

الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري

Administrative Reconciliation in The Department of Real Estate Conservati

قديري الطيب، باحث دكتوراه، جامعة الأغواط

kadiri.taieb@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/03/01

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/03/29

الملخص:

لقد نظم المشرع الجزائري الصلح الإداري لدى مديرية الحفظ العقاري في عمليتين أساسيتين تتعلقان بتسوية وضعية العقارات ؛ عندما يصاحب ذلك احتجاجات أو منازعات ، الأولى عملية المسح العام للأراضي وإتمام إجراءات التقييم العقاري ، والثانية عملية التحقق العقاري وتسليم السندات الملكية ، حيث يبذل كل من المحافظ العقاري والمحقق العقاري كل حسب طبيعة تخصصه محاولات الصلح بين أطراف الخصومة قبل لجوء هاته الأطراف إلى القضاء .
وفي موضوعنا هذا سنعرف نطاق هذا الصلح وإجراءاته القانونية والإدارية .

Abstract:

The Algerian legislator has organized the administrative reform of the Directorate of Real Estate Conservation in two basic processes related to the settlement of the real estate situation. When accompanied by protests or disputes, the first is the general survey of land and the completion of real estate registration procedures. Real estate, each according to the nature of its specialization attempts to reconcile the parties to the dispute before resorting to these parties to the judiciary.

On this subject we will know the scope of this reconciliation and its legal and administrative procedures.

إن نجاح أي منظومة قانونية أيًا كانت مرتبطة أساسا بمدى حماية حقوق الأفراد ومدى مراعاة لظروفهم ، لأن الطريق المتعارف عليه للحصول على هذه الحقوق هو ضمانته اللجوء إلى القضاء ، إلا أنه مع متطلبات وإجراءات الدعاوى القضائية قد يحول دون الحصول على هاته الحقوق أو تأخر الحصول عليها ، لذلك وجدت طرق أخرى بديلة تتميز بطابعها الودي الذي يجعلها أكثر ملائمة وسرعة في تحصيل هذه الحقوق.

ف نجد أن المشرع الجزائري تبنى أحد أهم الطرق البديلة لحل النزاعات ألا هو الصلح الذي عرفه المجتمع الجزائري منذ القدم وعرفته الشريعة الإسلامية أيضا ، وتجدر الإشارة إلى أن الصلح يعتبر من أقدم وأعرق الوسائل التي كان يلجأ إليها الأفراد لفض النزاعات بينهم ، بل يمكن اعتباره أقدم من القضاء حيث كان الناس في ظل عشائريهم وتجمعاتهم يلجئون إلى أحد الأشخاص المعروف بحكمته ونزاهته لعرض النزاع عليه وطلب تدخله لإبرام صلح بين الطرفين .

وقد تبلورت فكرة الصلح ضمن إطارها القانوني في ظل مجالات متعددة من ضمنها مجال الملكية العقارية ، إذ يشكل العقار ثروة مهمة ، وذلك لاعتباره أساس التنمية الاجتماعية والاقتصادية ولهذا فالاهتمام به قد امتد عبر التاريخ ومازال كذلك في وقتنا الحاضر ، فنظرا للأهمية التي يكتسبها هذا العقار بات من الضروري التفكير في إيجاد نظام يحقق لأصحاب الحقوق العقارية الحماية الكافية لحقوقهم من الضياع.

وهكذا فقد تم إيجاد نظام له دور مهم في إعطاء الملكية العقارية وضعا أكثر استقرار وثقة في التعامل ، يتمثل في نظام الصلح لدى إدارة الحفظ العقاري .

والحفظ العقاري هو وضع قواعد تكفل إنشاء ونقل الملكية والحقوق العينية العقارية والتصرف فيها وبالتالي يساعد على ازدهار الائتمان العقاري .

فالحفظ العقاري إذن هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي من خلالها يتم إعلام الجمهور بالوضعية الحالية لكل عقار .

ويعتبر الحفاظ على العقار وحمايته من التعرض له من إحدى أهم أهداف نظام الحفظ العقاري ، ووسيلة من وسائل تطبيق مبدأ التطهير المسبق للحقوق المزمع تحفيظها .

ويمكن تعريف التعرض بأنه المنازعة التي تطال وجود حق الملك ونوعه ، ومحتواه ومداه وحدوده ، وفي غير حق الملكية هذه الإدعاء المباشر على كل حق عيني قابل للتقييد على العقار ، فهذه المنازعة -أي التعرض- يمكن وضع حد لها عن طريق مصالح الأطراف ذوي العلاقة .

