

الاشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في التشريع الجزائري

The Problems related to the deposit of the documents of the survey and the temporary numbering in algerian legislation

1- طالبة الدكتوراه غرمول أمينة *

Gharmoul Amina

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر،

University of AbdeLhamid Ibn Badis, Mostaganem, Algeria

amina.gharmoul.etu@univ-mosta.dz

ملخص:

يعد السجل العقاري على أساس وثائق المسح المودعة بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، ويتمثل في مجموعة من البطاقات العقارية والتي تمسك على مستوى كل بلدية، ويتم إعداده على مستوى المحافظة العقارية، وذلك وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية مادية تتمثل في إجراء المسح العام للأراضي وأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية قصد القيام بإجراء الترقيم العقاري، إلا أنه وبالرجوع إلى الحياة العملية تثار عدة منازعات واشكالات في هذا الشأن. **كلمات مفتاحية:** الاشكالات ; إيداع وثائق المسح ; الترقيم المؤقت ; التشريع الجزائري.

ABSTRACT:

The land registry is based on the documents of the scanning deposited after the completion of the general scanning of land. It consists of a set of real estate cards that are maintained at the level of each municipality and are prepared at the level of the real estate governorate and according to certain procedures starting with a physical operation, the legalization is to deposit the documents of the survey with the real estate governorate in order to carry out the numbering of the real estate. However with reference to the practical life, many disputes and problems arise in this regard.

Keywords: The Problems ; The deposit of the documents of the survey ; The temporary numbering ; Algerian legislation .

* المؤلف المرسل: طالبة الدكتوراه غرمول أمينة.



مقدمة:

يتمثل السجل العقاري في مجموعة من البطاقات العقارية والتي تمسك على مستوى كل بلدية، ويتم إعداده على مستوى المحافظة العقارية، وذلك وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية مادية تتمثل في إجراء المسح العام للأراضي وأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية قصد القيام بإجراء الترقيم العقاري، وهذا تطبيقا لنصوص المواد 2، 3، 10، 11، 12، من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

وجدير بالذكر أن وثائق المسح الناتجة بمناسبة الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تكون مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، ويتم إعداد ثلاث نسخ من هذه الوثائق:

- نسخة تودع بمقر البلدية ليتمكن الجمهور من الاطلاع عليها.
- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعaine، وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية¹.

- نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.
لكن خلال هذه المرحلة يمكن أن تثار احتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك، وبالرجوع إلى الحياة العملية نجد أنها تترجم في هذا الشأن عدة منازعات وإشكالات.

إشكالية الدراسة: تكمن إشكالية الدراسة في بيان أهم الإشكالات والمنازعات المتعلقة بعملية إيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت؟ وهذا ما يدعو إلى التساؤل حول مدى كفاية أحكام التشريع الجزائري لحل هذه المنازعات ومدى مواكبتها للتغيرات الاقتصادية والسياسية وللتطور الذي عرفته الجزائر منذ صدور القانون المنظم للشهر العقاري أي الأمر رقم 75-74؟

1ALAIN Fournier, publicité foncière, Dalloz, France, 2004.

أهمية الدراسة: تبرز أهمية هذا المقال في محاولة حصر مختلف المنازعات والاشكالات التي تثيرها هذه الدراسة وكيفية معالجتها استنادا إلى النصوص القانونية ووفقا للاجتهادات القضائية.

منهجية الدراسة: الاعتماد في إعداد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي.

خطة الدراسة: وتأسيسا على ذلك وفي سبيل نحث الوجه الكامل لموضوع المقال الذي يحمل عنوان: "الاشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في التشريع الجزائري" ارتأينا اتباع التقسيم التالي: حيث سنتطرق إلى دراسة كل من المنازعات والاشكالات التي تثار في عملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في المبحث الأول ثم سنتحدث عن إجراء الترقيم المؤقت في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بعملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

من أجل تنظيم الملكية العقارية، وما يرد عليها من حقوق عينية، وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، أسند المشرع الجزائري للمحافظ العقاري دورا ذو أهمية بالغة يبرز في مراقبة وفحص كل الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، ولا تنحصر هذه المراقبة في مدى استيفاء هذه العقود للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق، ودقة البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، وإنما يتعدى ذلك إلى ما مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم معارضتها للنظام العام والآداب العامة، وخلافا لما ينتج عن إيداع الوثائق في حالتها القانونية من إتمام إجراء الشهر، فإن الإيداع غير القانوني ينتج عنه إما رفض الإيداع أو رفض الإجراء وذلك حسب النقائص التي يكشفها المحافظ العقاري.

