

الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية

سعدون كريمة (1)

(1) أستاذة محاضرة قسم "ب"، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 06000 بجاية، الجزائر.

البريد الإلكتروني: karima.atma@yahoo.fr

الملخص:

بغية تطهير الملكية العقارية واستقرارها في يد أصحابها وفق ما يتطلبه التنظيم العقاري الحديث، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

تعد عملية المسح العام مرحلة أساسية في تحديد وثبيت الملكية، ومن أهم الآثار التي تترتب عليها هو ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا أو نهائيا.

نظرا للقيمة القانونية للترقيم المؤقت باعتباره إجراء يمهد لإعداد البطاقات العقارية للعقارات الممسوحة وبالتالي تثبيتها، سعى المشرع إلى تنظيم هذه العملية عبر عدة نصوص قانونية خصوصا بعدما ازدادت الاعتراضات والنزاعات حوله من طرف أصحاب المصلحة.

الكلمات المفتاحية:

المسح العام، الملكية العقارية، الترقيم، الاعتراضات، التسوية.

تاريخ إرسال المقال: 2020/02/17، تاريخ قبول المقال: 2020/07/31، تاريخ نشر المقال: 2020/08/31

لتهميش المقال: سعدون كريمة، "الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02 (عدد خاص)، 2020، ص ص. 193-209.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: سعدون كريمة، karima.atma@yahoo.fr

The Numbering of Provisional Real Estate: Objections & Settlement Measures

Abstract:

In order to clean up land ownership and put the property in the hands of its real owners as required by modern property regulations, the Algerian legislator promulgated ordinance n° 75-74, of 12 November 1975 containing the preparation of the general land survey and the establishment of the real estate registry. The general land survey process is an essential stage to determine and confirm ownership, and one of the most important effects that it entails is the numbering of surveyed properties, temporarily or permanently.

In view of the legal value of temporary numbering as a procedure that paves the way for preparing real estate cards for the surveyed properties and consequently their confirmation, the legislator has sought to organize this process through several legal texts, especially after protests over it by the stakeholders have increased.

Keys words:

General survey, land property, numbering, oppositions, settlement, land registry.

L'immatriculation immobilière provisoire : Les oppositions et les mesures de règlement

Résumé :

Afin d'assainir la propriété foncière et de mettre le bien immobilier entre les mains de ses véritables propriétaires, comme l'exige la réglementation immobilière moderne, le législateur algérien a promulgué l'ordonnance n°75-74, du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier. Le cadastre général détermine et confirme la propriété, et l'un des effets qu'il implique est l'immatriculation provisoire ou définitive des propriétés immobilières cadastrées.

Compte tenu de la valeur juridique de l'immatriculation provisoire en tant que procédure ouvrant la voie à l'élaboration des fiches immobilières pour les biens cadastrés et par conséquent leur confirmation, le législateur algérien s'est efforcé d'organiser ce processus par différents textes juridiques, notamment après les nombreuses contestations et oppositions des parties prenantes.

Mots clés :

Cadastre général, immatriculation, oppositions, règlement.

مقدمة

إذا كان المبدأ يقضي بأن الملكية العقارية الخاصة لا بد من إثباتها بموجب سندات رسمية، إلا أن الواقع فرض على الجهات المسؤولة عن عملية التطهير العقاري ضرورة التفكير وإيجاد الحلول بخصوص الفئة من المجتمع التي تمتلك عقارات ولا تحوز على سندات رسمية، ذلك أن الشخص إما أن يكون مالكا للعقار بموجب سندات رسمية، وإما أن يكون حائزا له وفي سبيل ذلك اعتمد المشرع المسح العقاري العام تمهيدا لتسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات.

يعد المسح اجراء ضروري لتطهير العقارات دون سندات، ومن أهم الآثار التي تترتب عليه هو ترقيم العقار الممسوح ترقيما مؤقتا، غير أنه غالبا ما يكون هذا الترقيم محل اعتراضات من ذوي المصلحة، الأمر الذي من شأنه تأخير تثبيت وتطهير الملكية العقارية.

أمام هذا الإشكال اضطر المشرع إلى إصدار نصوص قانونية من ناحية ومذكرات وتعليمات من ناحية أخرى ليوضح من خلالها كيفية التعامل مع المستجدات التي تطرأ بمناسبة ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا. على ضوء هذا التقديم البسيط يتم طرح إشكالية مدى فعالية النصوص القانونية في تسوية الاعتراضات الناشئة عن الترقيم المؤقت بعد عملية المسح؟

يعد الترقيم المؤقت كمرحلة أولية نحو تثبيت الملكية العقارية، يتولاها قسم ترقيم العقارات على مستوى المحافظة العقارية، ويتم بناء على عملية فنية تقنية سابقة تقوم بها الوكالة الوطنية للمسح¹، هي المسح العام (أولا)، لكن الترقيم المؤقت قد تنشأ عنه اعتراضات، وفي سبيل إنجاح عملية التطهير العقاري، سعى المشرع إلى وضع تدابير لتسويتها (ثانيا).

