تأسيس السجل العقاري تتمثل في فارق المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها من جهة (الفرع الأول), ومن جهة أخرى العدد الهائل للعقارات التي أدرجت في حساب المجهول (الفرع الثاني)

الفرع الأول : فارق المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها

تشكل مساحة العقار المسح أهم ما يؤخذ به عند إعداد الدفتر العقاري, حيث يجب أن تكون المساحة الواردة في وثائق المسح مطابقة لما هو وارد في سند الملكية, إلا انه في بعض الحالات قد تثار أمام المحافظ العقاري إشكالية فارق المساحة والتي تفوق 5% المسموح بها مما يستدعي التحقق من المساحة, وذلك بمراسلة مديرية مسح الأراضي قصد إجراء معاينة ميدانية وضبط المساحة²³ لكن السؤال الذي قد يطرح بخصوص هذه المسألة ما هو الوضع إذ كان رد مديرية مسح الأراضي بان المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة؟

باعتبار أن تأسيس السجل العقاري من خلال عملية المسح والتي رصدت لها إمكانات مادية ضخمة هدفها بالدرجة الأولى تطهير الملكية العقارية, ولأجل ذلك فإن كان هنا كفارق في المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها وكان رد مديرية مسح الأراضي بأن المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة ففي هذه الحالة يؤخذ بالمساحة المعتمدة من طرف المسح في إطار المسح العام شريطة أن لا يعود أصل ملكية المساحة الزائدة للدولة من جهة, ومن جهة أخرى أن لا تأثر هذه المساحة الزائدة على الملكيات المجاورة²⁴.

الفرع الثاني : التغييرات التي مست الطبيعة القانونية للعقار

بين الشروع في عملية المسح وإيداع وثائق المسح

باعتبار أن عملية المسح قد تفوق عشر سنوات أو أكثر نظرا للحيز الجغرافي الذي شملته عملية المسح، وبالرغم من الكفاءة التي يتميز بها أعوان المسح، إلا أن هناك بعض الحالات قد تترتب بين الشروع في عملية المسح وإيداع وثائق المسح تؤثر بشكل أو بآخر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح ومن بين هذه الحالات :

- حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار بفعل الوفاة
- حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار من خلال التصرف في هذا الأخير (بيع أو مقايضة...)
- ففي كلتا الحالتين يجب على المحافظ العقاري أن يرسل مديرية مسح الأراضي بموجب (PR12) مرفقة بما يبرر هذا التغيير، هذه الأخيرة ملزمة بتعيين وثائق المسح بحسب التغييرات الجديدة.
- ففي حالت الوفاة تحين وثائق المسح (البطاقة العقارية ومصفوفة المسح) باسم المالك الجدد الذي انتقلت إليهم الملكية عن طريق الميراث شريطة أن تكون هناك شهادة توثيقية، أما في الحالة الثانية فتميز بين أمرين:
- المالك تصرف في كامل العقار ففي هذه الحالة تحين وثائق المسح باسم المالك الجديد
- المالك تصرف في مساحة من المساحة الإجمالية للعقار (على الشيعاء) ففي هذه الحالة تحين وثائق المسح باسم المالك الأصلي مع باق المالك على الشيعاء الذين امتلكوا جزء من العقار الممسوح²⁵

المطلب الثاني : إشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول

نتيجة لانعدام الأساس القانوني في النصوص المبينة لكيفية تطبيق الأمر (74-75) وأمام العدد الهائل للعقارات المدرجة في حساب المجهول اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكورة رقم 2421 لمعالجة مثل هذا الأمر (الفرع الأول)، إلا أن هذه المذكرة عالجت مثل هذه المسألة بصورة نسبية كون هذه الأخيرة شملت العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يملك أصحابها سندات ملكية مشهورة في نظام الشهر الشخصي مما تحتم على المدير العام للأملاك الوطنية إصدار المذكرة رقم 4618 كأساس قانوني لتسوية حساب المجهول التي يفتقد أصحابها سندات ملكية مشهورة (الفرع الثاني)

الفرع الأول : الخروج من حالة المجهول في إطار المذكرة رقم 2421

يتطلب أعمال هذه المذكرة مجموعة من الإجراءات منها ما هو موضوعي ومنها ما هو مادي

أولا : الإجراءات الموضوعية للخروج من حساب المجهول

هي إجراءات يمكن القول أنها تتعلق بطالب الترقيم من جهة، ومن جهة أخرى بسند الملكية .