والصلح الذي نتناوله في موضوع بحثنا هذا هو ذلك الصلح الذي تقوم به إدارة الحفظ العقاري في إطار مزاولتها للمهام والصلاحيات المنوطة بها ، سواء من طرف مصالحها الداخلية ، وذلك عندما يتعلق الأمر بتسوية ملفات و طلبات التحقيق العقاري

من أجل إثبات الحيابة وتسليم سندات الملكية ، كما تقوم به المصالح الخارجية للحفاظ العقاري والمتمثلة في المحافظات العقارية ، وذلك بمناسبة تسوية طلبات التقييم العقاري و إتمام إجراءاته .

وفي هذا الإطار يعتبر الصلح الإداري وسيلة من الوسائل البديلة لتسوية النزاعات القائمة بين طالبي التسوية العقارية والمتعرضين، وذلك لكونه وسيلة فعالة وناجعة يلجأ إليه لإنهاء النزاعات بين الأشخاص وذلك بتنازل كل طرف للآخر على جزء من مطالبه وظهور الطرفين المتنازعين بمظهر المتصالحين الذين اختصروا طريق تسوية النزاع بينهما باللجوء إلى الصلح الذي يوفر مزايا ومكاسب لكافة الأطراف وذلك لما يميزه عن مسطرة التقاضي العادية التي تتسع بالبطء وهدر الطاقات والجهود البشرية والمصاريف ، بالإضافة لما يصاحبها عادة من طول أماد النزاعات أو إطالتها وتشعبها ، ولما تلحقه باقتصاد البلد ، وبأطراف الدعوى من أضرار وما يترتب عنها من تدهور العلاقات الاجتماعية بين الفرقاء .

ولموضوع الصلح في نزاعات الحفظ العقاري أهمية بالغة بالنسبة للمتعاملين في الميدان العقاري وخاصة منهم الممارسين وعلى رأسهم المحافظ العقاري والمحقق العقاري لأنهما المعنيان أصلا وحصرًا في إطار الصلاحيات المخولة لهما قانونا ببذل محاولات الصلح ، وتشجيع اللجوء إلى هذا الطريق لما توفره من وقت وجهد .

إنّ إلزامية القيام بعملية الصلح لا يشمل كل مجال المنازعات العقارية ، وإنما ذلك محصور في نطاق محدّد منها ، وعبر إجراءات مسطرة قانونا .

من هذا المنطلق فإنّ هذا الموضوع هو مدار بحثنا عبر طرح الإشكالية التالية :

-مدى تطبيق الصلح الإداري ضمن نطاق المنازعات العقارية ، وما هي إجراءاته القانونية المتبّعة لتجسيده ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فإنّني قسّمت هذا الموضوع إلى مبحثين :

المبحث الأول : تناولت فيه نطاق تطبيق الصلح لدى إدارة الحفظ العقاري.

المبحث الثاني : تطرّقت فيه إلى إجراءات الصلح لدى إدارة الحفظ العقاري .

المبحث الأول : نطاق الصلح لدى إدارة الحفظ العقاري

إن موضوع المنازعات العقارية ؛ موضوع كبير ومتشعب ، وذلك بالنظر إلى طبيعة العقار ووضعيته القانونية .

ونظرا لتراكم قضايا النزاعات العقارية على مكاتب الجهات القضائية، وما يتطلب ذلك من جهد ووقت وأعباء مالية ، فقد وضع المشرع الجزائري بعض القيود على هذا النوع من الدعاوى القضائية التي يكون موضوعها العقار، وذلك بأن أوجد بديلا عنها يكمن في طريق الصلح الإداري لدى جهات إدارية مختصة حسب طبيعة النزاع ومناسبة تقديمه ، إذ ليس كل المنازعات العقارية تخضع لإجراءات الصلح ، وإنما يتحدد ذلك بحالتين اثنتين والثنتين من خلالهما نتعرف على نطاق الصلح الإداري ، حيث نتناول كلا منهما في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الصلح في المعارضات حول ترقيم العقارات الممسوحة

لقد نظم المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي ، وتأسيس السجل العقاري¹ ، المتبوع بالمرسومين التنفيذييين التطبيقيين له² ، الأول رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي المعدل والمتمم³ ، والثاني رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁴ ، ومن خلال هذا الإطار التشريعي فإن عملية المسح العام للأراضي تنقسم إلى شقين :

_ **البشق الأول :** يتمثل في الجانب التقني ، الذي تقوم به فرق مختصة ، تابعة للمديريات الولائية لمسح الأراضي المنتشرة عبر الوطن ، وهو عمل ميداني يتم على الأرض ، وتبدأ العملية بتحديد حدود كل بلدية ؛ ومن ثم تقسيمها إلى أقسام ، وتقسيم هذه الأخيرة إلى مجموعات ملكية وإلى قطع أو أجزاء إن اقتضى الأمر ذلك ، ثم القيام بالقياس المساحي لكل عقار وكذا تحديد مشتملاته وحدوده ، والبحث والتحرّي عن مالكيه أو حائزيه .