أولا - الترقيم كأثر لعملية المسح العقاري العام

يعتبر المسح السبيل الوحيد للتعرف على العقارات الموجودة في منطقة معينة والتعرف على أصحابها، وعلى أساس وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية العقارية وشهرها في السجل العقاري العيني، وهو بهذا يشكل أداة لتطهير الملكية العقارية(1)، فهناك علاقة مباشرة بينه وبين تثبيت الملكية، إذ على أساسه يتم ترقيم العقار الممسوح(2).

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 89 - 234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج. عدد 54، صادر بتاريخ 20 ديسمبر 1989، معدل ومتمم.

1 - المسح كأداة لتطهير الملكية العقارية

تبنى المشرع نظام المسح العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² وضبط جوانبه بواسطة نصوص تنظيمية منها المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³، والرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴.

نص المشرع بمقتضى المادة 2 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"، وأضاف في المادة 4 من المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، السالف ذكره، بأن عمليات المسح تتم بغرض تحديد المحتوى المادي وطبيعة الأرض وأيضاً المالكين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون، وطريق استغلال هذه العقارات.

يتضح من النصوص المتقدمة أن المسح العام للأراضي يرمي إلى تحديد الملكيات العقارية قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس السجل العقاري، ويسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون. تتم عملية المسح عبر عدة مراحل هي:

أ- افتتاح عملية المسح: تنطلق عملية مسح الأراضي في بلدية معينة، بقرار يصدره الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي للمسح، ويتم نشره في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، في الجريدة الرسمية وفي الجرائد اليومية الوطنية.

تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، كما يتم اعلام المواطنين به بواسطة لصق الإعلان في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل (15) يوماً قبل انطلاق عملية المسح⁵.

² - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. ج. ج. عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

³ - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. ج. ج. عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

⁴ - مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. ج. ج. عدد 30 صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

⁵ - المادة 2.3 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ب- انشاء لجنة المسح: تُشكل لجنة لمسح الأراضي على مستوى البلدية المعنية بمجرد افتتاح عملية المسح لوضع الحدود⁶.

أما عن مهام اللجنة، وفقا للمادة 9 من المرسوم رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁷، فهي تتمثل خصوصا فيما يلي:

- 1- جمع الوثائق والمستندات التي تيسر إعداد الوثائق المسحية من مختلف الجهات الإدارية المعنية.
 - 2- معاينة العقارات المعنية بالمسح: تقوم فرقة المسح في تاريخ محدد بالتنقل إلى مكان المسح للشروع في معاينة العقارات بحضور جميع المالكين وأصحاب الحقوق العينية والحائزين الآخرين للحقوق الملكية للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء⁸.
 - 3- تثبيت الحدود: تعتبر هذه العملية من أصعب وأدق المسائل التي تواجهها فرقة المسح، وتيسيرا لتنفيذها وبمصادقية، أكد المشرع في المادة 2/6 من نفس المرسوم على ضرورة مساعدة المالكين لها في هذا الشأن، وفي إطار هذه المهمة تتأكد اللجنة من حصول الاتفاق بين المالكين المتجاورين حول حدود عقاراتهم.
- إذا اكتشفت اللجنة أثناء المعاينة اختلافات في الحدود المادية للعقار بينما هو موضح في الوثائق المتوفرة لديها وبين ما هو موجود في الواقع، ونشأ عن ذلك نزاع بين الملاكين أو الحائزين المجاورين تحاول تسويته وديا⁹. وبالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود تتم عملية التحقيق بواسطة عونين محققين (2) أحدهما من مصلحة الحفظ العقاري والآخر من مصلحة أملاك الدولة، بالإضافة إلى ممثل عن البلدية¹⁰. وقد حددت المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999¹¹، مهام أعوان التحقيق التابعين لمصلحة أملاك الدولة.

⁶ - المادة 1/7 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992 ج.ر.ج.ح. عدد 26، صادر بتاريخ 08 أبريل 1992.