1/الإجراءات المتعلقة بطالب الترقيم العقاري

حتى يتسنى للمحافظ العقاري دراسة هذه الوضعية فإنه يتعين على مالك العقار التقدم للمحافظة العقارية مرفقا بالوثائق التي تثبت هويته من جهة، ومن جهة أخرى تدعيم طلبه بسند الملكية المشهر الذي يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، وفور استلام طلب المعني يسجل في سجل خاص مرقم ترقيميا تصاعديا مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

2/الإجراءات المتعلقة بدراسة الطلب

ألزمت المذكرة المنوه عنها أعلاه على المحافظ العقاري التأكد من أن السند المحتج به مشهر فعلا وان العقار قد أدرج فعلا في حساب المجهول من خلال الرجوع إلى وثائق المسح المودعة في إطار المسح العام.

أ/ إجراء تحقيق للتأكد من أن سند الملكية مشهر

يتم ذلك من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية (الأبجدية)، غير أن هذه الأخيرة قد تكشف:

- سندات ملكية مشهرة قبل الأول مارس 1961

- سندات ملكية لها كامل الأثر القانوني ولولم تشهر خلال الفترة الممتدة بعد الأول مارس 1961 وقبل دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ

- سندات ملكية مشهرة بعد دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ.

أ.1/ سندات ملكية مشهرة قبل الأول مارس 1961

ففي هذه الحالة فإن التحقق من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المقدم يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم مع مراعاة أن هذا الإشهار يمكن أن يكون قد تم على مستوى محافظة عقارية تابعة لولاية أخرى فعلى سبيل المثال المحافظة العقارية بالجلفة أنشأت سنة 1981 وهذا يعني أن إشهار العقود الناقلة أو المنشأة للحق العقاري كانت تشهر بالمحافظة العقارية بالبلدية.

وفي هذا الصدد ألزمت المذكرة المنوه عنها أعلاه المحافظ العقاري طلب معلومات بخصوص السند المحتج به وعلاقته بالعقار محل التقييم العقاري، وذلك من خلال مراسلة مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا هذا الأخير يستعجل عملية البحث إذا كان السند مشهرا في محافظة عقارية تابعة لاختصاصه الإقليمي، أما في حالتها ما إذا كان الإشهار تم على مستوى محافظة عقارية في ولاية أخرى فإن المراسلات تتم مباشرة بين المديرين المعنيين

كما تجدر الإشارة في هذه المسألة أن الأجل التي حددتها المذكرة والمتعلقة بالرد تختلف باختلاف النطاق الإقليمي للمحافظة العقارية، حيث حددت هذه الأخيرة مدة أقصاها ثمانية أيام للرد إذا كان السند محل التحقيق مشهرا بمحافظة عقارية تابعة لنفس الولاية ومدة أقصاها خمسة عشر يوم إذا كانت السند محل التحقيق مشهرا بمحافظة عقارية تقع في ولاية أخرى²⁶

لكن السؤال الذي قد يطرح في هذا الصدد ما هو الإجراء الذي يتخذه المحافظ العقاري في حالتها انقضاء المدة المحددة بمعنى هل يستجيب المحافظ العقاري لطالب التقييم أم يرفضه لعدم التأكد من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المشهر؟

أ.2/ سندات ملكية مشهرة خلال الفترة الممتدة بعد الأول مارس 1961 وقبل دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ

ففي هذه الحالة التي قد تصادف المحافظ العقاري أثناء التحقيق يصبح إبداء رأي مدير أملاك الدولة وجوبيا بموجب مراسلة من المحافظ العقاري ولعل الهدف الأساسي من مراسلة مديرية أملاك الدولة هو تأكيد هذه الأخيرة وبصفة قطعية أن العقار محل طلب التقييم العقاري لا تعود ملكيته للدولة بفعل واقعة قانونية (مادية أو طبيعية) أو غير ذلك من أساليب نقل الملكية وهذا نظرا لأن بعض العقود الرسمية كان لها الأثر القانوني ولولم تشهر²⁷ قبل دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ، حيث كان إجراء الشهر العقاري اختياري في تلك الفترة، إضافة لذلك فإن العقارات المدرجة في حساب المجهول تحول تلقائيا باسم أملاك الدولة بعد مرور سنتين من إيداع محضر استلام وثائق المسح²⁸.