_ **البشق الثاني :** يتمثل في الجانب الإداري لهذه العملية ، وهو يقوم على استكمال وإتمام إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة في المرحلة الأولى ، وذلك بالإطلاع على المخططات ومطابقتها للوثائق المرفقة بها ، وفحص هذه الأخيرة ومقارنتها بالسجل العقاري، وتقوم بهذا العمل المحافظة العقارية .

فالمحافظ العقاري ملزم بإتمام إجراءات الترقيم العقاري طبقا للمواد 12،13،14 من المرسوم 63/76 .⁵

وطبقا لذلك فإن الترقيم العقاري على نوعين :

- ¹ - الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، مؤرخة في 18/11/1975
- ² - الجريدة الرسمية ، عدد 30 ، مؤرخة في 13/04/1976
- ³ - معدل ومتمم بالمرسومين التنفيذييين ، رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 ، جريدة رسمية ، عدد 71 ، مؤرخة في 30/12/1984 ، والمرسوم رقم 134/92 ، مؤرخ في 07/04/1992 ، جريدة رسمية ، عدد 26 ، مؤرخة في 08/04/1992 .
- ⁴ - معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، مؤرخ في 19/05/1993 ، جريدة رسمية ، عدد 34 ، مؤرخة في 23/05/1993 .
- ⁵ - المرسوم 63/76 ، المعدل والمتمم ، المذكور أعلاه .

أولا - الترقيم النهائي :

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 بقولها :

" يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات و الزهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها.¹

طبقا لهذه المادة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم جميع العقارات المسوحة المسندة بعقود أو السندات القانونية الأخرى مباشرة بعد إعداد محضر استلام ووثائق المسح من طرفه ، ويؤشر ذلك على مجموع البطاقات العقارية المسوكة لديه والخاصة بهذه العقارات ، ومن ثم يقوم بإعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها ، وتتضمن هذه الدفاتر كل المعلومات المسجلة والمؤشرة على البطاقات العقارية ، والتي مازالت سارية المفعول .

ثانيا - الترقيم المؤقت :

عندما لا توجد سندات قانونية رسمية كافية ، فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يرقم العقارات المعنية في هذه الحالة ترقيمًا نهائيًا، وإنما يؤجل ذلك إلى مدة زمنية قانونية أناها أربعة أشهر وأقصاها سنتين .

1-1 الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر :

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب ، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر .

هذا وحتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقا لأحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم ، بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقاري² .

وهذا طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم التي جاء فيها: " يعتبر الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهري سندات ملكية قانونية،والذين

¹ - المرجع نفسه .

² - التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التّقادّم المكسب طبقا للأحكام القانونيّة المعمول بها في هذا المجال"¹.

2-1 الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

عند غياب سند كافي ، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري ، يتمّ ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين ، تبدأ من تاريخ إعداد محضر استلام وثائق المسح .

بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا ، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.²

وهذا طبقا للمادة 14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بقولها: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة ، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أنّ الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني."³

ويمكن القول بأنّ الصلح الإداري على مستوى إدارة الحفظ العقاري كان و إلى وقت قريب نطاقه ضيق جدا ، حيث أنّه يتعلّق بالمنازعات العقارية المثارة بمناسبة إعداد المسح العام للأراضي ، وإتمام إجراءات ترقيمها على مستوى المحافظة العقارية ، دون سواها من حالات النزاع العقاري مهما كانت طبيعته ، وهذا يعدّ قصورا من المشرّع الجزائري في عدم توسيعه لنطاق الصلح الإداري لدى إدارة الشهر العقاري .

غير أنّه وبمناسبة إحداث نظام جديد لإثبات الملكية العقارية عن طريق الحيازة ، وتسليم سندات الملكية ، تمّ توسيع نطاق الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري ، ليشمل أيضا الاحتجاجات والمعارضات المثارة بمناسبة تقديم طلبات فتح التحقيق العقاري في ظل هذا النظام الجديد ، و هذا ما سنعرفه في المطلب الموالي .

¹ - المرسوم 63/76 المعدّل والمتمم ، المذكور أعلاه.

² - التعلّيم رقم 16 ، المرجع السابق .

³ - المرسوم 63/76 المعدّل والمتمم ، المذكور أعلاه.