⁷ - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

⁸ - المادة 10 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

⁹ - المادة 2/9 من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

¹⁰ - تعليمية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

¹¹ - مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1999، تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار عملية مسح الأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

بعد اتمام عملية المسح يودع مخطط المسح والوثائق الملحقة بمقر البلدية لمدة شهر (1) على الأقل لتمكين المواطنين من الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم¹²، في الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجود بمقر البلدية في الأيام والساعات المعنن عنها للجمهور¹³. ما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع لم يحدد تاريخ بداية سريان مدة الشهر، الأمر الذي قد يترتب عليه تعسف في رفض الشكاوى بحجة انتهاء الميعاد المحدد لتسلمها، كما أنه لم يبيّن من له الحق في تقديم الشكاوى في حالة غياب صاحب العقار.

تحال الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي لفحصها وإبداء الرأي فيها استنادا إلى ما تحوزه من سندات وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حياة قانونية مكتملة الشروط. غالبا ما تتعلق هذه الشكاوى بحدود الملكيات، وفي هذا الإطار حولها المشرع محاولة التوفيق بين المعنيين، وفي حالة عدم تمكنها من ذلك تضع الحدود المؤقتة كما يجب أن تكون عليه في المخطط، مع أخذ بعين الاعتبار الحياة¹⁴. في نفس السياق ومن أجل تسوية الأوضاع، حوّل المشرع المالكين المتنازعين في حالة فشل المصالحة أجل (3) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام القضاء في حالة عدم الاتفاق، وإذا انقضى الأجل دون رفع الدعوى، فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالة الغلط المعترف به وظهور المالك الحقيقي تطبيقا للمادة 1/14 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

لم يبين المشرع في مضمون هذه الفقرة تاريخ بداية حساب مدة (3) أشهر كما أنه لم يحدد ضمن هذه المادة ماهية "الغلط المعترف به" الذي يسمح بإعادة النظر في الترقيم النهائي ولم يبيّن طريقة تصحيح الوضعية.

ج- ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية: بعد اتمام عملية مسح الأراضي تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية وشهرها، ويثبت هذا الإيداع بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري¹⁵، ويجب نشر المحضر في أجل أقصاه (8) أيام من تاريخ ايداع وثائق المسح بكل وسيلة، ولمدة (4) أشهر لتمكين المالكين وذوي الحقوق من التقرب إلى المحافظة العقارية لتسليم الوثيقة التي تشهد بحقوقهم على

12 - كما سبقت الإشارة إليه، لقد أوجب المشرع بمقتضى المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، حضور المالكين والحائزين إلى منطقة المسح للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، غير أن هذه الملاحظات قد لا تعتد فرقة المسح، لذلك مكنهم المشرع من تقديم شكاويهم بعد إيداع الوثائق المسحية.

13- المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، مرجع سابق.

14- المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل ومتمم، مرجع سابق.

15- المادة 8 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ج.ر.ج.ج. عدد 34، صادر بتاريخ 23 ماي 1993.

العقارات المسووحة¹⁶. ومن أجل الحصول على هذه الوثائق، ينبغي على كل مالك أو حائز معني بالوثائق المسحوية المودعة، أن يودع لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدول تسلمه الإدارة، يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات¹⁷، مرفقا بالسندات والوثائق التي تبين أصل الملكية والمالك أو الحائز، حتى يفحصها المحافظ العقاري ويتأكد من موافقة الجدول مع وثائق المسح.

2- الترقيم كإجراء لتثبيت الملكية العقارية

يقصد بالترقيم قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو الهدف من نظام الشهر العيني¹⁸، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا¹⁹.

أ- الترقيم المؤقت: يشمل الترقيم المؤقت الترقيم لمدة 04 أشهر، والترقيم لمدة سنتين (2)، نظمهما المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المذكور أعلاه، وهناك ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نظمته بمقتضى المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017²⁰.

- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر: يتم هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا يتوفر لدى مالكيها الظاهرين سندات ملكية مشهورة لكنهم يمارسون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة (15) سنة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

¹⁶- المادة 9 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المرجع نفسه.

¹⁷- حددتها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم المرجع نفسه.

¹⁸- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 113.

¹⁹- المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، معدلة بموجب المادة 34 من قانون رقم 18-18، مؤرخ في 27 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.ج. عدد 79، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

²⁰- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج. عدد 76، صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

يصح هذا الترقيم المؤقت ترقيمًا نهائيًا ويسلمّ الدفتر العقاري للحائز بعد انقضاء مدة (4) أشهر دون أن يتلقى المحافظ العقاري خلالها أي اعتراضات أو إذا رفضت أو سحبت تلك التي قدمت²¹.