ولدراسة صلاحيات المحافظ العقاري في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة والاشكالات التي تنجر عنها، بمعنى إن كانت مستوفية للشروط

القانونية حتى يقوم بإجراء الشهر، وإذا تبين له العكس يقوم برفض الإيداع أو رفض الإجراء¹، كان لزاما علينا اتباع التقسيم التالي:

المطلب الأول: قرار رفض الإيداع

يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بعد استكمال الشروط الواجب توفرها فيها من حيث تعيين العقارات وتعيين الأشخاص وضرورة صدورها في شكل رسمي دون إغفال قاعدة القيد المسبق للعقد.

الفرع الأول: تعريف قرار رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب احترامها لما يضمن سلامة الاجراءات اللاحقة له².

الفرع الثاني: حالات رفض الإيداع:

الأصل أن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ذكرته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وأوضح الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئيا، وهذا ما سنعالجه تباعا:

أولا: رفض الإيداع الكلي

يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها في عملية المسح³، ويعتبر هذا

1 راجع: جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص 228 .

2 مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016، ص 93.

3 راجع: بشير العتروس، مقال بعنوان الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 36 ; راجع أيضا: عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004، ص 52.

الرفض أصلا إجراء فوري وكلي، لأنه يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات فقط¹.

ثانيا: رفض الإيداع الجزئي

هناك استثناءات عن هذه القاعدة بحيث يكون فيها رفض الإيداع جزئيا والتي نصت عليها المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي:

1- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالوثيقة المودعة في هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة وتمتيزة بعدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشبوع حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض منهم دون البعض الآخر.

2- حالة المزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة شاملة وتتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدة أو البيوع المتميزة.

3- حالة إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا للشروط القانونية، أما الرفض فإنه يطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

الفرع الثالث: أسباب رفض الإيداع

يكون رفض الإيداع لعدة أسباب تم تحديدها على سبيل الحصر في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، وهي كالآتي:

1 رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 1999-2000، ص 104.

2 المرسوم تنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 30، الصادرة بتاريخ 19 ماي 1993.

- عدم تقديم الدفتر العقاري، وذلك في الحالة التي يتعلق فيها الاجراء بعقار واقع في منطقة ممسوحة.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية.
- تخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي في الحالة التي يشترط فيها طبقا للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري.
- عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها البيانات المطلوبة.
- عند مخالفة شرط تعيين العقارات سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته¹.
- عدم احتواء الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 من الأمر رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عند مخالفة الشروط الشكلية في تحديد العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة.
- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يخص الوثائق الملحقة التي تقدم مع المحرر المطلوب شهره، وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم إحتوائها على البيانات المحددة.
- ويضاف إلى هذه الحالات حالتين إثنين نصت عليهما المادة 535 من قانون التسجيل وهما¹:

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية لسنة 2008، ص 129.

-حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

-حالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع².

كما يجب على المحافظ العقاري قبل أن يقرر رفض الإيداع وتبليغه للقرار أن يبحث عن أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة وتفادي رفض الإيداع مرة أخرى³.

الفرع الرابع: شكل رفض الإيداع

يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة في شكل قرار إداري توجه لمودعي العقود أو المحررات، ويحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك⁴.

الفرع الخامس: تبليغ قرار رفض الإيداع

يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة، أما فيما يخص إجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم المباشر والشخصي للموقع على التصديق مقابل اقرار بالاستلام¹² طبقا لنص المادة 108 من المرسوم التنفيذي 76-63 السالف الذكر.

المطلب الثاني: قرار رفض إجراء الشهر

1 الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1976.

2 دريلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 99.

3 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2006، ص.ص. 205-206.

4 رمول خالد، المرجع السابق، ص 107.

