

تحديات السجل العقاري وآليات التجاوز الرقمية لدعم الاستثمار Land Registry Challenges and Digital Solutions to Foster Investment

العكلي الجيلالي*، جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة -

djilali.lakli@univ-saida.dz

بن تكفة بن علي، جامعة أحمد زبانة - غليزان -

benali.bentekfa@univ-relizane.dz

تاريخ إرسال المقال: 2025 /03 /22 تاريخ قبول المقال: 2025 /04 /29 تاريخ نشر المقال: 2025 /05 /13

ملخص:

في خضم سعي الدولة إلى رقمنة القطاع العقاري، تضطلع إدارة الأملاك الوطنية بدور ريادي في هذا التوجه الاستراتيجي، لا سيما من خلال مصالحها المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، التي تُعدّ ركائز أساسية في مسعى إنشاء سجل عقاري وطني رقمي موحد. وتتركز معظم المبادرات الرقمية الجارية حول هذه المصالح نظرًا لأهميتها الإدارية الحيوية. ومن أبرز التحديات التي تعترض هذا التحول، مسألة ضبط الوثائق العقارية لملكيات الأجانب الذين غادروا التراب الوطني، وهو ملف معقد تتيح الأدوات الرقمية معالجته اليوم بقدر أكبر من الفعالية. وبنفس القدر من الأهمية، تبرز قضية "العقارات غير المطالب بها" التي كُشف عنها أثناء المسح العام، كإحدى العقبات الكبرى التي لا تزال تعترض الإدارة. ويُعد التعامل مع هذه الملفات خطوة حاسمة نحو بناء نظام شامل للسجل العقاري، والذي يُمثّل في حد ذاته شرطاً جوهرياً لأي استراتيجية تنموية حقيقية. علاوة على ذلك، فإن وجود مثل هذا النظام يُعد ضرورياً لتهيئة بيئة مواتية للاستثمار، سواء المحلي أو الأجنبي، من خلال تعزيز فرص الحصول على الائتمان العقاري وترسيخ الشفافية القانونية.

الكلمات المفتاحية: التطور الرقمي، السجل العقاري، العقارات غير المطالب بها، الأملاك الوطنية، الاستثمار.

Abstract:

Amid the state's digitizing the real estate sector, the Directorate of National Property assumes a leading role in this strategic orientation, particularly through its departments tasked with land surveying and property registration, which constitute fundamental pillars in the endeavor to establish a unified national digital land registry. Most ongoing digital initiatives are centered on these departments, given their vital administrative significance. Among the most prominent challenges facing this transformation is the regularization of real estate documents for properties owned by foreign nationals who have departed the national territory—a complex file that digital tools now allow to be addressed with greater efficiency. Equally significant is the issue of "unclaimed properties," revealed during the general land survey, which continues to represent one of the major obstacles confronting the administration. Tackling these files represents a crucial step toward building a comprehensive land registry system, which in itself constitutes a core prerequisite for any genuine development strategy. Furthermore, the existence of such a system is

essential to fostering a conducive environment for both domestic and foreign investment, by enhancing access to real estate credit and reinforcing legal transparency.

Key words: Digital evolution ; Land registry; Unclaimed properties; National Property; Investment.

مقدمة:

لا زالت الدولة الجزائرية في سعي مستمر لإستكمال مشروعها الاستراتيجي لإتمام المسح العام للتراب الوطني، وإتمام تأسيس السجل العقاري لمجموعة المالكين عموميين وخواص، وإعداد وتسليم الدفتر العقاري باعتباره السند الذي يعتلي عرش المحررات الرسمية المثبتة لحق الملكية والحقوق العينية في التشريع العقاري الجزائري.

مما لاشك فيه أن بلوغ هذا الهدف الإستراتيجي له الأثر البالغ في التأسيس لمناخ تنموي لافلت وجالب للاستثمار على الصعيدين الداخلي والخارجي، وهي خطوة أساسية وذات أولوية لأي برنامج تنموي هادف اقتصاديا واجتماعيا، من حيث إرساء بيئة عقارية آمنة، كمتطلب أساس إن بلوغ غاية حفظ الأملاك العقارية وتوثيقها، منذ صدور آلياتها القانونية والبدء الفعلي في تنفيذ عملية المسح العام، قد استغرق مدة غير مبررة ولازال، بما لا يتناسب والجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع، وقد كانت العملية محلا لعدة تأجيلات لعود بالانتهاء، لكن دون جدوى في كل مرة، الأكيد أن حالة التأخر هذه لها أسباب مفضية، منها ما قد يتسم بالموضوعية، ويستدعي البحث والدراسة، ومنها ما قد ينسب الى مظاهر السلبية للتسيير الإداري على عموميه، ما يقتضي صرامة في التسيير، ومن منظور فاحص لهذه المسيرة تتبدى ملفات عقارية بعينها، لطالما شكلت عائقا دون تمام التأسيس العقاري المنشود.

ملف الأملاك الشاغرة للملاك الأجانب الذين غادروا التراب الوطني عادة الاستقلال، الذين لازالت أملاكهم تشكل حقا قائما حسب معطيات الفهارس العقارية للمحافظات العقارية، وكانت محل مطالبات ممن بقي منهم على قيد الحياة أو من ذوي حقوقهم، مع ان هذه الملكيات آلت إلى الدولة بمجموعة من النصوص التنظيمية والتشريعية عقب الاستقلال، لكن دون تكريس نقل الملكية بآلية الشهر العقاري، الأمر الذي أوجد وضعية غير مطهرة على مستوى الوثائق العقارية الممسوكة لدى المحافظات العقارية لحد الآن بما يخدم الدولة بتوثيق أملاكها، ويقطع السبيل أمام حالة الانفلات والمطالبات، التي طالت هذه الذمة ملف آخر لا يقل أهمية هو الأملاك المسجلة في حساب المجهول، الذي بات هاجسا مؤرقا لحجمه المتزايد، ما جعل وزارة المالية في تحد حقيقي للحد من تداعياته كلا الملفين كانا محل أطر قانونية، وتدابير مختلفة عبر مراحل، في محاولات معالجة وحل لتداعيات كل ملف بما يخصه، ولازال الأمر كذلك؛

غير أن ما سجلته الجزائر في الفترة الأخيرة من خطوات في مسار رقمنة القطاع العقاري ضمن إستراتيجية مرحلية تأخذ عامل الزمن بالحسبان في تكريس التحول الرقمي المنشود، يمكن استغلالها من حيث المشاريع الرقمية المتاحة حاليا في تطهير هذه الملفات والتكفل الناجع بها. وبين أفق بلوغ التأسيس التام للسجل العقاري وتأثيره المرتقب في واقع التنمية وبين مشاريع الرقمنة المتاحة حاليا في المجال العقاري يلوح التساؤل التالي:

هل تجد مشاريع الرقمنة الحالية منافذ مساعدة في حلحلة ملفات عقارية ثقيلة بحجم ضبط الأملاك العقارية الشاغرة وتطهيرها وملف الأملاك المسجلة في حساب المجهول المسماة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ؟

للإحاطة بمختلف جوانب هذا الموضوع، وبلوغ مقاصده، حاولنا اعتماد خطة ثنائية من خلال مبحثين؛ خصصنا الأول لضبط الوثائق العقارية وملفات تسوية المجهول، أما الثاني فتم التركيز فيه على دور السجل العقاري في تحقيق الائتمان العقاري وترقية الاستثمار.

المبحث الأول: ضبط الوثائق العقارية وملفات تسوية المجهول

لقد كانت الأملاك الشاغرة محل عدة نصوص ذات أثر بعد 1962، واكتفى المشرع الجزائري بأيلولة هذه الأملاك على هذه النصوص فقط، وهذا ما تم فعلا، إلا أن التقاعس المسجل كان بإهمال آليات الشهر العقاري لتحويل هذه الملاك بحسب ما ينص عليه القانون المدني باعتماد مبدأ الشهر المنشئ للحق العيني، ما نجم عنه مطالبات من أصحاب الحقوق المشهورة للأشخاص الأجانب الذين غادروا التراب الوطني، أو ذويهم على أساس ان حقوقهم لا زالت تشكل حقا قائما حسب الفهرس العقاري للمحافظات العقارية. كما يعد توثيق أملاك الدولة مشكلا قائما لغاية اليوم بمناسبة حفظ هذه الأملاك في السجل العقاري.

ملف آخر لا يقل أهمية عن سابقه، ويشكل تحديا امام تأسيس السجل العقاري؛ وهو ملفات حالات المجهول المسجلة بمناسبة المسح العام. وأقرب مفهوم لهذه الوضعية هو الأملاك التي لا صاحب لها والتركات المهملة التي تعرض لها القانون المدني بالتفصيل. وحساب المجهول أصبح هاجسا لإدارة الأملاك الوطنية لتراكماته التي حالت دون تسوية عدد هائل من الملكيات.

المطلب الأول: ضبط الوثائق العقارية

إن التشريع العقاري الوطني يأخذ في مجال تكريس حق الملكية العقارية وانتقاله بمبدأ الشهر العقاري، وقد نتج عن عدة نصوص تشريعية وتنظيمية ذات أثر ابتداء من 1962/07/01، نقل ملكية بعض الأملاك العقارية إلى الدولة، وقد تعلق ذات الأحكام بأملاك كانت تابعة للأشخاص طبيعية أو معنوية من جنسية أجنبية غادرت التراب الوطني لكن تكريس انتقال الملكية لم يجسد من حيث أدوات الشهر العقاري¹. ولمعالجة هذا الوضع القائم جاءت المادة 42 من قانون المالية 2010 تدبيرة تنص على تطهير مجموعة الوثائق

الممسوكة بالمحافظة العقارية من التأثيرات التي فقدت حداثتها، وبنفس الهدف صدرت المادة 42 من قانون المالية التكميلي 2010.

الفرع الأول: إجراءات التطهير حسب المادة 42 من قانون المالية 2010

إن ملكية الدولة إثر تدابير التأمين أو التحويل أو نتيجة تخلي المالك عن عقاراتهم في فترة الاستقلال وما بعده لم تجسد على مختلف الوثائق العقارية على مستوى المحافظات العقارية.