- **الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2):** يتم الترقيم لمدة سنتين (2) بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكاها الظاهر على سندات كافية لإثبات الحيازة، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد حقوق صاحب الشأن. بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيًا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته²²، تُقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة²³، قد تكون اعتراض أو منازعة من المالك الحقيقي.

ما يلاحظ بخصوص الترقيم المؤقت بنوعيه، أن المشرع جعل بمقتضى المادة 11 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، بداية سريان الترقيم المؤقت من وقت تقديم طلب الترقيم من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح وليس من تاريخ ايداع وثائق المسح كما هو الحال بالنسبة للترقيم النهائي، كما جعل الترقيم المؤقت مرهونا بتقديم طلب، وهذا قد يثير تساؤلات حول ماهية الحساب التي تسجل فيه هذه العقارات في انتظار تقديم الطلب؟ هل تبقى قضايا معلقة؟ ما هي حقوق المالك أو الحائز في حالة انقضاء الأجال؟

يترتب على الترقيم المؤقت امكانية المستفيد منه الحصول على "شهادة الترقيم المؤقت" من المحافظة العقارية بناء على طلبه، وهي تعد بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وتعطي له صفة المالك الظاهر²⁴، وبهذه الصفة

²¹- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

²²- المادة 14 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

²³- بوزيتون عبد الغاني، **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص. 125.

²⁴- هذا ما قضت به المحكمة العليا (الغرفة العقارية) في قرارها رقم 367715، المؤرخ في 15 نوفمبر 2006، الذي جاء فيه ما يلي: "تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذو القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيها قضائيا" مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2006، ص 413.

يستفيد من المزايا المترتبة على شهادة الحيازة²⁵، وقياسا على صاحب شهادة الحيازة²⁶، يمكنه أن يتصرف ماديا في العقار، ويرهنه للمؤسسات البنكية كضمان لدين القرض كما يمكنه الحصول على رخصة البناء²⁷. غير أن تطبيق هذه المقتضيات، إضافة إلى مناقضتها للأحكام القانونية المتعلقة بالتصرفات العقارية سواء كانت بيعا أو رهنا²⁸، حيث تشترط أن يكون محل التصرف مملوكا للمتصرف، قد يثير اشكالات في حالة ظهور المالك الحقيقي خصوصا وأن المادة 45 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المذكور أعلاه، تقضي بأن دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك لا يترتب عليها نقض رهن العقار، ولا تؤثر في جميع الترتيبات التي اتخذها صاحب شهادة الحيازة، ويقصد بذلك عدم امكانية إعادة النظر في التصرفات الأخرى التي قد يكون قد قام بها في حدود صلاحياته بموجب شهادة الحيازة.

- الترقيم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

يخضع لهذا النوع من الترقيم العقارات التابعة لخواص لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، وترقم ترقيميا مؤقتا لمدة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وبعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيميا نهائيا لفائدة الدولة²⁹. يعود سبب التسجيل في هذا الحساب، إما لغياب الملاك أو الحائزون أثناء سير عملية المسح، أو لعدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها لاسيما البحث الدقيق في السندات والوثائق التي بحوزتها، والقيام ميدانيا بالتحري عن الملاك الحقيقيين من خلال أخذ أقوال وتصريحات سواء من المعنيين أو المجاورين ومقارنتها بما لديها من وثائق وسندات³⁰، أو لعدم انتقالها لمكان المسح في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور،

²⁵- المادة 2/353 من قانون التسجيل معدلة بموجب المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.ج.ج. عدد 83، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

²⁶- راجع: المادتين 43 و 44 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج. عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

²⁷- المادة 3/42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج. عدد 07، صادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

²⁸- المادة 2/884 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج. عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

²⁹- المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

³⁰- بوبريدعة نور الدين، الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017، ص 46.

مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح³¹.

ب- **الترقيم النهائي:** تخضع للترقيم النهائي العقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهورة³²، سواء كانت عقود رسمية، سندات قضائية، سندات وعقود إدارية³³ كون هذه السندات ثابتة، ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه³⁴، ويتم الترخيم من تاريخ استلام وثائق المسح.

نلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 1/11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، حصر وثائق الترخيم النهائي في السندات المشهورة، بعد ما كان الترخيم النهائي يتم طبقاً للمادة 12 من المرسوم رقم 76-63، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، بمقتضى السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات حق الملكية، حيث كان مفهوم عبارة " الوثائق الأخرى المقبولة" غير دقيق.