أ.3/ سندات ملكية مشهرة بعد دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ.

لا تثير السندات الملكية المشهرة بعد دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ أي إشكال بخصوص صلاحية إشهارها – إذا لم تفقد حداثتها بإشهار لاحق- من جهة، ومن جهة أخرى التحقيق من إمكانية ملكيتها للدولة.

ب/ التحقق من أن العقار أدرج في حساب المجهول

حتى يتأكد المحافظ العقاري بان العقار محل طلب التقييم العقاري أدرج في حساب المجهول فيجب عليه الرجوع إلى وثائق المسح المودعة في إطار المسح العام (البطاقة العقارية ومصفوفة المسح) إضافة لذلك التحقق من عدم ملكيته للدولة.

ثانيا : الإجراءات المادية للخروج من حالة المجهول

يتم ذلك من خلال تحديد العقار على المخطط المسحي المودع لدى المحافظة العقارية، إلا أن هذه العملية قد تكون سهلة إذا ما تعلق الأمر بمجموعة من الملكيات المشتركة (حالة الشقق) ففي هذه الحالة يتم الرجوع إلى الجدول الوصفي للتقسيم وخاصة في إطار العقارات التي شملتها عملية التنازل عن الأملاك العقارية العمومية في إطار القانون رقم (01-81)²⁹ إضافة لذلك يمكن مطابقة التعيين الوارد في العقد مع المخطط المسحي من خلال تمييز الوحدات العقارية بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع، حي معروف.... الخ) من جهة، ومن جهة

أخرى قد تكون هذه العملية صعبة أو شبه مستحيلة على المحافظ العقاري ففي هذه الحالة فإن الجهة المخولة قانوناً بهذه المطابقة هي مديرية مسح الأراضي من خلال إجراء معاينة ميدانية، مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة المادية للعقار أي عدم تغيير في الحدود المادية للعقار ففي حالة ما إذا ثبت لأعوان مديرية مسح الأراضي بعد المعاينة الميدانية أن العقار ليس كما هو مبين في المخطط المسحي (انقسم العقار إلى وحدات عقارية جديدة) ففي هذه الحالة يجب على مديرية مسح الأراضي إعداد محضر تعيين الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2) وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (T10) ومصفوفة المسح.³⁰

ثالثاً: العقار موضوع التقييم العقاري تعود ملكيته للدولة

إذا أسفر التحقيق وخاصة بعد رد مديرية أملاك الدولة حسب ما ذكرناه سابقاً بان ملكية العقار محل التقييم العقاري تعود للدولة ففي هذه الحالة فإن على المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري وتسليمه لمدير أملاك الدولة على أن يتخذ هذا الأخير التدابير اللازمة للاستحواذ في إطار التشريع المعمول به .

الفرع الثاني: الخروج من حالة المجهول في إطار المذكرة رقم 4618

في إطار تسوية حساب المجهول ونظراً لقصور المذكرة رقم 2421 على العقارات التي يمتلك أصحابها سندات ملكية مشهورة أصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4618 سعياً منه لتطهير حساب المجهول بصفة نهائية، غير أن أعمال هذه المذكرة على أرض الواقع يخضع لشروط موضوعية من جهة، ومن جهة أخرى للإجراءات تختلف عما هو معمول به في المذكرة التي سبق التطرق لها.

أولاً: شروط تطبيق المذكرة رقم 4618

باعتبار أن الهدف الأساسي من المذكرة رقم 4618 هو تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يفتقر أصحابها لحقوق مشهورة فإن تطبيقها على أرض الواقع يختلف عما هو معمول به في المذكرة رقم 2421 سواء من حيث الجهة المخولة بعملية التسوية أو الإجراءات التطبيقية الواجب مراعاتها.