أولاً: الوثائق العقارية

أ- الفهارس الأبجدية: وهي نموذج من تطبيقات الشهر الشخصي، وتضم أسماء المالكين بترتيب أبجدي يبدأ بالاسم العائلي أو اللقب ثم الاسم الشخصي مع أسم الوالد إن وجد وتاريخ ومكان الولادة ومكان الإقامة، هذه السجلات تتضمن الإشارة إلى رقم حساب الملكية لكل شخص مالك، وهو نظام تجميعي وضع لمعرفة مختلف حسابات الشخص الواحد في مختلف البلديات ذات الاختصاص الإقليمي المتعدد.

ب- جدول الحسابات: هذه السجلات تضم تفصيلات الملكية حسب كل حساب شخصي مفتوح، ويأتي العمل كمرحلة ثانية بعد السجل السابق الذي يقود إلى هذا الأخير ويتضمن الجدول رقم الحساب وأسم المالك وهويته في الأعلى وهي محررة باللغة الفرنسية بدءاً بنوع المعاملة العقارية ثم خانة الثمن ثم بيانات تخص العقار، ثم مراجع الشهر العقاري بالإشارة إلى المجلد والرقم وتاريخ التحرير في نهاية الجدول.

ج- المجلدات: وهي أحجام تضم مجموعة العقود المشهرة والمحفوظة ضمن مجلدات محزومة أو مجمعة بالورق المقوى ومرقمة ترقيماً تصاعدياً بحسب مراجع الإشهار في سجل الإيداع، على أن لا يتعدى جمع هذه العقود 100 أو 120 عقداً، وهو نفس النظام المعمول به في مختلف المطابع، علماً أن هذا النظام لازال محفوظاً لغاية اليوم، بما يسهل عملية استعمال هذه المجلدات بالاطلاع والفحص أو تسليم معلومات أو نسخاً منها لمجموعة المتعاملين.

د- بطاقات الشهر الشخصي: بعد 1961/03/01 تم اعتماد البطاقة العقارية عوضاً عن نظام الفهارس الأبجدية المعمول بها سابقاً إذ يعتمد هذا النظام على نموذج من البطاقات الورقية من الورق المقوى تعتمد على البيانات الشخصية وكل ما يتعلق بالهوية في أعلى البطاقة وأسفل ذلك تدون ملخصات عن المعاملات العقارية المشهرة بالترتيب الزمني وذلك بالإشارة أولاً إلى مراجع وتاريخ الإشهار ثم تحرير ملخص عن المحرر المشهر يتضمن البيانات الأساسية للمعاملة من نوعها وتاريخها ووصف موجز للعقار وثمان المعاملة، على أن تكتب هذه البيانات بخط واضح ومقروء من طرف أعوان المحافظة العقارية.

ثانياً: إحصاء التأشيرات ونطاقه

تتعلق عملية الإحصاء المطلوب بالعمليات العقارية المشهرة خلال الفترة الممتدة من 1925/07/05 إلى 1962/06/30، على أن يتم ذلك وفق جدول زمني تنازلي أي من 1962/06/30 إلى 1925/07/05.

يثور التساؤل حول خلفية تحديد هذا النطاق الزمني من حيث سبب تحديد تاريخ 1925/07/05 وهذا مرده أن ما كان معمولا به في تلك الحقبة من الاستعمار أن تسليم المعلومات العقارية كان محددا بـ 50 سنة تسلم فيها المعلومات العقارية من شهادات عقارية وحالات إيجابية وسلبية وملخصات عقود وشهادات سلبية من طرف المحافظ² الذي يكون مسئولا عن هذه الوثائق لأهميتها عموما في تحقيق الائتمان العقاري أما خارج هذا النطاق الزمني فكانت المسؤولية عن المحافظ المشرف على محافظة الرهون³.

يباشر العمل المطلوب من أعوان أكفاء ذوي دراية بمثل هذه المحررات الرسمية بدءا باستعمال الفهارس الأبجدية أولا لاستخراج قائمة الملاك الأجانب سواء أشخاصا معنويين أو طبيعيين ليتم المرور إلى جدول الحسابات لاستخراج مختلف المعاملات العقارية لكل شخص على حدى أما معرفة تفاصيل العقار والملكية فهذا لا يمكن إلا بالاطلاع على المجلدات التي تحوي هذه المعاملات المشهورة هذا من جهة ومن جهة ثانية يجب العمل بنظام البطايقية العقارية المحدث بعد 1961/03/01 للأشخاص الأجانب وبنفس الكيفية المعمول بها في نظام الفهارس يتم استخلاص الملكية العقارية المتبقية في حوزة الشخص الأجنبي ما عدا الأشقاء العرب من التونسيين والمغاربة، على أن يتم التأكد من مغادرة التراب الوطني لتطبيق إجراءات تملك الدولة، واحتمالا بشكل ضئيل يكون قد مكث في التراب الجزائري ما يقتضي استبعاد إجراءات تملك الدولة.

الفرع الثاني: مجال أعمال الرقمنة لبلوغ الغاية

للإشارة فقط فإن ملف ضبط الوثائق العقارية أثير مطلع الألفينيات وتم البدء بالعمل فيه بشكل متأنى لكن بطريقة صحيحة تقتضي جميع الإجراءات المذكورة سابقا مع تخصيص أعوان ذوي دراية بهذا النوع من الملفات لكن العمل توقف مع مرور الوقت في أغلب الحالات إلى غاية صدور النص التنظيمي المتمثل في المادة 42 من قانون المالية 2010 وما لبث أن صدر مثل ذات المادة من قانون المالية التكميلي لنفس السنة لتتوالى بعد ذلك مذكرات الإدارة المركزية⁴.

للتدخل في معالجة ظرفية نتيجة الضغط لطي هذا الملف نهائيا وبطبيعة الحال كان ذلك على حساب دقة ونوعية النتائج، ولإزالة الملف يثير إشكاليات لحد الساعة، ويمكن حاليا عبر ما هو متاح من مشاريع رقمية في ميدان مسح الأراضي والحفظ العقاري المساعدة في تكفل ناجح بهذا الملف.

أولا: إسهامات مشاريع الرقمنة المسحية في التحقيق

أ- الاستغلال الرقمي لمطابقة المخططات

لقد دأبت مصالح مسح الأراضي قبل دمجها مع مصالح الحفظ العقاري على عمليات رقمنة المخططات القديمة بمحض إرادتها أي ان العملية لم تكن في إطار تنظيمي سلمي بل بمبادرات، فردية حققت نتائج ايجابية وهذا اقتصر على بعض الولايات فقط دون الأخرى

- **حفظ المخططات القديمة بأنواعها:** لقد تم رقمنة مخططات التحقيق الجماعي، مخططات التحقيق الجزئي ومخططات مجلس المشيخة، مع حفظ المخططات المسحية الجديدة ضمن برنامج رقمي واحد حيث بمطابقة

هذه المخططات يتم التعرف بسهولة على الوضعية الحالية للعقار محل التحقيق بالرجوع الى المعطيات القديمة الموصوفة في العقود المشهورة للأشخاص الأجانب بمراجع مخططاتها القديمة، مما يساعد في عملية التحيين والتطهير إلى حد بعيد عن طريق استغلال القواعد البيانية الخطية لمسح الأراضي، ومن المعلوم ان المخططات المسحية هي مخططات رقمية جميع رؤوسها معروفة بواسطة الإحداثيات الديكارتية في النظام العام لذلك فان عملية إسقاط المخطط القديم مع الجديد عملية سهلة تمكن من الوصول إلى وضعية معينة.

إن الوثائق المعنية بتدبير قانون المالية 2010 هي وثائق مشهورة في نظام الشهر الشخصي ضمن نظام قانوني فرنسي تبدوا من خلاله لمسات القانون الفرنسي المدني واضحة من خلال مبدأ سلطان الإرادة في أبعد تطبيقاته نجم عنه كثرة العقود التصريحية، على غرار بيع نصيب في الشركة غير محدد وأحيانا يكون محددا..... الخ من خلال المعاملات التي لم تعد متداولة في أيامنا هذه، هذا النظام برمته يحتاج إلى تحيين إذا ما أردنا معرفته أنيا بالنظر للمعطيات الحالية التي تأثرت بمتغيرات منها ما هو إداري كالتقسيم الإداري الجديد المؤثر في تحديد موقع الحق العيني، ومنها معطيات جغرافية لعوامل التأثير الطبيعية، ومنها ما هو قانوني، مما سمح بالحد من بعض المعاملات ذات الطابع التصريحي والشروط الخاصة⁵.

من هذا المنطلق فإن جميع المخططات المسحية محفوظة بطريقة رقمية، مما يتيح في موضوع تحديد أملاك الأجانب مطابقة المخططات القديمة المشار إلى أرقامها في العقود المشهورة مع المخططات المسحية الجديدة عن طريق الحاسوب⁶، الأمر الذي يسمح بالوصول كما يلي:

- معرفة النطاق الطبيعي للعقار والمتغيرات المحدثة عليه من حيث الحدود والأشياء المحمولة.

- معرفة المراجع المسحية الجديدة للعقار محل التحقيق.

وعن طريق القواعد البيانية الحرفية يمكن معرفة الوضعية القانونية بشكل مبدئي بالنظر لعملية المسح العام، حيث تظهر جميع الوثائق المسحية المعدة لهذا العقار مع جميع التحقيقات الإضافية أو المراسلات الواردة من المحافظة العقارية بشأن هذا العقار في إطار الدراسة لإعداد الدفتر العقاري أو عمليات التحيين البعدية.

ب- استغلال بطاقة التحقيق الرقمية

إن بطاقة التحقيق هي أهم وثيقة مسحية كما تعتبر الأساس المادي للترقيم العقاري⁷، لكونها تعكس الوضع الحالي للعقار مع احتوائها أهم البيانات بالهوية وطبيعة التملك ونوعية العقار ومكوناته والارتفاعات الايجابية والسلبية.