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصاً شاملاً وسريعاً، فإن رفض الإجراء يتطلب فحصاً كاملاً ودقيقاً، ووقتاً كافياً من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها وتم تقييدها في سجل الإيداع، ويتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي أشهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية. وعليه سنتعرض في هذا الإطار إلى أسباب وكيفيات رفض الإجراء من خلال النقاط التالية:

الفرع الأول: تعريف قرار رفض إجراء الشهر

الشهر العقاري هي وسيلة وضعتها الدولة لإعلان الأشخاص والتي تتضمن معلومات دقيقة عن الحقوق العقارية والمتمثلة في الوصف المادي والقانوني للعقارات¹.

يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بقبول إيداع الوثائق بمصلحته مع رفض إجراء الشهر، وذلك إذا تبين له سبب من أسباب الرفض سواء عدم تعيين العقارات تعييناً دقيقاً أو الأطراف أو عدم إرفاق الوثائق التي طلب منه استكمالها أو أنها مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

الفرع الثاني: أسباب رفض إجراء الشهر

تتمثل أسباب رفض الإجراء حسب المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري فيما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة غير متطابقة.
- عندما تكون مراجعة الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو منصوص عليه في المادة 65 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.

1 معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة سنة 1986، ص 523.

- عندما تكون صفة المتصرف والحائز الأخير المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من نفس المرسوم يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكون موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام¹.

الفرع الثالث: تبليغ قرار رفض إجراء الشهر

في الحالات السابقة يقوم المحافظ العقاري بتقديم تبليغ مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمنة الإشعار بالوصول على أن يكون القرار مؤرخ وموقع عليه ختم المحافظ العقاري²، ويعطي هذا الأخير مهلة 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ لمحرر الوثيقة من أجل تصحيح الخطأ الذي صدر بموجبه رفض الإجراء.

إذا قام المودع باستكمال الوثيقة الناقصة خلال مدة 15 يوم يباشر المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع.

أما في حالة أن المبلغ له لم يتم بإصلاح العيب أو لم يتم بإيداع الوثائق التعديلية يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع ويوضح فيها:

-تاريخ قرار الرفض.

-النص الذي يبرر هذا الرفض.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض النهائي خلال مدة 08 أيام من تاريخ إنتهاء مهلة 15 يوم وذلك إما بالتبليغ الشخصي أو عن طريق رسالة موصى

1 بوعاية مريم، عماري فوزية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص.35.

2 بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص.53.

عليها مع إشعار بالاستلام¹، غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله وقيامه بالشهر، فما عليه في هذه الحالة إلا إتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة ويقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض²، من أجل أن يباشر هذا الأخير دعوى قضائية إستنادا للصلاحيات المخولة له بموجب المادة 10 من المرسوم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري³ ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري مع وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، وذلك حسب المادة 3/17 من ق.إ.م.⁴ والتي تنص على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

كما تجدر الإشارة إلى أن قرار رفض الإجراء الصادر من طرف المحافظ العقاري يمكن أن يكون محل طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية، وذلك خلال مدة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وذلك حسب المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري والتي تنص على: "إن تاريخ الإشعار أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة

1 بوبعاية مريم، عماري فوزية، المرجع السابق، ص34.

2 رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البلدة، 2001، ص.136.

3 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208.

4 المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27/10/1998، مجموعة النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، وضحت هذه المذكرة ما يلي: "يجب على المحافظين العقاريين الإلغاء في الحين دون شرط وهذا بخصوص العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولا بد أن يبلغوا المدير الولائي بهذا الإلغاء كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية" ; بريك الطاهر، المرجع السابق، ص.ص. 122-123.

انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

المبحث الثاني: الإشكالات المتعلقة بالترقيم المؤقت

عند إختتام عملية مسح الأراضي تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويثبت هذا الإيداع بمحضر يحرره ويسلمه المحافظ العقاري، ثم يشرع في إعلام الجمهور بهذا المحضر، وذلك عن طريق نشره في الجرائد اليومية الوطنية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار وذلك لمدة 04 أشهر، ويهدف هذا الإشهار الواسع السماح للمالكين استخراج الوثائق المثبتة لملكيتهم العقارية الممسوحة من المحافظة العقارية. لكن خلال هذه المدة يمكن أن تثار منازعات من طرف أصحاب الحقوق، وبالتالي فتح المشرع الجزائري المجال لهذه الفئة المتضررة للمطالبة بحقوقها وذلك برفع النزاع إلى الجهة المختصة. ولمعالجة أهم الإشكالات التي تثار في هذا الإطار وطرق تسويتها، كان لزاما علينا اتباع التقسيم التالي:

المطلب الأول: مفهوم الترقيم المؤقت

بعد الانتهاء من الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العام للأراضي يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية من أجل القيام بعملية الترقيم، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة أولا تعريف الترقيم المؤقت وحالاته ثم بيان الجهة المختصة ثانيا وأخيرا الآثار القانونية المترتبة عن عملية الترقيم المؤقت ثالثا.

الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت وحالاته

سنعمل في هذا الفرع على دراسة تعريف الترقيم المؤقت ورصد حالاته.

أولا: تعريف الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح، وذلك تطبيقا لنص المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، مراعيًا في ذلك قوة السند

والحياسة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية، كما أن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة إلا بعد ترقيمها¹.

ثانيا: حالات الترقيم المؤقت

نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر على الحالات التي يتم فيها الترقيم المؤقت، وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين.

1- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يقصد به ترقيم عقار أو حق عيني مؤقتا ولا يحوز طابع الترقيم النهائي إلا بعد انقضاء أجل 04 أشهر من يوم إتمام هذا الترقيم، وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات ملكية كافية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب²، ويصبح نهائيا بعد إنقضاء مدة 04 أشهر في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري لأي اعتراض يتعلق بحق الملكية³، أو فيما سجلت أو رفضت الاعتراضات التي حدثت. وما يؤكد ذلك هو ما وصلت إليه المحكمة العليا إذ تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.

1 المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

2 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 افريل 2008 ; راجع: فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 100.

3 حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشرة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 350 ; بواشري بقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص 16.

حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين 13 و 16 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه. وحيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الاطلاع عليها، مما يجعل القرار قد جاء فاقد للأساس القانوني ومخالف للقانون الساري المفعول وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال¹.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية أو معترف بها، وذلك حسب المادة 14 من المرسوم رقم 63-76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، بالتالي يعتبر أصحابها فقط حائزين، لأنهم لم يثبتوا مدة الحياة بالتقادم كون سنداتهم ضعيفة أو منعدمة قانوناً، ويمكن لمن له المصلحة الاعتراض على هذا الترقيم.

ويمكن إلغاء أو تعديل هذا الترقيم المؤقت من طرف المحافظ العقاري، إذا أبلغ هذا الأخير بوقائع قانونية تسمح له بصفة مؤكدة تثبيت الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري كظهور المالك الحقيقي²، ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة سنتين دون تسجيل أي اعتراض خلال هذه المدة³.

3- الترقيم لصالح الدولة

قد يصادف مرور فرقة المسح على أرض الميدان غياب تام لملاك العقارات وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع وتحديد سندات ملكيتها، وهذا ما يجعل عملية الترقيم صعبة، ففي مثل هذه الأحوال فإن هذه الأملاك ترقم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وذلك لمدة 15 سنة على أن يصبح هذا الترقيم لصالح الدولة بعد مرور هذه المدة في حالة عدم ظهور

1 خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 114.

2 زيتوني مريم، ماحي سهام، طرق إكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016، ص 139.

3 ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 50.

أي اعتراض من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية، وذلك تطبيقاً لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹ المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداداً مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:" المادة 23 مكرر الفقرة " 1 يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد ماله أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية."

بعد انقضاء مدة 15 سنة يرقم العقار ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة، وذلك حسب المادة 23 مكرر الفقرة 05 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي تنص على " بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة."

الفرع الثاني: الجهة المختصة بإجراء التقييم المؤقت

من أهم تقسيمات المحافظة العقارية نجد قسم ترقيم العقارات المسوَّحة، الذي يتولاه المحافظ العقاري، إذ يقوم بدوره بترقيم العقارات المسوَّحة بمجرد استلامه لوثائق المسح²، عملاً بنص المادة 11 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر، التي جاء فيها " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي."