1/ الجهة المخولة بعملية التسوية

عكس ما هو معمول به في إطار المذكرة رقم 2421 من حيث إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية وإجراء التحقيق على مستوى مصالح هذه الأخيرة ومراسلة مديرية أملاك الدولة عند الاقتضاء، فإن التسوية في إطار المذكرة رقم 4618 يمكن القول أنها مشتركة بين مديرية الحفظ العقاري بخصوص إيداع الطلب، باعتبارها الجهة القانونية المخولة قانوناً بعملية استلام الطلبات ودراستها، ولذلك فإن صاحب الشأن يجب عليه التقدم إلى مصالح هذه الهيئة مرفقاً بوثائق الهوية من السندات التي تأيد طلبه على أن يقيد هذا الأخير في سجل خاص مع وصل تسليم يسلم لمودع الطلب³¹ من جهة، ومن جهة أخرى بين المحافظة العقارية بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب ومديرية أملاك الدولة في ما يتعلق بعدم ملكية هذه الأخيرة للعقار محل التقييم العقاري.

2/ الإجراءات المتعلقة بفحص الطلب

يترتب على فحص طلبات التقييم العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري حالات معينة هذه الأخيرة قد تتعلق بوجود سند معترف به قانوناً في إثبات الملكية، إلا أنه يفتقر للإشهار أو أن صاحب الطلب بحوزته سند، إلا أنه غير كافي لإثبات الملكية أو عدم وجود أي سند.

أ/ وجود سند له الحجية القانونية إلا أنه غير مشهر

من بين من يلتزمون التقييم العقاري في السجل العقاري أشخاص لهم سندات تتوافر فيها كامل مقومات الملكية، إلا أنها غير مشهورة، حيث أن هؤلاء الأشخاص لو كانوا حاضرين أثناء مرور فرقة المسح لاستفادوا من التقييم العقاري³²

أ.1/ العقود الرسمية

هي عقود معدة قبل صدور قانون التوثيق³³ والمتعلقة بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين والمحاكم الشرعية وهي عقود يمكن القول أن لها الحجية المطلقة ومبرر ذلك يكمن في الطابع الاختياري للإشهار في ذلك الوقت.

أ.2/ عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971

هي عقود ذات حجية قانونية اكتسبت تاريخ ثابت بمفهوم المادة 328 من القانون المدني والتي نصت في هذا الإطار (لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً منذ:

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء

غير أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة).³⁴

ب/ وجود سند عقاري غير كافي

تتمثل هذه العقود في عقود معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها الثابت وأخرى بالنظر إلى لتاريخها المفترض.

ب.1/ عقود عرفية معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها الثابت

حتى تؤخذ هذه العقود بعين الاعتبار في ظل المذكرة رقم 4618 يشترط أن تكون مسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1993 أي في ظل قانون المالية التكميلي الصادر سنة 1983 والمُلغى بقانون المالية لسنة 1993 والذي يسمح بتسجيل العقود العرفية.

ب.2/ عقود عرفية معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها المفترض

بالرغم من أن مثل هذه العقود العرفية ليس لها تاريخ ثابت، إلا أنه يمكن استنتاج تطابق مضمونها مع العقار محل التقييم العقاري وذلك بالرجوع إلى العقارات التي مسحت بجانب العقار المدرج في حساب المجهول، فهذه العقارات يمكن أن يحوز أصحابها على عقود عرفية واستفادوا من التقييم العقاري المؤقت وهم حائزين حالياً على دفاتر عقارية أو في انتظار الحصول عليها، مع احتمال بعد فحص مثل هذه العقود أن طالب التقييم العقاري يشترك مع هؤلاء في نفس صاحب العقار الأصلي... ولذلك ففي حالة ما أن كان التحقيق ايجابياً يستفيد صاحب الطلب من التقييم العقاري شريطة أن يؤكد عون المسح أثناء تنقله لإجراء المعاينة الميدانية أن صاحب الطلب هو الشاغل الفعلي والحقيقي للعقار محل الخروج من حالة المجهول،

أما في حالة العكس تدرج هذه الحالة في خانة غياب السند.³⁵

ج/ الغياب الكامل لسند الملكية

قد يصادف في بعض الحالات افتقار العارضين لأي سند يبين الطبيعة القانونية والمادية للعقار محل الخروج من حالة المجهول مما يترتب عليه صعوبة فحص مثل هذه الطلبات، ولذلك حثت المذكرة المنوه عنها أعلاه جميع الهيئات التي لها علاقة بتسوية حساب المجهول ببذل عناية الشخص الحريص في التكفل بمثل هذه الحالات، وذلك من خلال القيام بتحقيقات جديّة للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة فعلية منذ الشروع في عملية المسح، مع مراعاة ما تقتضيه المادة 808 من القانون المدني³⁶ ولا يمنح التقييم العقاري لصاحب الطلب، إلا بعد أن يترتب على التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل الشروع في عملية المسح إضافة لذلك يشترط على صاحب الطلب أن يدعم حيازته للعقار محل التقييم العقاري بتصريح مبرر بشهادة شاهدين.³⁷