إن مشروع الرقمنة الذي باشرته الوكالة الوطنية لمسح الأراضي آنذاك مكن من رقمنة جميع بطاقات التحقيق ومن باب تبسيط الإجراءات أصبحت تسلم نسخ رقمية عنها عوضا عن النسخ الأصلية في إطار إيداع وثائق المسح أمام المحافظ العقاري، مما يدعم الحماية والأمن لهذه الوثيقة التي أصبحت تصنف كوثيقة رسمية يبنى عليها أهم محرر رسمي للملكية العقارية في التشريع الجزائري المتمثل في الدفتر العقاري.

إن استغلال قاعدة البيانات هذه في عملية التحقيق في أملاك الأجانب بعد الاستغلال الرقمي للمخططات المسحية من شأنه إضافة جميع المعلومات الهامة عن هوية الحائز الحالي عن هوية العقار ومكوناته وطبيعته لتصبح الصورة أكثر وضوحا ما يغني عن طرق تحقيق القديمة والوقت المستغرق لبلوغ النتيجة.

ثانيا: إسهامات مشاريع رقمنة أنشطة الحفظ العقاري

أ- الاستغلال الرقمي للوثائق المشهورة من خلال تطبيقه اوتارك

تعد هذه التطبيقية من بؤادر رقمنة أنشطة المحافظة العقارية، وقد بدأ العمل بها سنة 2005 في مشروع باشرته المديرية العامة للأملاك الوطنية آنذاك يهدف إلى الحفاظ على استغلال الأرشيف الحي الذي يمثل الذاكرة العقارية للمجموعة الوطنية باستعمال التكنولوجيا الحديثة ما يتيح من جهة السرعة في الأداء من صوب ثان الحفاظ على الأرشيف من التلف والضياع جراء الاستعمال المتكرر ضمن الروتين اليومي في تسليم المعلومات المتكرر ضمن الروتين اليومي في تسليم المعلومات والوثائق لأعوان المحافظة العقارية⁸. طبيعة هذه التطبيقية تقوم أساسا على المسح الضوئي لجميع الوثائق العقارية، ومنها ما عرضناه في بداية هذا البحث مع وثائق أخرى لها نفس الأهمية كسندات الملكية في ظل التحقيقات الجماعية أو الفردية، الرهون، مجلدات مجلس الشيوخ، الحجوزات، البطاقات العقارية، سجلات الإيداع القديمة.... إلخ، للعلم فإن العملية تقدمت بشكل كبير سيما بالمحافظات العقارية الأم وكانت تقوم على استعمال جهاز السكّانار لمسح ضوئي لجميع الوثائق لتتم بعد ذلك وبشكل آني ومتزامن فهرسة هذه العملية وحفظها ضمن أقراص مضغوطة إن الإفادة التي يمكن أن تقدمها هذه التطبيقية هي السماح للمحقق تفادي الاطلاع على العقود المشهورة بشكل تقليدي والبحث في الرفوف خصوصا في حال عدم الترتيب⁹.

ب- الاستغلال الرقمي لمشروع MACF

لقد سبق القول أن التحقيق في ملكية الأجانب يقتضي البحث في مرحلتين زمنية بهدف الحصول على خلاصة الملكية بشكل معتاد، وهذا لا يتأتى إلا باستعمال نظام الفهارس الأبجدية المعتمد قبل 1961/03/01 ونظام البطاقية الذي حل محله بعد هذا التاريخ وكلاهما نموذج لآليات الشهر الشخصي، ونظام البطاقية هذا يستخدم لتحليل الوثائق لمعرفة التصرفات الإيجابية والسلبية التي قام بها الاجانب بعد 1961/03/01 إلى 05 جويلية 1962 كما يتيح معرفة ما بعد هذا التاريخ بالنسبة لمن يغادر التراب الوطني وحتى عملية نقل الملكية للخلف العام في حالة الوفاة.

إن مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري الذي بادرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تطويره سنة 2016 قد تدعم بعدة مزايا لتصبح قاعدة بياناته أوسع حيث تنفذ في عملية ضبط ملكية الأجانب بالاستغلال الرقمي للبطاقة العقارية بإدراج قائمة الملاك الأجانب لتظهر النتائج في ظرف وجيز كان يستغرق فيما سبق أوقاتا معتبرة ونظرا للطابع الإستراتيجي لهذه العملية من حيث حماية وتوثيق أملاك الدولة واكتشاف أملاك

مستغلة من الغير فإن هذا المشروع يقدم وثائق مضبوطة النتائج بتجميع نتائج هذه المشاريع الرقمية بحسب الترتيب الموصوف يضاف إليه تقديمات الأعوان المكلفين من دراسة واستخلاص يصبح من السهل عملية حوصلة عن العقارات بذكر بلدية الموقع والقسم وجزء الملكية والمكان المعلوم لتبدا عملية التحيين التي تقضي إلى تصنيف العقارات كالتالي:

1. المستثمرات الفلاحية: معظم الأملاك الفلاحية الشاغرة هي حاليا مستثمرات فلاحية تأسست بالقانون القديم الملغى وأعيد تأطيرها بالنظام الجديد¹⁰.

2. المستثمرات الأخرى: وهي أملاك فلاحية خاصة بالدولة للأجانب لم يتم التنازل عنها في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية لكنها قابلة للتنازل مثل الأراضي الفائضة عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وفق النظام الجديد

3. الأملاك الحضرية المتنازل عنها وفق مختلف الأطر: كثير من الحصص العقارية قد تم التنازل عنها وفق القانون 01/81 الملغى المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والمؤرخ في 1981/02/07 والمراسيم التابعة تواليا في إطار التنازل عن أملاك الدولة، كما أن التنازل في إطار الاحتياطات العقارية يمكن تحيينه بسهولة ومعرفة الوثائق العقارية المرتبطة به، وتبقى فئة الأملاك المخصصة للمرافق العمومية من أهم العقارات الإستراتيجية التي تستدعي الحماية بهذه العملية وتوثيق مصادر ملكيتها يتيح معرفة كل التجاوزات التي طالت هذا النوع ويقتضي أحيانا المطالبة القضائية وفق مبدأ عدم جواز تملك أملاك الدولة العامة والخاصة بالتقادم المكسب، لذلك فإن هذه العملية ترمي إلى تامين أملاك الدولة وتفتح باب الاسترجاع والتملك بحسب ما ينص عليه قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ساري المفعول.

ج- تطهير الوثائق العقارية وضبطها

وهي العملية التي يقوم بها المحافظ العقاري بوضع تأشيرة على حسابات الملاك الأجانب الذين غادروا التراب الوطني في الفهارس الأبجدية أو على البطاقات العقارية المنشأة بعد 1961/03/01¹¹، تقضي بما يفيد أيلولة الأملاك إلى الدولة بموجب نص المادة 42 من قانون المالية 2010 وبذلك يتم تكريس انتقال فعلي للملكية عن طريق أدوات الشهر العقاري مع توثيق الأثر النسبي للملكية ليصبح من السهل جدا تحيين سجل المحتويات للأملاك الخاصة للدولة لتدعيم وسائل الإثبات والنفي في آن واحد لملكية الدولة حسب الحالة. إن بلوغ هذه الغاية من شأنه فتح أفق في تامين وحماية أملاك الدولة وأن أول ثمرات هذا العمل تتجه إيجابا إلى ملفات الخواص التي تستدعي تحقيقات من مصالح أملاك الدولة على غرار ملفات المجهول أو ما يصطلح عليه حاليا بالعقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

المطلب الثاني: تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وسبل الرقمنة

لا زال حساب المجهول أو كما أصبح حاليا يسمى اختصارا بالفرنسية CBNR يشكل هاجسا مؤرقا لإدارة الأملاك الوطنية نظرا للحجم الهائل من الملكيات المسجلة فيه وبالرغم من الأطر الموضوعية لتسويته منذ 2003 و2004 إلا أنه لا زال بأرقام متزايدة تذهب لاتجاه معاكس مع اتجاه التسوية الذي دائما ما تجنح إليه المديرية العامة في ظل أهداف عملية المسح العام، ومن خلال متابعة زمنية لهذا الملف يمكن التمييز بين ثلاث مراحل أساسية لمسار التسوية تبدأ منذ 2003 و2004 إلى غاية 2015 كمرحلة أولى ثم إلى 2018 كمرحلة ثانية والمرحلة الثالثة بعد ذلك ليومنا هذا .

الفرع الأول: حالة المجهول والدولة مالك مفترض

امتد العمل بهذين الإجراءين منذ سنوات 2003 إلى غاية 2018 حيث انتهى العمل بحالة المجهول إلى غاية 31 ديسمبر 2014 ثم بعد ذلك حالة الدولة مالك مفترض إلى سنة 2018.

أولاً: حالة المجهول**أ- اختصاص المحافظ العقاري**

إن أول ما ظهرت هذه التسمية من خلال المذكرة رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 24 ماي 1998، أما التشريع العقاري المتعلق بالمسح العام والسجل العقاري لم يتطرق البتة إلى هذه الحالة في البداية، وأمام تزايد هذه الوضعيات إثر تقدم عملية المسح العام مع وثيرة الإيداعات المسحية لدى المحافظات العقارية، بات من المفيد التدخل لتنظيم حساب المجهول المتزايد¹²، لذلك أصدرت المديرية العامة أول مذكرة¹³ والتي يتجه الاختصاص فيها إلى المحافظ العقاري لفئة الملاك الذين لديهم سندات مشهورة الذين سجلت أملاكهم مجهولة، ليقوم المحافظ فور تلقيه طلب التسوية المكتوب القيام بالتحقيقات اللازمة في الفهرس العقاري لديه، وقد يستعين بالمحافظة العقارية الأم إن كان السند مشهرا قبل 1 مارس 1961، كما يقتضي التحقيق الاتصال بمصالح أملاك الدولة، فيما إن كان للدولة حقوق أو إشهار موازي¹⁴، على أن يرسل المحافظ العقاري الملف بعد ايجابية التحقيق إلى مديرية مسح الأراضي بغرض التحقيق الميداني يتم من خلاله تقدير وقائع الاستغلال الفعلي، مع مطابقة العقد بالعقار المطالب به مما يفضي إلى قيام عون مسح الأراضي بإعداد بطاقة تحقيق 07 t، و 10 t حسب حالة العقار بالنظر لكونه ريفيا أو حضريا.