ثانياً-الاعتراضات على الترخيم المؤقت وتسويتها

يعتبر الترخيم المؤقت أحد الإجراءات الشكلية الأولية لشهر حق الملكية، غير أن هذا الترخيم قد يتضرر منه الغير أو حتى أصحاب الحقوق أنفسهم، لعدة أسباب منها وقوع القائمين على عملية المسح في الخطأ، ومن أجل حماية الحائز والعملية المسحية ونتائجها، وضع المشرع نصوص قانونية لتسوية الاعتراضات التي قد تثار بشأن الترخيم المؤقت بنوعيه(1)- دون الترخيم النهائي الذي يفصل فيه القضاء³⁵، وتلك المتعلقة بالترخيم المؤقت في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"(2).

³¹- بوزيتون عبد الغاني، مرجع سابق، ص 148.

³²- المادة 1/11 من أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدلة بموجب المادة 34 من قانون رقم 18-18، مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، مرجع سابق.

³³- جاء تعريفها كما يلي: "العقود الإدارية هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه". راجع: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة النشر، ص 41.

*- من العقود الإدارية نذكر: عقود التنازل عن الأملاك العقارية التي تمت حسب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المعدل والمتمم؛ عقود البيع في إطار تسوية البناءات غير الشرعية حسب المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985؛ عقود البيع المحررة طبقاً للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم؛ العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

³⁴- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 65.

³⁵- المادة 1/16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993م، مرجع سابق.

1 - الاعتراض على الترقيم المؤقت المحدد بـ(4) أشهر و ب سنتين (2) وتسويته

مكّن المشرع بمقتضى المادة 1/15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الشخص الذي يدعي ملكية العقار المرقم ترقيميا مؤقتا من تقديم اعتراض في الآجال القانونية - التي تختلف باختلاف ما إذا كان الترقيم المؤقت لمدة (4) أشهر أو لمدة سنتين (2) - إما:

- بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي يظهر اسمه في وثائق مسح الأراضي؛

- بتقييد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لنفس الغرض على مستوى المحافظة العقارية. وبالرغم من أهمية إعلام الخصم غير أن المشرع لم يبيّن ما إذا كان المعارض هو الذي يعلم خصمه بالاعتراض أم الإدارة هي التي تقوم بذلك.

إذا قدّم مدعي الملكية اعتراضه في الآجال، يحاول المحافظ العقاري أن يصلح بين الأطراف³⁶، فإذا تمكن من ذلك وجب عليه تحرير محضر يثبت هذا الصلح، وتكون للاتفاقات المدرجة فيه قوة إلزامية للمتصالحين، ولا يمكن التراجع عليها، عملا بالمادة 2/15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المذكور أعلاه، أما إذا رفعه بعد انقضاء آجال الترقيم المؤقت يرفض الاعتراض ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا.

إذا لم يتمكن المحافظ من إجراء المصالحة بين الأطراف المتنازعة، يجب عليه تحرير محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، وتكون للطرف المدعي - أي المعارض - مهلة (6) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه المحضر، لرفع دعوى قضائية ضد الشخص الذي رُقّم العقار ترقيميا مؤقتا باسمه، وذلك للفصل في الموضوع ويجب في نفس

³⁶ - المادة 2/15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، مرجع سابق.

* - أثناء جلسة الصلح يلتزم المحافظ بالتعليمات الآتية: - لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه - يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف - أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية، التي توضح لهم طبيعة النزاع، والنتائج المترتبة عنه - تنبيه الأطراف من قبل المحافظ العقاري بالآثار المترتبة عن محضر الصلح. راجع: بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 108.

الأجل تبليغ الدعوى إلى المحافظ العقاري وشهرها³⁷، ويبقى الترقيم العقاري مؤقتاً إلى حين صدور حكم قضائي نهائي³⁸.

أما إذا انقضت مدة الستة (6) أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية من صاحب المصلحة، يعتبر المحافظ العقاري المعارضة كأنها لم تكن، وينتظر انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت ثم يرقم العقار ترقيمياً نهائياً باسم الحائز المسجل في وثائق مسح الأراضي.

في هذا الإطار قد يثار الإشكال في حالة عدم حضور أطراف النزاع - غالباً ما يكون المعارض ضده - لعقد جلسة الصلح، فهل يعتبر ذلك بمثابة فشل المصالحة ويلتزم المحافظ العقاري؟ وما هي الآثار المترتبة على ذلك؟ إذا دعم المعارض طلبه بعقد ملكية مشهر، يتم ترقيم عقاره ترقيمياً نهائياً باسمه، وذلك بعد التحريات التي تقوم بها مصالح السجل العقاري ومصالح مسح الأراضي، ويُبلغ بقرار الترقيم النهائي، وفي حالة ما إذا لم يكن له موطن معروف ترسل نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تعليقه بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار³⁹.