ثانياً: الإجراءات التطبيقية للتسوية

بمجرد توافر الشروط الموضوعية المشار إليها سابقاً تلتزم الجهات المعنية بمباشرة عملية التسوية بنفس الكيفية المطبقة في المذكرة رقم 2421 مع اختلاف بسيط يكمن في ما يلي:

1/ مراسلة المحافظة العقارية المختصة إقليمياً

بعد استلام طلب التقييم العقاري والتأكد من توفر الشروط الموضوعية يرأسل مدير الحفظ العقاري المحافظة العقارية المختصة

إقليمياً قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب، من حيث إمكانية وجود حقوق مشهورة للمعني في ظل نظام الشهر الشخصي وفور استلام الإرسال من طرف المحافظ العقاري يشرع العون المكلف بإجراء التحقيق وذلك بالرجوع إلى البطاقة الأبجدية من جهة، ومن جهة أخرى بإجراء تحقيق حول الملكيات المجاورة فان كانت النتيجة سلبية يبدي المحافظ العقاري رأيه بإمكانية التسوية، أما إذا كانت النتيجة ايجابية يتم الرد بان طالب التقييم العقاري لديه حقوق مشهورة، وبالتالي فان التسوية تتم في ظل المذكرة رقم 2421 أما إذا كان العقار محل تحقيق سابق فيجب على المحافظ العقاري أن يشير إلى ذلك بكل أمانة ومصداقية.

2/ مراسلة مديرية أملاك الدولة

إن الغرض من مراسلة مديرية أملاك الدولة هو التيقن من أن العقار محل طلب التقييم العقاري ليس ملك للدولة باعتبار أن حساب المجهول يشكل قرينة على ملكيته للدولة حيث يجب على مدير أملاك الدولة أن يبدي رأيه بكل صراحة تحت طائلة مسؤولية هذا الأخير.

3/ مراسلة مديرية مسح الأراضي

مراسلة مديرية مسح الأراضي الغرض منه هو إجراء معاينة ميدانية للعقار محل التقييم العقاري وهذه المعاينة إلزامية حيث يجب على عون مسح الأراضي التنقل إلى موقع العقار وإعداد بطاقة التحقيق (T5) مع محضر يوقع عليه طالب التقييم مدعم بشهادة شاهدين وعند الاقتضاء إعداد محضر تغيير الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2) إذا كان هناك تغيير في الطبيعة المادية للعقار.

ثالثاً: الأجل

أولت المذكرة رقم 4618 أهمية بالغة للأجل حرصاً منها على تطهير حساب المجهول

1/ آجال مراسلة ورد مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي

حددت المذكرة المنوه عنها أعلاه مدة ثمانية أيام من تاريخ إيداع طلب التقييم كحد أقصى لمدير الحفظ العقاري قصد مراسلة مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي أما بالنسبة لرد هاتين المديريتين فقد حدد بخمسة وأربعين يوماً للرد يبدأ سريانها من تاريخ تأشير أمانة المديريتين.

لكن ما يلاحظ من خلال ما سبق ذكره أن المذكرة وان راعت الأجل التي يجب أخذها بعين الاعتبار بالنسبة لمديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي، إلا أنها أغفلت الأجل التي يجب أن يأخذها المحافظ العقاري بعين الاعتبار.

2/ آجال رد المحافظ العقاري

إذا كانت المذكرة المنوه عنها أعلاه لم تتطرق للأجل التي يجب على المحافظ العقاري مراعاتها بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب، إلا أنها حددت مدة خمسة عشر يوماً لإعداد دفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت حسب كل حالة من الحالات التي تطرقنا لها سابقاً، يبدأ سريانها من تاريخ تأشير أمانة المحافظ العقاري على إرسال مديرية الحفظ العقاري لملف طالب التقييم العقاري والمتكون من وثائق الهوية إضافة لمصفوفة المسح والبطاقة العقارية (T10) وبطاقة التحقيق (T5) ورد مديرية أملاك الدولة الذي أفضى إلى عدم وجود حقوق على العقار محل التقييم العقاري للدولة.³⁸

لكن ما يلاحظ على هذه المذكرة انه يشوبها الغموض بخصوص التقييم المؤقت للعقار محل التقييم العقاري فهل معنى هذا أن إيداع وثائق المسح للمسح الذي يقع في نطاقه الجغرافي العقار محل التقييم العقاري مازال في فترت الإيداع المؤقت أم انقضت فترت الإيداع.