هذه الوثيقة تعد الأساس المادي الذي يدعم السند المشهر ليقوم المحافظ العقاري بالتسوية النهائية لفائدة العارض، وتسليمه الدفتر العقاري مع ضبط البطاقة العقارية لديه.

ب- اختصاص مديرية الحفظ العقاري (آنذاك)

اختصت المديرية الولائية للحفظ العقاري¹⁵ آنذاك بفئة الأملاك المسجلة في حساب مجهول والتي لا يملك أصحابها سندات مشهورة، أو سندات غير كافية للإثبات أو على أساس الحيازة المؤهلة للتقدم المكسب، وذلك من خلال إجراءات الدراسة والتسوية التي تختص بها المديرية دون المحافظة العقارية، ومن خلال مذكرة

تنظيمية أصدرتها الإدارة المركزية¹⁶ تقوم من خلالها ذات المصلحة بتسجيل طلبات التسوية في سجل خاص على أن تبدأ عملية التحقيق على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من حيث إمكانية وجود سندات مشهورة للعقار المطالب به باسم العارض أو باسم مورثه، ثم يستكمل التحقيق مع مصالح أملاك الدولة عن إمكانية وجود حقوق لها، كما تبقى الآجال المقدرة بعامين ابتداء من تاريخ محضر استلام وثائق المسح مفتوحة لإبداء الاعتراضات، وإذا أفضى التحقيق إلى نتائج ايجابية للعارض يرسل الملف إلى مديرية مسح الأراضي¹⁷ بغرض الخروج الميداني لتقدير وقائع الحياة والاستغلال الفعلي ومطابقة السندات ميدانيا، وفي حال عدم وجود مانع تحرر بطاقة تحقيق لفائدة المالك الظاهر ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي بأمر من مديره لفائدة طالب التسوية .

ثانيا: الدولة مالك مفترض.

استمر العمل بالأطر المذكورة منذ 2003 و 2004 حسب الحالة المقررة للمحافظ العقاري أو مديره مع بعض التعديلات للمذكرات المرجعية إلى غاية 31 ديسمبر 2014 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة 67 منه المعدلة للمادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وهذا يعتبر أول تدخل قانوني تنظيمي لحالة المجهول بنص أمر للقانون العام، هذا الإجراء الجديد استبعد تسمية المجهول وهي حالة عدم القدرة على معرفة المالك أثناء عملية المسح العام لغيابه ليتم تسجيل الملك في حساب الدولة مالك مفترض، كما تم إدراج بند يقضي بأيلولة الملك إلى الدولة بعد مضي 15 سنة دون مطالبة به¹⁸ وعلى اثر ذلك أصبحت وثائق المسح تسجل في حساب الدولة لهذه الحالات، وكان التعاطي مع هذا النص على أسلوبين بحيث اجتهد فريق في وضع حساب خاص للدولة مالك مفترض، منفصل عن حساب الدولة كمالك أصلي، فيما اكتفى فريق آخر بحساب الدولة الأصلي فقط لاستيعاب الحالات المعنية بالتدبير القانوني الجديد، وهذا ما يشير إشكالات مستقبلية في عملية التسوية .

النص الجديد كان محل قراءات مختلفة وتأويلات والتي حسب رأينا ترجع في أكثرها إلى عدم إلمام المسؤولين من مدراء ومحافظين عقاريين بمسألة تطبيق القانون من حيث الزمان إذ كثيرا ما تساءل هؤلاء عن تطبيق هذا النص بأثر رجعي لاحتساب أجل 15 سنة مما سبب وضع قانونيا أوكان يسبب ذلك لولم تجسد هذه الرؤيا بترقيم العقارات في حساب الدولة للإيداعات المسحية قبل 2015، ولا يمكن نفي هذه الإجراءات من وقوعها وهو ما يفتح باب التقاضي على مصراعيه دون تقدم عملية التسوية المنشودة، تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بالتوضيحات اللازمة لشرح بعض المبادئ المستنبطة من مفاهيم قانونية تتعلق بسريان القانون من حيث الزمان¹⁹.

الفرع الثاني: حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي cbnr

بعد الجدل الكبير الذي ميز العمل بأحكام المادة 167 من قانون المالية 2015 والآثار المترتبة عن العمل بإدراج حالات المجهول في حساب الدولة مع اختلاف المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية

في التعاطي مع تطبيق النص الجديد سرعان ما ألغي هذا النص المثير للجدل بنص المادة 89 من قانون المالية 2018 الذي أحدث تسمية جديدة للمجهول بافتراض أن الملاك لم يطالبوا أثناء عملية المسح بمسح أملاكهم لغيابهم أو لسبب آخر مع الإبقاء على مدة 15 سنة للتقدم المكسب لفائدة الدولة في حال عدم التماس التسوية وبتسهيلات أخرى دعم قانون المالية 2025 مبدأ التسوية من خلال المادة 166 منه²⁰، في مواضيع الحياة، العقود الإدارية، الآجال.

أولاً: حساب العقارات غير المطالب بها حسب قوانين المالية

أ- اختصاص المحافظ العقاري

بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018، فإن جميع العقارات التي مستها عملية المسح العام إثر الخروج الميداني لفرقة المسح العام دون تواجد ملاكها ميدانيا ودون مطالبتهم بتسجيل أملاكهم أثناء تواجد الفرقة بالمكتب المفتوح بالبلدية فإن هذه الأملاك العقارية تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتودع الوثائق المسحية أمام المحافظ العقاري تحت هذا الحساب.

إن إجراء التسوية يبقى مكفولا أمام المحافظ العقاري المختص إقليميا لذوي السندات المشهورة والذين سجلت أملاكهم في الحساب الجديد بعد سريان القانون الجديد، كما يمكن تسوية الأملاك المسجلة سابقا في حساب المجهول²¹ والتي لم تتم تسويتها في الإطار القانوني السابق²² شريطة إدراجها ونقلها من الحساب القديم إلى الحساب الجديد المستحدث، ونفس الإجراء يطبق على العقارات المعنية بتدبير قانون المالية 2015 والمسجلة في حساب الدولة أو الدولة مالك مفترض، غير أن إجراء التحويل من هذا الحساب الأخير إلى الحساب الجديد يثير صعوبة كما سيأتي بيانه في هذا البحث .

تسجل الطلبات أمام المحافظ العقاري لتبدأ احتساب الآجال القانونية المقدرة ب 15 سنة من هذا التاريخ ليقوم المسؤول الأول بالمحافظة العقارية بمباشرة التحقيقات اللازمة بداية بالفهرس العقاري التابع لمصلحته وعند الاقتضاء وفي حال السند القديم يستعين بنتائج البحث والتحري عن الملكية عن طريق مديره للتأكد من التصرفات قبل 1961/3/1، كما أن التحقيق يستوجب مراسلة مصالح أملاك الدولة في حال السند المحتج مشهرا قبل 1975 تاريخ صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، أما السندات المشهورة بعد هذا التاريخ لا تستوجب هذا التحقيق ويكفي الرجوع للبطاقيّة العقارية فقط للتأكد من أن صاحب الطلب هو المالك الأخير للعقار المطالب به، ويقتضي قبول ملف التسوية بعد التحقيقات المذكورة أعلاه إذا أفضت إلى نتائج ايجابية تحويل الملف إلى المديرية لبرمجة خرجة ميدانية تقضي إلى إحداث وثيقة البطاقة العقارية t10 يقوم على أساسها المحافظ العقاري بالتسوية النهائية بإعداد الدفتر العقاري.

ب- اختصاص المديرية (مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري)

تختص المديرية بدراسة طلبات التسوية لأصحاب السندات غير المشهورة أو على أساس الحياة وقد كان الإشكال مطروحا عند انقضاء الآجال المقدرة بعامين اثر دخول نص المادة 89 من قانون المالية حيز التنفيذ

والذي جاءت على إثره المذكرة التوضيحية²³ لتنتهي الآجال بعد عامين دون تقدم ملموس في مسار التسوية على الصعيد الوطني، غير أن أحكام قانون المالية 2025 من خلال المادة 166 منه قد مكنت من تمديد الأجل المتاح لطلب التسوية إلى 15 سنة من تاريخ دخول النص حيز التنفيذ، كما استبعدت ذات المادة تحويل هذه الملفات إلى القضاء ما يفيد بإضفاء الطابع الإداري للتسوية كمبدأ عام .

أما عن الإجراءات التي تباشرها المديرية فتبقى دون تغيير بإجراء التحقيق اللازم مع أملاك الدولة وتحويل الملف لخرجة ميدانية من عون المسح قصد معاينة وقائع الحياة الفعلية ليقوم المحافظ العقاري بالترقيم بأمر من المدير لتسوية نهائية بإعداد وتسليم الدفتر العقاري حسب الشروط المنصوص عليها قانونا. **ثانيا: المجال المساعد لتدخل الرقمنة**

مع توفير الآلية القانونية المناسبة المنشأة بصدور النص التنظيمي الجديد²⁴ سيما فتح الآجال القانونية لإمكانية التسوية بالنسبة لفئة أصحاب السندات غير المشهورة أو على أساس الحياة. فإن الرقمنة المتاحة يمكن أن تلعب دورا ايجابيا في تقليص هذه الفئة التي تحول دون غاية تأسيس السجل العقاري وتقدم وتيرته وذلك من خلال التوظيف الجيد للتدخلات التكنولوجية كما يلي:

1. استخدام البوابة الجغرافية - فضاء الجزائر

إن أول إجراء يقوم به العارض الملتزم تسوية وضعيته هو معرفة المراجع المسحية للعقار المطالب به سواء تعلق الأمر بصاحب السند المشهر أو غير المشهر أو الحائز، فما كان معمولا به هو طلب مستخرج مسح الأراضي مستخرج مسح الأراضي 12 لإيداعه ضمن ملف التسوية، أو عبر طريق آلية الشباك الوحيد²⁵ لكن باستخدام البوابة الجغرافية فضاء الجزائر²⁶ أصبح متاحا للمالك أو المالك الظاهر حسب الحالة أن يعرف مراجعه المسحية دون اللجوء إلى الإدارة عن طريق الولوج إلى المنصة المذكورة ويقدم طلبه مباشرة، وتكون مسؤوليته كاملة عن المعلومات المقدمة ما يعفي الجانب الإداري من ذلك.