2 - الاعتراض على الترقيم المؤقت في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتسويته

كانت العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء عملية المسح تسجل ضمن "حساب المجهول"⁴⁰، وكانت ترقم فيه مؤقتاً لفائدة الدولة لمدة سنتين (2) وبعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيمياً نهائياً لمصلحتها⁴¹، وبموجب المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁴²، تم ادراج

³⁷- المادة 4/3/15 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المرجع نفسه.

³⁸- المادة 2/16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المرجع نفسه.

³⁹- المادة 88 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 مرجع سابق.

⁴⁰- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري مرجع سابق.

⁴¹- كانت تسوية "حساب المجهول"، تتم بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على عقود مشهورة قبل اعداد مسح الاراضي العام طبقاً للمذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، وبالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية - مشهورة طبقاً للمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴²- قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ج.ج. عدد 78، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح تسجل في "حساب الدولة"، وترقم ترقيماً نهائياً باسمها. أمام الصعوبات⁴³، التي واجهت تطبيق المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه، تم تعديلها بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁴⁴، وأصبحت هذه العقارات تسجل في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"⁴⁵، وترقم فيه ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة⁴⁶. توضيحاً لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم، أصدر المدير العام للأموال الوطنية المذكورة رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018⁴⁷، تضمنت شرح التدابير الجديدة وكيفية اخراج العقارات من هذا الحساب والحاقيها بمالكيتها، وسنعرض ذلك تبعا.

3- في حالة الاعتراض على أساس سند ملكية مشهر

يقصد بسندات الملكية المشهورة وفقاً للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري تم شهرها بالمحافظة العقارية و تشمل السندات والعقود التي حررها الموثق، أو سلطة إدارية⁴⁸، أو قضائية وكل السندات المشابهة التي تتضمن حقوق عقارية تم شهرها.

⁴³ منها: عدم تمكين الأشخاص غير الحائزين لسندات مشهورة ولكنهم يحوزون العقارات أبا عن جد من تسوية وضعيتهم ملكيتهم، كما أجازت فقرتها (2) بإعادة النظر في التقييم النهائي إذا قُدم الاعتراض خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، وهذا يتناقض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، السالف ذكره، التي تقضي بأن التقييم النهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

⁴⁴ قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

⁴⁵ أدمج في هذا الحساب العقارات التي كانت مسجلة في "حساب المجهول" وتتم تسويتها طبقاً لمقتضيات المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، غير أنه بخصوص طلبات التسوية التي قدمت بشأنها آنذاك وتم رفضها فلا يمكن قبولها في إطار الأحكام الجديدة باستثناء تلك المرفوضة بسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، حيث يمكن إعادة دراستها في ظل الأحكام الجديدة، كما أدمج في نفس الحساب العقارات التي سجلت في "حساب الدولة"، وتتم تسويتها طبقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، بعد استخراج العقارات المسجلة باسم الدولة.

⁴⁶ المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

⁴⁷ مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أبريل 2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴⁸ راجع: الهامش رقم 32.

جاء في مضمون هذه المذكرة أن هذه السندات لها قوة ثبوتية مطلقة متى تم شهرها، غير أن هذا يتعارض مع حكم المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴⁹، التي تنص على ما يلي: "إن دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو ابطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها....."، و حكم المادة 3/17 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية⁵⁰.

طبقا للتعليمية رقم 4060 السالفة الذكر، يقدم الأشخاص الحائزين على سندات مشهورة وتمّ ترقيم عقاراتهم في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم من خلال تقديم طلب التسوية لدى المحافظة العقارية، الذي يجب أن يتضمن على بيانات المسح (رقم الحساب، القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة)، وأن يُرفق بملف يتكون من سند الملكية المشهر، ووثائق ثبوت الهوية، وعقد فريضة في حالة وفاة المالك الاصيلي، وأن يودع على نسختين.

يتولى المحافظ العقاري قيد طلب التسوية في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري، ويتأكد قبل دراسة سند الملكية من أن هذا الطلب قد تم تقديمه ضمن الآجال المحددة بـ 15 سنة من تاريخ محضر ايداع وثائق المسح، وأن العقار موضوع الطلب قد أدرج في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وذلك بالرجوع إلى وثائق المسح التي قدمها الطالب، ولم يكن محل دعوى قضائية مشهورة، وأن سند الملكية قد تم شهره فعلا.