الفرع الثالث: الآثار القانونية للتقييم المؤقت

1 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367717 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2006، ص 413.

2 جقبوط محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر.

حسب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ فإن شهادة الترقيم تكون إسمية، وفي حالة وفاة صاحبها فعلى الورثة أن يقوموا بتقديم طلب إلى المحافظ العقاري من أجل تسليم شهادة ثانية وذلك خلال مدة سنة من وفاة صاحب الشهادة وإلا سقط حقهم في ذلك، كما أن هذه الشهادة تمنح الحق في الحصول على رخصة البناء، وكذا قرض من المؤسسات المالية المؤهلة لذلك².

غير أنه يمكن أن يطرح إشكال عملي بجوار تصرف صاحب شهادة الترقيم المؤقت في العقار، باعتبار أن المادة 43 من قانون التوجيه العقاري خولت له حرية التصرف ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك، باعتبار أن الحقوق الممنوحة لصاحب شهادة الحيازة تتصرف لصاحب شهادة الترقيم المؤقت.

المطلب الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

بعد إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية يباشر المحافظ العقاري بترقيم العقارات، مما يجعل هذا الأخير محل نزاع من قبل الأشخاص الذين حضروا أو تغيّبوا أثناء القيام بعملية المسح نتيجة للضرر الكبير الذي لحق بأملأهم، لهذا منح المشرع الجزائري لهؤلاء الأشخاص فرصة الطعن في هذا الترقيم ومراجعته بإتباع إجراءات معينة أمام الجهة المختصة.

لدراسة هذا المطلب قمنا بتقسيمه إلى التسوية غير القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت في الفرع الأول، ثم سننتقل إلى تسوية منازعات الترقيم المؤقت قضائيا في الفرع الثاني.

1 القانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017 حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوم للنشر، الجزائر، 2009، ص.352.

2 القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 55، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1990

الفرع الأول: التسوية غير القضائية لمنازعات التقييم المؤقت

قبل رفع النزاع إلى القضاء فإن القانون أقر بعض الإجراءات الأولية تسبق النزاع القضائي والتي يجب مراعاتها والمتمثلة في التسوية الإدارية مع المحافظ العقاري، وذلك عن طريق تقديم طلب التقييم لمدير الحفظ العقاري، ويتم تسليم وصل لمودع الطلب بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري في الآجال المحددة بتقييم العقار ترقيميا نهائيا وتسليم الدفتر العقاري لصاحبه، إذا توافرت فيه شروط التقييم النهائي أو تسلم له شهادة التقييم المؤقت إذا توافرت فيه شروط التقييم المؤقت.

الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات التقييم المؤقت

يتم اللجوء إلى القضاء في مرحلة إعداد مسح الأراضي عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم وأخفقت لجنة مسح الأراضي في التوصل إلى التوفيق بينهم، إذ يحق حينئذ للمالك الذي يعتبر نفسه متضررا من عملية تحديد الحدود رفع دعوى قضائية لتثبيت ملكية على جزء من العقار المتنازع عليه وذلك أمام الجهة القضائية المختصة¹.

إن عدم احترام أجل 03 أشهر المحددة في المادة 14 من المرسوم 76-62 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام لرفع الدعوى ليس أجلا مسقطا للدعوى، ولكن أثره الوحيد هو جعل الحدود نهائية والتي ستؤخذ بعين الاعتبار من قبل المحافظ العقاري أثناء ترقيم العقار.

بالتالي يمكن في كل الأحوال للمالك الذي يعتبر نفسه متضررا منازعة الحدود التي تثبت أثناء عملية المسح ولو انقضى أجل 03 أشهر، ولكن في هذه الحالة فإن الدعوى ستخص ملكية الحق العيني المتنازع عليه، وتوجه ضد التقييم في

1 زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2016، ص139 ; بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص220.

السجل العقاري الذي قيده المحافظ العقاري، فيتعلق الأمر حينئذ بمنازعة في الترقيم العقاري التي تخضع لأحكام خاصة ولإجراءات متميزة.