2. التحويل الرقمي لحساب المجهول أو الدولة مالك مفترض.

كما سبق الذكر أن عملية التسوية الإدارية المكرسة بنص المادة 89 من قانون المالية 2018 والتي تم تدعيمها وتحسين شروطها بموجب المادة 166 من قانون المالية 2025 تقتضي وجوبا إدراج العقار المسجل في حساب مجهول (قبل 2014/12/31) أو العقار المسجل في حساب الدولة (قبل 2018/12/31) في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي كون أن الإطار القانوني ساري المفعول كفل التسوية بأثر رجعي، للحالات السابقة شريطة إدراجها في الحساب الجديد.

3. عملية الإدراج لحساب المجهول في الحساب الجديد.

الأصل أن أجزاء الملكية المسجلة في حساب مجهول في مختلف الوثائق المسحية من خلال عملية المسح العام لازالت تشكل أرقاما كبيرة، ومن خلال برامج رقمية فان عملية التحويل الالكتروني لهذا الحساب إلى الحساب الجديد لا تثير إشكالا وبذلك يختفي حساب المجهول تماما ويكيف ضمن الحساب الجديد ويمكن

استخراج الوثائق أو الولوج إلى المنصة الرقمية والتأكد من وجوده في هذا الحساب، ولقد قامت بهذا الإجراء كثير من مديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري فيما لازالت مديريات أخرى لم تقم به.

4. عملية الإدراج لحساب الدولة (مالك مفترض) في الحساب الجديد.

معظم المديريات الولائية كانت على نمطين من تطبيق هذا الإجراء المعتمد بالمادة 67 من قانون المالية 2015 أحدهما لا يثير إشكالا في التحويل الرقمي إلى الحساب الجديد وهو خاص بالمديريات التي سجلت حالة المجهول في حساب الدولة مالك مفترض، لذلك فالعملية سهلة بحيث ينقل الحساب مباشرة إلى الحساب الجديد، أما بعض المديريات فاكتفت بإيداع حالات المجهول في حساب الدولة الأصلي، مما جعل هذا الأخير يضم ملكيات الدولة مع الملكيات المفترضة القابلة للتسوية لفائدة الخواص ما يقتضي الرجوع مبدئيا إلى العمل بالنظام الورقي في سياق عملية إحصاء تفرز من خلاله طائفة الأملاك المسجلة للدولة كمالك مفترض ومن ثمة تسهل عملية التحويل الإلكتروني إلى الحساب الجديد حتى يتم مباشرة إجراءات التسوية الإدارية وفق مقتضيات النص التنظيمي ساري المفعول.

المبحث الثاني: دور السجل العقاري في تحقيق الائتمان العقاري وترقية الاستثمار

يهدف المشرع الجزائري من وراء تطهير الملكية العقارية وتأسيس السجل العقاري إلى تعريف وتسجيل كل الملكيات العمومية والخاصة وتحديد ملاكها وتسليم سندات ملكية ذات حجية قانونية (الدفتر العقاري، سند الملكية) تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار، حتى تتم السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني²⁷.

فبعد تطهير كل الملكية العقارية في الجزائر يمكن البحث بجدية عن الآليات الجديدة بإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية التي يعتبر من أهم ركائزها القروض الرهنية الموجهة للسكن، الفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية.

لذلك سوف نتطرق بالبحث عن دور السجل العقاري في تحقيق الائتمان العقاري (المطلب الأول) ثم إلى دوره في ترقية الاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور السجل العقاري في تحقيق الائتمان العقاري

إن تأسيس السجل العقاري يمكن من تسليم كل مالك دفتر عقاري أوسند ملكية، لذلك ينبغي البحث في مدى حجيته وحجية الوثائق المشهورة من طرف المحافظ العقاري، وبعبارة أدق هل تحقق الوثائق المشهورة الائتمان والحفاظ على الحقوق المكتسبة ؟

كما أن تفعيل دور المؤسسات المالية كمتعامل إستراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات القروض العقارية الممولة للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة لهذه القروض الممنوحة للمتعاملين في مختلف الأنشطة، سواء كانوا وطنيين أو أجانب.

الفرع الأول: حجية الدفتر العقاري والوثائق المشهورة:

أولاً: حجية الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري - بصفته سنداً إدارياً - إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويعتبر مرآة عاكسة للوضعية القانونية الحالية للعقارات، فهو معد على أساس البطاقات العقارية المنشأة بالمحافظة العقارية في ظل نظام الشهر العيني القائم على قاعدة مفادها أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية²⁸، أكدت ذلك المحكمة العليا²⁹ في أكثر من مقام بنصها على أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية في كل منطقة خضعت للمسح العام للأراضي. وفي الحقيقة قد حسم المشرع الجزائري هذه المسألة (حجية الدفتر العقاري) منذ 1975 حين اختار نظام الشهر العيني بصدور الأمر 74/75 السالف الذكر، لاسيما في مادته 15 و16، حيث تنص الأولى على أن "كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"³⁰.

والقاعدة العامة هي إجبارية استظهار الدفتر العقاري بمناسبة إشهار أي وثيقة موضوعها عقار ممسوح والمنشأ بصدده هذا الدفتر العقاري، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع المنصوص عليه في المادة 100 من المرسوم 63/76، وذلك بغض النظر عن الاستثناءات الواردة في الفقرة 1 من المادة 50 من نفس المرسوم.

ثانياً. حجية الوثائق المشهورة

إن تحليل المواد القانونية المشار إليها سابقاً يظهر جلياً مدى حجية الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية، كما يظهر أن أي عقد رسمي لا يرتب أي أثر إلا بعد إشهاره في السجل العقاري، وهذا ما يدفع للتساؤل عن مصدر الحق العقاري، هل هو الشهر وحده دون التصرف المنشئ له، أم هو التصرف والشهر معاً؟

بالرجوع إلى جميع النصوص التنظيمية والتشريعية الخاصة بالسجل العقاري، لا نجد أي نص يشير صراحة إلى اعتبار الشهر العقاري مصدراً للحق، لكن تحليل المواد 15 و16 من الأمر 74/75 يوحي أن جميع التصرفات الغير مقيدة بالسجل العقاري لا يكون لها أثر بين طرفيها أوفي مواجهة الغير مع افتراض قيامها صحيحة³¹.

ولقد تضمنت الكثير من المواد سواء في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة أوفي نصوص خاصة بالزامية الشهر لأي تصرف يتعلق بعقار³²، وسارت على ذلك المحكمة العليا في الكثير من قراراتها³³، حيث جاء في إحداها: "إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقاً لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني"³⁴.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في المواد أعلاه تبنى ما يسمى بالقيد المطلق، لكنه تبنى من جهة أخرى فكرة المراجعة القضائية للحقوق المسجلة بالسجل العقاري من خلال المواد 16، 85، 86، 87

من المرسوم 63/76، حيث تنص المادة 85 منه على أن: "الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يتم قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً".
إن تحليل النصوص والأسانيد السابقة المتعلقة بحجية الوثائق المشهورة بالسجل العقاري، يفتح الباب للتساؤل من جديد عن مدى حجية الوثائق غير المشهورة.

سبقنا الإشارة أن جميع العقود التي تتناول الحق العيني يجب تحريرها في شكل رسمي تبعاً لما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري حيث يترتب على قيام العقد كاملاً مستوفياً لجميع أركانه وشروطه جملة من الآثار القانونية أهمها انتقال الملكية، والتي علقها المشرع الجزائري بإجراء شهرها في المحافظة العقارية.

والملاحظ من قراءة النصوص الدالة على ذلك أن المشرع لم ينص على بطلان التصرفات الغير مشهورة، بل أنها تبقى عديمة الأثر ويبقى نقل الملكية معلقاً على إجراء الإشهار خلافاً لما عليه الحال في القانون المدني الفرنسي الذي يجعل الملكية تنتقل بمجرد انعقاد العقد سواء كانت تخص عقاراً أو منقولاً³⁵، ففي حالة عدم إجراء الشهر، فإن التصرف يبقى منتجاً لكل آثاره عدا نقل الملكية، فعلى سبيل المثال عقد البيع الغير مسجل نجده يترتب جميع الآثار من تسليم للمبيع، ضمان التعرض والاستحقاق وكذا ضمان العيوب الخفية، وكل هذه الالتزامات ليست مرتبطة بإجراء الشهر³⁶، لأن هذه الالتزامات يترتبها العقد وليس إجراء الشهر، فهي التزامات شخصية.

الفرع الثاني: القرض العقاري

إن اعتبار القرض العقاري أداة ونمط تمويل ضمن إستراتيجية وطنية تقوم على تشجيع الاستثمار ودعوة رؤوس الأموال العامة والخاصة للمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية لا ينفك كون هذه الأداة تتم في شكل عقد، حيث أصبح هذا النمط إحدى سمات العصر الحديث بعد أن نشأ في الولايات المتحدة الأمريكية ثم انتقل إلى أوروبا ثم العالم بأسره، وذلك بعد أن ثبت أن الائتمان بوجه عام يساهم في تحقيق الرواج وزيادة التدفق في السلع والخدمات وتدفق العملات، كما يؤدي من جهة أخرى إلى التضخم والكساد الاقتصادي، الأمر الذي يدعوا إلى ضرورة تنظيم ومراقبة هذه القروض³⁷.

أولاً. تعريف القرض العقاري وطبيعته:

يمكن تعريف القرض العقاري بأنه عملية قانونية تهدف إلى وضع مبالغ مالية تملكها المؤسسات المالية تحت تصرف أحد الأشخاص من أجل تحقيق مشروع معين في مقابل ضمان عيني (عقار) يقدمه الشخص المدين³⁸.