إذا كان سند الملكية مشهر في محافظة عقارية أخرى تابعة لنفس الولاية يتعين على المحافظ العقاري مراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري خلال مدة (8) أيام من تاريخ استلامه الطلب، الذي يبادر إلى الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالعقار محل الطلب من المحافظة العقارية " الأم"، أما إذا كان الشهر قد تم على مستوى محافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة زميله مدير الحفظ العقاري المختص الذي يقوم بدوره بمراسلة المحافظ العقاري لهذه المحافظة العقارية.

إذا أثبت الفحص أن شروط التسوية متوفرة، يرسل المحافظ العقاري المدير الولائي لأمالك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار⁵¹، ويتعين على هذا الأخير تبليغ رده إلى المحافظ العقاري في أجل شهرين (2) من تاريخ استلامه الطلب.

⁴⁹ مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1975، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

⁵⁰ قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج. عدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

⁵¹ للتأكد من عدم وجود حقوق للدولة على العقار موضوع طلب التسوية، كما لو اكتسبت ملكيته عن طريق نزع الملكية، الاستيلاء، الشراء، الهبة، التقادم.

من جهة أخرى يقوم المحافظ العقاري خلال أجل محدد ب(8) أيام من تاريخ استلام طلب التسوية، بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من مطابقة التعيين الوارد في السند مع مخطط المسح المتوفر لديه ويجب على مصالح المسح أن تبلغ ردها للمحافظ العقاري خلال شهر (1) من تاريخ استلامه لطلب هذا الأخير.

متى اتضح أن العقار يعود لطالب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بتقييمه ترقيميا نهائيا لفائدته، ويبلغ مصالح المسح من أجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاته بنسخة منها، أما في الحالة العكسية يجب أن يبلغ صاحب الشأن بسبب رفض إجراء التسوية.

- حالة الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر

يقصد بالسندات القانونية غير المشهورة طبقا للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، كل سند قانوني رسمي أو عرفي له حجية ومعترف بها في إثبات الملكية العقارية، ويدخل في نطاقه:

- السندات والأحكام القضائية التي حررت قبل صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- بعض العقود المحررة من طرف الموثق والقرارات القضائية الصادرة بعد صدور الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولكنها لم تشهر رغم الزامية الشهر.

يشترط للاعتداد بهذا النوع من السندات أن تكون موافقة للبيانات الواردة في البطاقات العقارية فيما يتعلق بأصل الملكية.

- العقود الرسمية التي حررت من قبل كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهنة التوثيق (الملغى)⁵².

- العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971⁵³.

متى توفر السند القانوني لدى المعترض، يتعين عليه تقديم طلب التسوية إلى مدير الحفظ العقاري، مرفقا بالسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي. بعد التأكد من أن الطلب قد قدم ضمن آجال التسوية المحددة ب(2) سنتين من تاريخ استلام وثائق المسح، يقوم بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله ثم يوافي المحافظ العقاري في أجل (8) أيام نسخة من الملف لدراسته واجراء التحري للتأكد من أن طالب التسوية ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند المقدم لم يتم اعتماده في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدة طالب التسوية، كما يتأكد بالرجوع إلى السجل العقاري أن العقار محل التسوية لم يكن محل دعوى قضائية مشهورة. يلتزم المحافظ

⁵²- ومبرر ذلك أنه قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتعلق بمهنة التوثيق (ملغى)، كان شهر العقود اختياريًا للأطراف.

⁵³- طبقًا للمادة 328 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، يكتسب العقد تاريخ ثابت وبالتالي يصبح دليل اثبات 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.

العقاري بتبليغ المعلومات القانونية المتعلقة بالعقار لمدير الحفظ العقاري في أجل (15) يوما من تاريخ استلامه الطلب.

ألزمت المذكرة المنوه عنها أعلاه، مدير الحفظ العقاري في حالة توفر شروط التسوية بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل (8) أيام من التحقيقات التي قام بها المحافظ العقاري، قصد التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة، على أن يكون الرد في مدة شهرين (2) من تاريخ تبليغه استلام الطلب كما يتعين عليه الاتصال بمدير المسح وفي نفس الأجال، حتى تنتقل فرقة المسح من جديد إلى موقع العقار قصد اعداد بطاقة التحقيق وجمع كل الوثائق والمعلومات اللازمة ومعاينة الحدود، ويجب أن يكون الرد عن ذلك خلال شهر (1) من تاريخ استلامه طلب مدير الحفظ العقاري.