إن مثل هذا الأمر ترتب عنه اختلاف في وجهات النظر فبعض المحافظين العقاريين بمجرد استلامهم لملف طالب التقييم العقاري يبادرون إلى إعداد دفاتر عقارية وتسليمها للمعنيين بالأمر والبعض الآخر يمتنعون باتخاذ هذا الإجراء إلى غاية نفاذ الأجل التي حددتها المذكرة المنوه عنها أعلاه، مع الإشارة في هذه المسألة أن مدير الحفظ العقاري لا يأمر المحافظ العقاري بما يجب إعماله، بل إرساله يأتي تحت عبارة اتخاذ الإجراءات القانونية المعمول به في هذا المجال، رغم أن المذكرة رقم 4618 نصت بصريح العبارة ((يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بتقييم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجبية، كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ... إذا كان بحوزة العارض سند غير كافي اخذ بعين الاعتبار فانه يستفيد من تقييم مؤقت لمدة أربع أشهر...))

الخاتمة

نستنتج من خلال هذه الورقة البحثية أن لوثائق المسح أثرا إيجابيا على تأسيس السجل العقاري سواء من حيث ترقيم العقارات المسوَّحة أو من حيث مسك البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أو من حيث إعداد الوثائق التي تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات المسوَّحة (شهادات التقييم المؤقت والدفاتر العقارية)، إلا أن هذا الأثر وبالرغم من إيجابياته يقابله أثر سلبي آخر أفرزه الواقع العملي رغم الإمكانيات المادية والبشرية التي رصدت لهذا الغرض، ولعل من بين هذه الآثار السلبية فوارق المساحة التي تجاوزت الحد المسموح به هذا من جهة، ومن جهة أخرى إشكالية العقارات التي أدرجت في حساب المجهول رغم أن القانون يحدد نسبة 5% كحد أقصى تدرج في حساب المجهول لكل قسم مودع بالمحافظة العقارية، إضافة لذلك وبالرغم من سعي المديرية العامة للأموال الوطنية لتطهير حساب المجهول، إلا أن هناك إشكال آخر يتمثل في الأجزاء الغير محددة فهل نكفيها في حساب المجهول أم أن طبيعتها القانونية تختلف عن هذا الحساب؟

وهذا ما نطرحه على الجهات الوصية قصد إيجاد صيغة قانونية يمكن معها معالجة مثل هذا الأمر لأن الهدف الأول والأخير من تأسيس السجل العقاري هو تطهير الملكية العقارية.

الهوامش

- 1/ يقصد بالأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري : عملية المسح التي تباشرها المديرية الولائية لمسح الأراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً.
- 2/ تتكون لجنة المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم (62-76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.
- قاضي من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها البلدية بصفته رئيساً للجنة معين من طرف رئيس المجلس القضائي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله بصفته نائب الرئيس
- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب
- ممثل عن المصالح المحلية لأمولاك الدولة
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني
- ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله
- ممثل عن مديرية الثقافة إذا كانت العملية تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية
- ممثل عن المصالح الفلاحية وممثل عن مصالح الري إذا كانت العملية ستجرى خارج المناطق الحضرية
- 3/ أصبح هذا الإجراء غير ضروري، وبالتالي فإن العون المكلف بمسك السجل العقاري يرقم العقارات المسوحة في هذا الأخير حسب وثائق المسح المودعة وهذا نتيجة للتعديل الذي طرأ على المادة 11 من الأمر (74-75) بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015
- 4/ الفقرة 1-6-1 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- 5/ أن المحافظ العقاري غير ملزم بقبول إيداع وثائق المسح فان رأى فيها نقص أو تناقض، فله أن يرفض إيداعها كتابياً على أن يسبب ذلك
- 6/ انظر في هذا الصدد المواد 8 و9 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم .
- 7/ وانظر أيضاً الفقرة 1-1-2 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- 8/ تم إلغاء هذا الإجراء بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015
- 9/ الفقرة 1-2-2 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- 10/ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008، ص 53
- 11/ انظر في هذا الصدد المادة 827 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر (58-75) المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم.