وعن طبيعة هذا القرض العقاري، فهوليس عملاً تجارياً بطبيعته، لكنه يكتسب الصفة التجارية لأن أحد أطرافه مؤسسة مالية (بنك)، وهومن قبيل العمليات التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، ويعتبر القرض عملاً تجارياً بالنسبة للبنك ولو كان متصلاً برهن عقاري (عمل مدني)³⁹.

في حين يرى البعض⁴⁰ أنه لا يوجد مانع فعلي أوقانوني يحول دون اعتبار القرض العقاري محلا مدنيا، وهواتجاه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 456 من القانون المدني، التي أدمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بقروض العقود الاستهلاكية، الأمر الذي يدل على نية وقصد المشرع في أن تخضع هذه القروض ولو كانت قروضا مصرفية لأحكام القانون المدني بغض النظر عن طبيعة العمليات الممولة، استهلاكية كانت أو مدعمة لنشاط اقتصادي.

هذا، وقد خلص البعض الآخر⁴¹ - وهو الراجح - إلى أنه يمكن لكل عقد أن يكون تجاريا، مدنيا أو مختلطا، يتعلق الأمر فقط بصفة المتعاقدين وبالهدف أو الغرض الذي يسعون إليه من وراء التعاقد، فيكون العقد تجاريا إذا كان طرفاه تجارا يسعيان لتلبية حاجتهما التجارية، أما إذا كان أحدهما فقط تاجرا، فنكون بصدد عقد مختلط.

ما يهمنا نحن هنا في هذا المجال، هو ضرورة تملك المقترض للعقار بوثائق إثبات كافية، ونقصد طبعا وثائق مشهورة بالمحافظة العقارية، ذلك أن المؤسسات المالية مانحة القروض العقارية وجدت في القواعد العامة المتاحة وسائل قانونية، سارعت إلى تضمينها لاتفاقية منح القرض حفاظا على مصلحتها، ومن أهمها التأمين العيني⁴² الذي لا يمكن إقامته دون سند ملكية، الأمر الذي يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيقه من خلال تطهير الملكية العقارية وإعداد سندات الملكية لها.

ثانيا: التأمينات العينية

يفرض علينا الموضوع التطرق للتأمينات العينية باختصار باعتبار أن الهيئة المانحة للقرض تشترط من المقترض رهن عقاره لصالحها بمصلحة الحفظ العقاري ضمانا للمبلغ الذي تقدمه له، فأهم التأمينات العينية الواردة على العقار حماية لحقوق الدائن (المؤسسة المالية) هي الرهن الرسمي الذي يخول لصاحبه حق التمتع وحق التقدم في استقاء دينه، وهو أكثر التأمينات استعمالا في مجال الائتمان العقاري لما يشكله من ضمان معتبر⁴³؛ ونظرا للأهمية البالغة للرهن الرسمي كضمان لسداد الدين⁴⁴، فإن المؤسسات المالية المتدخلة في عملية القرض العقاري تصطلح على تسميته بقرض الرهن العقاري أو قرض برهن عقاري.

وعن شروط الرهن الرسمي يمكن تلخيصها باختصار فيما يلي:

- أن يكون العقار ملكا للراهن أو الكفيل العيني بسند ملكية رسمي له الحجية المطلقة، بحيث يجعله أهلا للتصرف فيه⁴⁵.
- أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه⁴⁶، وهذا ما نجده في سند الملكية الذي يحتوي على كل عناصر تعريف العقار .
- أن تكون قيمة العقار مناسبة لقيمة القرض، كما لا يجب أن يكون مرهونا من قبل⁴⁷.

- أن يخضع الرهن للإجراءات الشكلية، المتمثلة في التوثيق، التسجيل والإشهار بمصلحة الحفظ العقاري.

من خلال الشروط الأساسية لعقد الرهن الرسمي يظهر جليا الدور الأهم والأول لسند الملكية، فإذا كان مالك العقار لا يملك ما يثبت، فلا يمكنه الحصول على قرض عقاري لأنه لا يوجد ما يرهنه، فيظهر بذلك دور تأسيس السجل العقاري في تسوية الوضعية القانونية للعقارات، لتشجيع التمويل البنكي.

ثالثا. الأهمية الاجتماعية للقرض العقاري:

تظهر جلية أهمية القروض العقارية على مداخل الهيئات المالية لأنها تتعامل بنظام الفائدة كما لا يمكن تجاهل أو إغفال هذه الأهمية في اقتصاد المستفيدين منها (المعترضين)، وهنا يمكن أن نعطي حالة واحدة على سبيل المثال لا الحصر، هي حالة التعامل في موضوع السكن⁴⁸، فلقد جاء المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري⁴⁹ بأحكام جديدة من شأنها فك أزمة السكن باعتماد صيغة جديدة للبيع تسمى البيع على التصاميم تعتمد من طرف المتعاملين العقاريين في إطار إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو للتأجير⁵⁰.

ويقوم المتعاملون في الترقية العقارية بالحصول على قروض رهنية لتجسيد مشاريعهم مقابل أرباح متفق عليها مع الهيئة المالية، وبالتالي يستفيد البنك من نسب الفائدة ويجسد التعامل العقاري مشروعه الذي يجني منه فوائد معتبرة، كما يستفيد المواطن من مسكن لائق.

ومن جهة أخرى، كثيرا ما تلجأ عائلات تملك قطع أرضية بعقود رسمية لطلب قروض عقارية بصفة إنفرادية لبناء مساكن على هذه القطع، وهذه الآلية كثيرة الاستعمال في الوقت الراهن نظرا لمحدودية دخل هذه العائلات وضعف قدرتها الشرائية⁵¹.

هنا تلزم الإشارة إلى أنه لا ينبغي الإفراط في عمليات التسليف العقاري ومباشرة القروض الرهنية من البنوك بالاعتماد على سندات الملكية بأنواعها كضامن وحيد للعملية الافتراضية، بل تجب الدراسة المتأنية لهذا الإجراء وفقا لضوابط السوق العقارية ووفقا للقيمة الحقيقية للعقار⁵².

المطلب الثاني: دور السجل العقاري في ترقية الاستثمار

بدخول الجزائر اقتصاد السوق، أصبح من الضروري. نظرا للمرحلة الحساسة التي تمر بها البلاد. تدعيم فكرة الاستثمار محليا كان أو أجنبيا، وبالتالي الفصل بدقة في مسألة العقار وتسوية وضعيته القانونية، وتصنيفها وفقا لخصائصه ومميزاته، حتى يتم استغلاله أحسن استغلال.

فاعتماد الاستثمار كأداة فاعلة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للمرحلة الحالية المرتبطة بتخلي الدولة عن الأدوات التقليدية لها، أدى إلى ضرورة تفعيل آليات القروض الرهنية المرتبطة بتوفير العقار الصناعي والفلاحي والسكني ومعرفة الوضعية القانونية للأوعية من خلال تحديد عقودها وسندات ملكيتها التي لم تكن

وضعتها واضحة⁵³، لذلك يسعى المشرع الجزائري من وراء عمليات التطهير العقاري إلى القضاء على الوضعية المعقدة الراهنة للعقارات والمعاملات العقارية بهدف الحصول على استقرارها بعد الحد من ظاهرة التعامل بالعقود العرفية⁵⁴؛ وبهذا سنتطرق إلى تأثير سند الملكية على الاستثمار ثم التعرض للعقار الصناعي باعتباره أهم محفز للاستثمار.

الفرع الأول: تأثير سند الملكية على الاستثمار⁵⁵

إن تداول العوامل الاقتصادية هو أهم ميزة لاقتصاد السوق، وبما أن الأرض إحدى هذه العوامل، وجب إنشاء علاقة قانونية دائمة بينها وبين مالكها عاما كان أو خاصا، هذه العلاقة القانونية تمثل سند الملكية، والذي يعكس خصائص الوعاء العقاري، هوية المالك، تعيين العقار تعيينا دقيقا⁵⁶، الأمر الذي يسهل من طريقة وكيفية استغلال هذه الأرض بالشكل الذي يسمح باستثمار الإمكانيات المتاحة أحسن استغلال.

ضف إلى ذلك أن عملية تطهير الملكية العقارية بتأسيس السجل العقاري وإعداد سندات ملكية ذات حجية كاملة، يشكل حماية حقيقية للمالك من أي تعدّ أو تهديد⁵⁷، الأمر الذي يشجعه على إقامة استثمارات حقيقية عليها.

وبالفعل، لقد كشفت عملية تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة مجموعة من الصعوبات المادية والقانونية في الحصول على العقار الصناعي والفلاحي اللازم للتعامل مع مختلف المؤسسات المالية، الإدارية والقضائية لتشجيع الاستثمار بتفعيل القروض العقارية، والسبب طبعا في هذه العراقيل هو مشكلة إثبات الملكية العقارية وغياب سندات ملكيتها⁵⁸.

وللقضاء على هذه الصعوبات التي واجهت عملية الاقتراض البنكي لإنجاز مشاريع استثمارية، سواء من طرف متعاملين أجبيين أو وطنيين يبحثون عن استقرار لرؤوس أموالهم، سن المشرع الجزائري قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، يهدف إثبات وتسليم عقود وسندات ملكية في أقصر الآجال.

إن سعي المشرع لحل هذا الإشكال جاء بعد انخفاض مؤشر الثقة في الاستثمار بالجزائر والمقدر بـ 2 % خلال شهر جويلية 2006، والذي بات يشكل حاجسا لدى المتخصصين بعد معاينة الخبراء للمؤسسات المالية، وإثبات عزوفها عن منح قروض للمستثمرين الوطنيين والأجانب بسبب قلة الضمانات العقارية وانعدام سندات الملكية، والتي تشكل الضمان الأساسي في عملية منح القروض⁵⁹.

وتظهر نية المشرع واضحة في السعي إلى ترقية وتطوير الاستثمارات الوطنية والأجنبية لتحقيق نمو اقتصادي معتبر، والتخفيف من حدة بعض المشاكل الاجتماعية كالبطالة وضعف القدرة الشرائية، وذلك من خلال إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07⁶⁰.

وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 119/07 تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بصفة مرقية، تتمثل مهامها فيما يلي:

- . تسيير وترقية حافظتها العقارية.
- . الوساطة بحيث أنها يمكن في هذا الشأن أن تسيير أملاك عقارية لحساب الغير على أساس اتفاقية مبرمة بينها وبين مالك العقارات بسندات رسمية.
- . متابعة السوق العقاري ذوالطابع الاقتصادي، ومن ثمة المساهمة في تكوين بنك للمعلومات متعلقة بالعقار الاقتصادي⁶¹.
- . تعميم ونشر المعلومات المتعلقة بالعرض العقاري وتطلعات السوق وآفاقه، فهي تكون سوقا عقارية متميزة بالشفافية.

وفي هذا السياق تم حث مديري الحفظ العقاري ومديري أملاك الدولة لكل الولايات على التنسيق الفعلي مع هذه الوكالة وممثليها في جميع المجالات المتعلقة بالعقار الصناعي(الوفرة العقارية)، وذلك على أساس السجل العقاري الذي تتوفر عليه مصالحها⁶².

الفرع الثاني: الامتياز كآلية لمنح العقار الاقتصادي

إن المتابع للشأن الاقتصادي للجزائر يقف على أن آلية الامتياز في التشريع الحديث كثيرا ما ارتبطت بالاستثمار، ولذلك شهدت المنظومة القانونية الوطنية زخما تشريعيًا وتنظيميًا في هذا المجال، ومختلف النصوص الواردة في هذا الشأن لم تعط مفهوما محدودة لهذا النمط من التسيير، وغالبا ما يمكن اعتبار لامتياز ذلك الاتفاق الذي بموجبه توكل الدولة ولمدة محدودة الانتفاع من قطعة أرض من الأملاك الخاصة للدولة لمركبي عقاري أو مستثمر لاستغلال الوعاء العقاري لإقامة مشروع بناء أو استثمار اقتصادي محدد بعينه لاشك أن كل تعديل أو تغيير قانوني يستحدث لا ينفك أن يعالج قصورا اكتفت نصوصا سابقا أو تدبيرا لتجاوز عقبات مستجدة؛

من هذه الزاوية بدا من الضروري دراسة آلية الامتياز كوسيلة استثمار ثم تحيينها وتكييفها وفق منظور قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18، الذي حاول تقاويه ما يمكن تقادي من نقائص سجلتها التجارب السابقة بالسعي لإرساء تشريع يؤسس لثبات تشريعي بما يحقق أهداف الأمن القانوني، كل ذلك في سبيل خلق مناخ استثمار حقيقي طالما سعت السلطات العليا إليه ونادت به، وهنا من المفيد جدا التطرق لنقطة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15

تأكيدا لأحكام قانون الاستثمار الجديد صدرت جملة من النصوص القانونية والتنظيمية لتجسيد الرؤيا الجديدة المتبناة من الدولة الجزائرية لترقية الاستثمار الوطني من ضمن ذلك القانون 23-17 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي حسب طبيعة كل عقار زيادة على مهمة تحضيرية لجرد العقار المتوفر وطنيا على مستوى المدن الجديدة، المناطق الصناعية، مناطق النشاط، والمواقع السياحية الخ. ومما جد في التشريع الحالي مايلي:

- 1- إمكانية توسيع حافظة العقار الاقتصادي من خلال تأهيل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب بالتراضي لحساب الدولة العقار الذي هو ملك للخواص القابل لاحتضان مشاريع استثمار أو ممارسة لحساب الدولة حق الشفعة وذلك ما تم النص عليه في المواد 08 و 23 من القانون المنظم.
- 2- يلعب الولاية دورا هاما في تجسيد سياسة الدولة الاستثمارية من خلال المتابعة والمرافقة والتشاور مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فيما يتعلق باختيار الاستثمارات المؤهلة للحصول على العقار الاقتصادي مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي يتم تطويرها وطنيا ومحليا
- 3- عرض العقار الاقتصادي المتوفر عبر المنصة الرقمية التابعة للوكالة لزوما .
- 4- منح العقار بصيغة الامتياز إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فيما يتعلق باختيار الاستثمارات المؤهلة للحصول على العقار الاقتصادي مع الأخذ بعين الامتياز خصوصية النشاطات المطورة أوالتي يتم تطويرها وطنيا ومحليا.
- 5- منح العقار بصيغة الامتياز بنفس المدة 33 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل
- 6- تغيير الجهة مانحة الامتياز إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبكها الوحيد
- 7- الامتياز يقابله دفع أتاوي سنوية تمثل 1/33 من قيمة العقار السوقية بمجرد الدخول في مرحلة الإنتاج.
- 8- عملية الفسخ تكون بصفة منفردة أو بالاتفاق من طرف الوكالة عند الإخلال بالبنود المتفق عليها في دفتر الشروط.
- 9- الترخيص المسبق لتغيير النشاط من الوكالة يخضع لخصوصيات المنطقة
- 10- إنشاء لجان ولائية يعزى إليها رفع العراقيل عن مشاريع الاستثمار المرخص بها قبل صدور القانون مما يؤهل لمرحلة تطهير الملفات المتأخرة.

خاتمة:

وفي حصاد هذا البحث يمكن القول أن تحقيق الأهداف ليس بعيد المنال وإن إدارة الأملاك الوطنية أمام تحد حقيقي في مشاريعها الإستراتيجية بدءا بإنهاء عملية المسح العام واستكمال تأسيس السجل العقاري من صوب ورقمنة القطاع العقاري من صوب ثان، وكلا المشروعين يكمل بعضه بعضا، وإن الأولوية في هذه المرحلة يقع عبؤها على مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري لأنها أساس إنجاح هذه المشاريع برمتها، مع التأكيد على أن أعمال التكنولوجيا الرقمية بما هو متوفر حاليا في العمل الروتيني اليومي يحقق الكثير من النتائج المرجوة، فضلا عن إشراك المتعاملين في ذلك، لتكريس الثقافة التكنولوجية لدى الإطار المستخدم أو المتعامل على حد سواء، مع الحرص على مواصلة مسيرة التطوير الرقمي لمختلف البرامج إلى أن تصطبغ كل عمليات التسيير العقاري بالصبغة الرقمية، وقد ظهرت بوادر النجاح في ظل الإرادة السياسية الضاغطة في هذا الاتجاه، وتوالت النتائج الإيجابية تباعا، أظهرت من خلاله ذات المصالح حرصها الدؤوب على تدارك الأخطاء، وتجاوز العقبات، وإعطاء الأولويات على غرار ملف الأملاك الشاغرة للأجانب أو ملف حالات

المجهول، لأنه قد مضى من الوقت ما يكفي ولم يتبقى من الخيارات إلا تحقيق النجاح، فلا مناص من الرقمنة لأنها السبيل الوحيد لرفع كل أشكال الفوضى، وممارسات البيروقراطية، وإرساء فكرة الأمن القانوني والشفافية، للبدء فوراً في استغلال ما تحقق منها دون تسويف، استعجالاً لتحقيق النتائج المرجوة .

بتجسيد هذه الرؤيا تكون الجزائر قد أرست نظاماً عقارياً سليماً ومطهرها لوضعية تراكمية غير مستقرة لردح من الزمن يكون أساساً موثقاً لأي برنامج تنمية وبوجه أخص ما يتعلق بالاستثمار برده القانوني الجديد الذي إذا ما صادف بيئة عقارية سليمة ومستقرة ينتعش لا محالة، وتتغير مؤشراته إلى صعود بعد ركود، كما أن التدفقات الأجنبية تزداد بعد زوال العقبات ووضوح الرؤية.

الهوامش:

¹ انتقال الملكية لا بد أن يثبت بإجراء يخضع للشهر العقاري لتجسيد نقل الملكية مع ثبوت أثر هذا الشهر بتأشيرة المحافظ العقاري على المحرر الرسمي وقيده في مجموعة البطاقات سواء في نظام الشهر الشخصي أو العيني حسب المادة 793 و 165 من القانون المدني.

والمواد 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 92 في 18/11/1975.

² المحافظ هو المحافظ العقاري حالياً ولم تتغير التسمية بالإضافة لفظ العقاري بالرغم من أنه كان دارجاً استعماله آنذاك، غير أن إمضاء الوثائق الرسمية كالمحررات الخاضعة للإشهار العقاري كانت تقتصر على لفظ المحافظ فقط، وكذلك الأمر في تسليم المعلومات العقارية للمرتفقين

³ محافظة الرهون: وهي التسمية القديمة للمحافظة العقارية حالياً، وكانت تسمى كذلك لكثرة التعاملات بالرهن بأنواعه: الاتفاقية والقضائية والقانونية

⁴ المذكرة رقم 422 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 07/02/2010، ورقم 648 الصادرة بتاريخ 24/01/2011، وكذا 417 الصادرة بتاريخ 14/01/2013، إلى جانب المذكرة رقم 3193 الصادرة بتاريخ 01/04/2013

⁵ إن عمليات الشهر العقاري مرتبطة بالملكية وهذه الأخيرة نظمها القواعد العامة، ولقد عرف الشهر العقاري في النظام الفرنسي زخماً تنوعت فيه المحررات الرسمية بشكل كبير والتي تعود لمبادئ قانونية تتعلق بمفهوم العقد وتطبيقاته المتنوعة في القانون المدني ما أدى إلى فتح الباب على مصراعيه أمام الوثائق الخاضعة للإشهار من هذا المنظور، فيما أن المشرع الجزائري كانت له خصوصيات وقيود منها ما ارتبط بنظام الملكية العقارية في القواعد العامة ومنها ما ارتبط بالنظام العام كرهون الرسمية الأمر الذي حد وضيق من مجال المحررات الخاضعة للإشهار، ومنها ما يرجع لقانون التوثيق.

⁶ باشرت وكالة مسح الأراضي سابقاً عمليات رقمنة المخططات المسحية قبل الدمج الهيكلي الجديد مع مصالح الحفظ العقاري.