الخاتمة:

نستخلص من هذا المقال أهم النقاط التالية:

- إن عملية المسح العام للأراضي هي أداة لتجسيد حق الملكية العقارية وذلك عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية من خلال قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات، وعلى إثر هذه العملية تنشأ نزاعات تتعلق بالخصوص في أخطاء القياس وحساب المساحات، وكذلك تسجيل العقارات في حساب شخص مجهول نتيجة عدم تقديم سندات كافية لإثبات الملكية أثناء ترقيمها أو لعدم التزام لجنة المسح بالجدية والدقة في أداء مهامها، وكذا في حالة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي.

- يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من مدى قانونية ومشروعية هذه الوثائق ومطابقتها للنظام العام والآداب العامة، فالقانون منح لهذا الأخير سلطة رفض الإيداع وسلطة رفض إجراء الشهر في حالة وجود عيب أو نقص في الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية وعليه يمكن القول هو المحور الأساسي في نظام الشهر العيني نظرا للدور المهم الذي يلعبه في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، لذلك حظي هذا الموظف العمومي الذي يقوم بتنسيير المحافظة العقارية باهتمام المشرع الجزائري الذي ترجم في شكل مهام متعددة ومعقدة وسلطات واسعة بالرغم من أنها جاءت مبعثرة عبر النصوص القانونية المتعلقة بالشهر كما أن هذه الصلاحيات لم تضبط بدقة.

- بعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح المودعة لديه ومراقبتها يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري، نجد أنه ذكر حالات الترقيم المؤقت وأجالها القانوني لتقديم الاعتراضات أمام الجهة المختصة.

- أثناء إجراء الترقيم المؤقت يمكن للمتعارضين تقديم اعتراضاتهم وإحتجاجاتهم لتسوية الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري خلال الأجل المحددة قانونا.

- بعد تلقي المحافظ العقاري الاعتراضات يجمع الأطراف المتعارضة من أجل محاولة إجراء الصلح بينهم.

- في حالة إتفاق الاطراف أي نجاح الصلح يعد المحافظ العقاري محضر خاص لذلك، ويدرج نتائج الصلح في محضر.

- أما في حالة فشل محاولة الصلح يدرج المحافظ العقاري نتائج عدم الصلح في محضر عدم الصلح، وفي هذه الحالة يتعين على الطرف المعارض رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك خلال أجل 06 أشهر من أجل تسوية الترقيم المؤقت اعتمادا على النصوص القانونية التي تحكم النزاعات الخاصة بالترقيم المؤقت والمتمثلة في الأمر رقم 75-74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- ما يثير الإنتباه في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هو توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري اعتمادا في ذلك على المعيار العضوي، بحيث إذا تعلقت منازعات الترقيم المؤقت بأحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام، فيعود الاختصاص فيها إلى القضاء الإداري، أما إذا تعلق الأمر بالأطراف الخاضعين للقانون الخاص فيؤول الإختصاص إلى القضاء العادي.

في الأخير يمكن القول أن قصور أحكام التشريع الجزائري وعدم كفايته لحل هذه المنازعات هو ما زادها تعقيدا وهذا ما تثبتته الإشكالات المطروحة في التطبيق من خلال الواقع العملي، وعليه لا بد من الإسراع في إتمام أعمال المسح العام والانتهاه من إعداد السجل العيني والتبني بشكل نهائي ومطلق نظام الشهر العيني والتخلي كلياً عن نظام الشهر الشخصي لما له من مآخذ وعيوب.

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2006.
- حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشرة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البليدة، 2001.
- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية لسنة 2008.
- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة سنة 1986.

المقالات:

- بشير العتروس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول.

الاطروحات والمذكرات:

- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.
- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2013-2014.
- بوبعاية مريم، عماري فوزية، الدفتر العقاري في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011.
- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.
- جقبوط محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر.

- دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 1999-2000.
- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة
- زيتوني مريم، ماحي سهام، طرق إكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016.
- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
- مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016.
- نصوص قانونية:**
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 30، الصادرة بتاريخ 19 ماي 1993.
- الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1976.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 55، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 افريل 2008.

- القانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر.

القرارات قضائية:

- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367717 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2006، ص413.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

- ALAIN Fournier, publicité foncière, Dalloz, France, 2004.