- 11/ليبىض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق بجامعة محمد خيضر بيسكرة، 2012/2001، ص 124
- 12/ثابتى وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق بجامعة الحاج لخضر بباتنة، 2007/2008، ص ص 121/120
- 13/الفقرة 2-2-5 من التعليمية 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- 14/المادة 3 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- 15/رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 56
- 16/لمزيد من التفاصيل انظر: المواد 27 وما يليها من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- 17/بالرغم من أن شهادة التقييم المؤقت خولت المالك الظاهر الحق في الحصول على رخصة البناء أو رخصة الهدم، إلا أن ذلك يعتبر بمثابة مخالفة لأحكام المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تشترط ملكية العقار، إضافة لذلك وحتى وإن كانت شهادة التقييم المؤقت تخول المالك الظاهر إمكانية ترتيب رهن على العقار، إلا أن ذلك يعتبر بمثابة مخالفة لأحكام المادة 2/824 من القانون المدني والتي تشترط أن يكون العقار المرهون ملكا للمدين الراهن من جهة، ومن جهة أخرى أن يكون هذا الأخير أهلا للتصرف فيه.
- لمزيد من التفاصيل انظر لبيبى ليلى، مرجع سابق، ص 128
- 18/في هذا الصدد قررت المحكمة العليا (الغرفة العقارية) في قرار لها صادر بتاريخ 2006/11/15 ملف رقم 367715 "المبدأ أن شهادة التقييم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري للقوة الثبوتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا، حيث أن شهادة التقييم المؤقت التي يحوزها الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بنص المادتين 13 و16 من المرسوم التنفيذي رقم (63-76) المعدل والمتمم ولكونها تؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه، حيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الاطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقتدا للأساس القانوني ومخالف القانون"
- أشارت إلى هذا القرار لبيبى ليلى، مرجع سابق، ص 129
- 19/المرسوم رقم (32-73) المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المؤرخ في 1973-02-20.
- 20/لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري وإنما اكتفى بذكره في المادتين 18 و19 من الأمر (74-75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام حيث نصت المادة 18 منه على (يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تدسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...) أما المادة 19 فنصت على (تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية).
- 21/انظر في هذا الصدد القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 الصادرة بتاريخ 1977/03/09.
- 22/رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 60
- 23/لمزيد من التفاصيل انظر التعليمية رقم 3883 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.
- 24/لمزيد من التفاصيل انظر: المذكرة رقم 08730 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 2013/09/11
- 25/لمزيد من التفاصيل انظر المذكرة رقم 0779 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية المؤرخة في 2013/07/31
- 26/انظر في هذا الإطار الفقرة 2-1 من كتاب التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص 92-93
- 27/انظر في هذا الإطار قرار المحكمة العليا رقم 481169 الصادر بتاريخ 2008/10/15.

28/الفقرة 2-1 من التعليمة 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.

29/لمزيد من التفاصيل انظر القانون رقم (81-01) المتعلق بالتنازل عن الأملاك العمومية العقارية المؤرخ في 1981/02/07 .

30/كتاب التعليمات والمذكرات (مصدر سابق) ص ص 93 /95

31/انظر في هذا الصدد: كتيب التعليمات والمذكرات, مصدر سابق, ص 138.

32/المادة 12 من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

33/صدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم (70-91) المؤرخ في 1970/12/15 والملغى بالقانون رقم (06-02) المؤرخ في 2006/02/20.

34/المادة 328 من الأمر (75-58) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

35/انظر في هذا الصدد كتيب التعليمات والمذكرات, مصدر سابق, ص ص 135/136

36/نصت المادة 808 من القانون المدني على (لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقتربت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب).

37/الفقرة 2-2 من المذكرة رقم 1486 الصادرة عن مدير الأملاك الوطنية بتاريخ 2004/09/04.

38/انظر الفقرة 2-3 من المذكرة رقم 1486 الصادرة عن مدير الأملاك الوطنية بتاريخ 2004/09/04.