⁷ إن قيمة وثائق المسح قانونيا تتجه إلى اعتمادهما كأساس التقييم بشكل كلي وهذا ما يستتبط من عدة مواد من ضمن المادة 11 من الأمر 74/75 سالف الذكر، والمادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 وفي هذا السياق دعم قانون المالية 2015 هذا المبدأ أكثر، وبطاقة التحقيق تعطي الوثائق المسحية أهمية.

⁸ لقد تلقى أعوان المحافظة العقارية تكوينا على يد مختصين من الإدارة المركزية عن كيفية سير العملية والإشكالات العارضة في العمل بهذا النظام.

⁹ يكون الاطلاع على العقود وتحليل الوثائق باستعمال الحاسوب فقط

¹⁰ القانون الملغى هو 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والنظام الجديد هو القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

¹¹ تتضمن التأشير عبارة (هذه التأشيرات ملغاة بموجب قانون المالية لسنة 2010 وقانون المالية التكميلي لسنة 2010 والعقارات المتعلقة بها ملك الدولة).

¹² يرمز لحساب المجهول في وثائق المسح وبالأخص جدول الحسابات ومصفوفة المسح برقم خاص.

¹³ المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/5/3.

¹⁴ الإشهار الموازي يكون لأصحاب السندات المشهرة قبل 1975، فقد تكون إدارة أملاك الدولة قد حررت عقدا إداريا لنفس العقار المطالب به، نظرا لعدم توثيق كل أملاك الدولة وتجسيد عملية الانتقال بالشهر العقاري .

¹⁵ أصبحت تسمى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بعد دمج المصالح بالمرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 ج ر صادرة في 2021/10/20

¹⁶ المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الصادرة بتاريخ 2004/09/04.

¹⁷ هذه التسمية كانت في ظل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم حلها بالمرسوم 251/21، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، المؤرخ في 2021/06/06، ج.ر. عدد 47، في 2021/06/15.

¹⁸ تكريس مبدأ التقادم المكسب لفائدة الدولة بخلاف القواعد العامة التي تتجه إلى تكريس هذا المبدأ لفائدة الخواص.

¹⁹ المذكرة رقم 5543 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2017/05/23 والتي تنص على تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01.

²⁰ القانون 08/24 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج.ر. عدد 84 في 2024/12/26.

²¹ يفيد هذا أن المادة 89 من قانون المالية 2018 جاءت بأثر رجعي من حيث نطاقها الزمني وهذا لاحتواء أكبر عدد ممكن من الملكيات غير المسواة.

²² المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/5/3 وكذا المادة 167 من قانون المالية 2015، رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، ج.ر. عدد 78، في 2014/12/31.

²³ المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء

أشغال المسح العام الصادرة بتاريخ 2018/4/5

²⁴ المادة 166 من قانون المالية 2025 المعدلة لأحكام المادة 23 مكرراً من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري المذكور أنفاً .

²⁵ إجراء تم العمل به بموجب مذكرة الوزير الأول 01 المؤرخة بتاريخ 21/01/2021 المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري قبل عملية الدمج الهيكلي، وسرعان ما أهمل هذا الإجراء لعدة عوامل منها الدمج وتوجيه الأعوان المكلفين لمهام أخرى وهذه الملاحظة عامة إلى حد بعيد مع وجود الاستثناء لكن بشكل محدود.

²⁶ تسمى البوابة الجغرافية للبيانات الوطنية العقارية "فضاء الجزائر" وهي فضاء عام للخرائط يسمح برؤية شاملة على البيانات المسحية والتسليم الإلكتروني لوثائق مثل مستخرج مصفوفة المسح، مستخرج حالة القسم، مستخرج مخطط مسح الأراضي كما تتيح البوابة الولوج إلى منصة أخرى خاصة بتسليم الوثائق العقارية من المحافظة العقارية.

²⁷ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر - العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، ص 100.

²⁸ على فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، ج 42، ع 2، 2000، ص 116. وفي نفس السياق يمكن مراجعة: مجيد مخلوفي، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، عدد 08 لسنة 2002، ص 15.

²⁹ القرار المؤرخ في 16/03/1994 ملف رقم 10800200 م. ق، ع 2، 1995، ص 80 إلى 82، وقد أكدت الغرفة العقارية في قرارها المؤرخ في 28/06/2000 الملف 197920، م. ق، ع 1، 2001، ص 249 بأن: " الدفاتر العقارية الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ".

³⁰ في حين تنص المادة 16 من نفس الأمر على أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، وتنص الفقرة 01 من المادة 18 من الأمر 74/75 على أنه يقدم مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية إضافة إلى المادة 19 من نفس الأمر والتي تنص على أنه: " يجب تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية.

³¹ حيث يعتبر هذا المبدأ (مبدأ القيد المطلق) من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، والذي مفاده أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية.

³² والتي يمكن أن نذكر منها المادة 793 من القانون المدني، المواد 55 و 56 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والمادة 12 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ³²، والمادة 01 من المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فضلاً عن القانون 27/88 المتضمن قانون التوثيق ³² وكذا القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف ³² لا سيما المادة 41 منه، والمادة 20 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ³² وكذا المواد من 13 إلى 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المواد 90، 91 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³³ قرار رقم 47668 مؤرخ في 12/10/1990، م. ق، ع 1، 1992.

³⁴ وهوما ذهب إليه المشرع السوري من خلال المواد 26، 29، 32 من قانون السجل العيني والمادة 393 من قانون الموجبات والعقود اللبناني. ولمزيد من التفصيل حول هذه النصوص: شفيق طعمة وأديب اسطنبولي، ملحق التقنيين المدني السوري في الأنظمة العقارية، ط 2، 1994، ص 70؛ محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، منشورات دار الرجاء لبنان، 1987، ص 136.

³⁵ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004، ص 121.

³⁶ محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 1994، ص 101.

³⁷ محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب الحديث، الجزائر، ط 2006، ص 613.

³⁸ عبد الحميد ثروت، إتفاق التمويل العقاري، مكتبة الجلاء، ط 2002، ص 14 .

³⁹ المادة 02 من الأمر 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، ج.ر، ع 101 المؤرخ في 19/12/1975 المعدل والمتمم عدة مرات آخرها كان القانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005، ج.ر، ع 11 المؤرخ في 09/02/2005. ولأكثر تفصيل: مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والتجار والمؤسسات التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص 47 إلى 49 ؛ عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، الشركات التجارية، دار المعرفة، الجزائر، 2000، ص 51 و 59.

⁴⁰ Thierry Revet، Prêt à intérêt information et protection des emprunteurs dans le domaine immobilier، Juris classeur civil، 1992، p12.

⁴¹ François Collart Dutilleul et Philippe Delebecque، Droit Bancaire، éditions Dalloz، Paris، 1995، p 20.

⁴² د. محمد بودالي، المرجع السابق، ص 618 .

⁴³ وقد تناول المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في المواد 882 إلى 893 من القانون المدني. ولأكثر تفصيل: حسنى محمود عبدالدايم، الائتمان العقاري بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي بالاسكندرية، 2007، ص 36 و 37. وفي ذات السياق: د. محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، المرجع السابق، ص 619 .

⁴⁴ Nicolas Tarnaud، Guide des prêts immobiliers، édition seul، Paris، 1999، P25.

– M.Boutelet–BlocaHille، Droit du crédit، Edition Masson، 1995، p 107

– M.A.Manhes، Les suretés dans la vente immobilière، Edition Masson، 1989، p 07

– Gaël Piette، Droit des sûretés –sûretés personnelles et sûreté réelles، Gualino Editeur، 2^e édition، 2007، P 127 à 151.

⁴⁵ فقرة 02 من المادة 884 من القانون المدني.

⁴⁶ المادة 886 من القانون المدني.

⁴⁷ Ammour Ben Halima، pratiques et techniques bancaires، référence à L'Algérie، édition Dahleb، Alger، 1997، p 56.

⁴⁸ السكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصية والانتماء، وهو بصفة عامة المكان الذي يحقق فيه الأفراد احتياجاتهم البيئية والإقتصادية . أحمد منير سليمان، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت 1996، ص 16 .

⁴⁹ ج.ر، ع 14 المؤرخ في 03/03/1993.

⁵⁰ المواد من 07 إلى 10 من المرسوم التشريعي 03/93.

⁵¹ Ammour Ben Halima، op.cit، p 59 .

⁵² M.Boutelet – Blocaille، op.cit، p 99.

وذلك حتى لا نترك مجالا للتحايل من طرف بعض الأشخاص الذين يعتمدون رهن عقارات تقع في مناطق نائية لا قيمة مالية لها، للاستفادة من قروض ضخمة بالتواطؤ مع بعض الخبراء العقاريين - ممن لا ضمير لهم- الذين يقومون بإعداد تقارير تقييمية خيالية.

⁵³ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، طبعة 2007، ص 282 .

⁵⁴ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي بتبسة، عدد تجريبي، أفريل 2006، ص 45.

⁵⁵ الاستثمار هو تكوين رأس المال واستخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر، بما يشمل إنشاء نشاط إنتاجي أو توسيع طاقة إنتاجية قائمة أو حيازة ملكية عقارية أو إصدار أسهم أو شرائها من الآخرين. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2008، ص 18.

⁵⁶ عمار علوي، المرجع السابق، ص 88، 89.

⁵⁷ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، المرجع السابق، ص 45.

⁵⁸ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 352 و 353.

⁵⁹ نفس المرجع، ص 04، 05 .

⁶⁰ المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية الوساطة والضبط العقاري ويحدد القانون الأساسي، ج.ر، ع 25 المؤرخ في 27/04/2007 .

⁶¹ يتم الاعتماد في تكوين بنك المعلومات الخاصة بالعقار الصناعي على عقود الملكية التي تحتوي على تعيين دقيق للعقار من حيث مساحته، موقعه، حدوده، طبيعة تربته، مالكه، الأعباء التي تنقله، قيمته أو تقويمه.

⁶² مذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11/06/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بشأن شروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار، غير منشورة .