إذا ثبت بعد هذه الإجراءات أن ملكية العقار تعود لطالب التسوية، يتولى مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانها من تاريخ ايداع طلب التسوية⁵⁴، ثم يبلغ مصالح المسح بذلك لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني بالأمر وموافاته بنسخة منها يقوم بدوره بتبليغها للمحافظ العقاري.

- حالة الاعتراض على أساس الحيازة الفعلية وتسويته

قد لا يتوفر لدى المعارض على الترقيم في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" سند مشهر أو غير مشهر، إنما يستند في طلب التسوية الذي يتعين عليه تقديمه لمدير الحفظ العقاري على الحيازة. ولقد حثت المذكرة المنوه عنها أعلاه جميع الجهات التي لها علاقة بتسوية هذا الحساب القيام بتحقيقات جدية للتأكد من أن العقار موضوع التسوية من نوع الملك الخاص⁵⁵ أن المعارض يمارس حيازة على العقار حسب الشروط التي يتطلبها القانون⁵⁶ وذلك عن طريق تحقيق ميداني، ومن أن طلب التسوية قد قُدم في الأجلال محدد بسنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

يجب على ملتزم التسوية أن يرفق طلبه برسم بياني للعقار يعده خبير عقاري أو مهندس معماري، ووثائق تدل على ممارسته للحيازة الفعلية على العقار وتدعم طلبه، (الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، عقود ادارية مثل عقد التنازل، الأحكام الفاصلة في دعاوى الحيازة). واعتمادا على البيانات الواردة في هذه الوثائق يتم تقدير وقائع الحيازة وبالتالي ما إذا كان المعارض يستحق التسوية.

⁵⁴- مع العلم أنه خلال هذه المدة قد يتلقى المحافظ العقاري معارضات بشأن هذا الترقيم، ويتكفل بها طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 ماي 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁵⁵- لأن العقارات التابعة لأملاك الدولة مستثناة من التقادم المكسب طبقا للمادة 689 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مالتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁵⁶- وهي أن تكون هادئة، علنية، ومستمرة. راجع: حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ص. 33.

أما بالنسبة لإجراءات التسوية فهي ذاتها المتبعة في حالة الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر المذكورة سلفاً.

ونشير أنه إذا أسفرت نتيجة التحقيق في حالة الاعتراض المؤسس على سند قانوني غير مشهر أو على أساس الحيازة أن العقار ملكاً للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، يطلب مدير الحفظ العقاري من المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي له⁵⁷، ويبلغ كل من مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعات المحلية بذلك، ويجب تبليغ طالب التسوية كتابة بنتائج التحقيق.

خاتمة

يترتب على عملية المسح ترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً، ومن أجل تثبيت الملكية في يدي المالك الحقيقي وحماية الملكية الخاصة، وضع المشرع حلول قانونية للاعتراضات التي أفرزها الواقع في قضايا الترتيم المؤقت.

رصد المشرع أهم مواطن القصور التي عرفت هذه الحلول، فحدد المسار الإداري الذي يجب على المعارض سلوكه، وكيفية التكفل بطلبه على مستوى الجهات المعنية وأعطى الأولوية للتسوية الإدارية.

بالرغم من الجهود التي يبذلها المشرع في معالجة اشكالات الترتيم المؤقت إلا أنه نلاحظ التوجه الكبير من أصحاب الحقوق إلى القضاء لتسوية وضعيتهم، وهذا يدل على عدم جدوى التسوية الإدارية.

يلاحظ في نطاق التسوية غموض في النصوص القانونية هذا ما أسفر عنه إصدار عدة مذكرات وتعليمات، وأدى إلى عدم فعالية التنسيق بين الجهات المختصة، مثال على ذلك المذكرة رقم 707 المؤرخة في 23 جانفي 2020، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية موجهة إلى المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بخصوص سوء تطبيق المذكرة رقم 4060 المشار إليها سلفاً.

عموماً إن الإصلاح في المجال العقاري لن يكتمل إلا بإخراج نصوص تشريعية متكاملة بدلاً من إصدار مذكرات وتعليمات لنصوص قانونية يرجع تاريخ إصدارها إلى السبعينات، لهذا نقترح ضرورة تنقيح القوانين العقارية حتى تتفق مع مختلف المستجدات، أو وضع قانون عقاري متكامل وتضمينه الحلول لكل الاشكالات والاعتراضات، خصوصاً إذا علمنا أن عملية المسح لا تزال مستمرة وأن هناك الكثير من العقارات لم تسوى وضعيتها بعد.

⁵⁷ المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.