المطلب الثاني : الصلح حول المعارضات المثارة أثناء التحقيق العقاري

تم تأسيس نظام جديد من أجل إثبات الملكية العقارية المكتسبة بالحيازة، أطلق عليه التحقيق العقاري ، وذلك بموجب القانون رقم 02/07¹ ، متبوعا بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08² ، وقد حلّ هذا الإجراء محلّ النظام القديم الذي كان معمولا به في إثبات الملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة بعد الاعتراف بالملكية بإثبات الحيازة بالتقدم المكسب، طبقا للمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21

إنّ عملية التحقيق العقاري تتم بمناسبة تقديم طلبات في هذا الشأن ، سواء فردية (من طرف الأشخاص) أو جماعية (من طرف الوالي) ، ويشرف عليها المدير الولائي للحفاظ العقاري على مستوى كل ولاية ، فهو المسئول الأول عنها ، وبهذه الصفة يتعيّن عليه تعيين محقق عقاري من بين موظفي مديرية الحفاظ العقاري ، وأن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية ولحسن سيرها ، كما يعمل على تنصيب خلية تحقيق دائمة على مستوى المديرية تضم المحققين العقاريين وأعاون دعم والتي تتمثل مهمتها الأساسية في مواكبة عمليات التحقيق العقاري عن طريق فحص ملفات طلبات التحقيق العقاري و دراسة نتائج التحقيقات الميدانية الخاصة بها .

إن مجال تطبيق أحكام القانون 02/07 السالف الذكر هو العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 ، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري .

تجدر الإشارة أنّ أملاك العقارات التابعة للأملك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" ، وكذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام⁴.

إن عملية التحقيق العقاري وخلافا لعملية المسح العام للأراضي تتم بمناسبة تقديم طلب في الموضوع ، غير أنّ كلا الإجراءين يسيران جنبا إلى جنب بالتوازي بصفة مستقلة عن بعضهما ، وحيث ما شمل إجراء المسح منطقة من المناطق فإنّها تخرج

¹ - القانون 02/07 ، المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، عدد 15 ، المؤرخة في 28/02/2007 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، المؤرخة في 25/05/2008 .

³ - التعليم رقم 03 ، المؤرخة في 2008/09/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المديرية العامة للأملك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

⁴ - التعليم رقم 03 ، المرجع نفسه .

لزوما عن نطاق إجراء التحقيق العقاري ، غير أنّ العكس غير صحيح إذ كل ما انتشرت عمليات التحقيق العقاري في منطقة من المناطق وكانت نتائجها إيجابية في إصدار سندات الملكية لأصحابها فإنّ ذلك يساعد على عمليات المسح لاحقا لجهة ربح الوقت والجهد .

المبحث الثاني : إجراءات الصلح لدى إدارة الحفظ العقاري

بعد ما عرفنا بأنّ نطاق الصلح في المنازعات العقارية يتحدد في حالتين اثنتين أولاها : بمناسبة الاعتراضات حول ترقيم العقارات المسوَّحة والذي يكون لدى المحافظ العقاري ، وثانيهما : بمناسبة الاعتراضات حول طلبات فتح التحقيق العقاري ، والذي يقوم به المحافظ العقاري لدى مديرية الحفظ العقاري ، يكون علينا لزاما أن نتطرّق على إجراءات هذا الصلح في كلا الحالتين ، وهذا ما نتناوله في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : إجراءات الصلح لدى المحافظ العقاري

تنص المادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم على ما يلي : " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، بموجب رسالة موصى عليها ، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية .

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحضير محضر عن المصالح ، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص .

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف .

وتكون للطرف المدّعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدّم تحت طائلة رفض الدعوى ، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة .

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه.¹

من خلال نص المادة أعلاه فإنّ المحافظ العقاري ملزم باتخاذ إجراءات قانونية من أجل معالجة كل احتجاج أو اعتراض يتلقاه بمناسبة إتمام إجراءات ترقيم العقارات المسوَّحة ، وذلك بعقد جلسات لأطراف الخصومة على مستوى مكتبه من أجل محاولة الصلح بينهما حيث حوّل له القانون ذلك ؛ واعتبرها المشرع سلطة حتى يعلي من شأن هذا الإجراء ويضفي عليه القيمة القانونية الملزمة للأطراف .

¹ - المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، المذكور أعلاه.

- ويمكن أن نعدّد الخطوات التي يقوم بها المحافظ العقاري لتسوية الاحتجاجات والاعتراضات الواردة إليه بمناسبة استلامه لوثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة ، في النقاط التالية :
- فحص ودراسة الاعتراض والتأكد من أنه ضمن الأجال القانونية طبقا للمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم .
 - التأكد من أنّ العقار موضوع الاعتراض ليس محل ترقيم نهائي بموجب المادة 12 من المرسوم 63/76
 - في حالة قبول الاعتراض يتمّ تحديد موعد لجلسة الصلح ويقوم باستدعاء طرفي المعارضة إليها .
 - عند حضور طرفي المعارضة في الجلسة وبعد أن يفتح الجلسة ويذكرهم بالموضوع يبذل محاولات الصلح بينهم .
 - في حالة وصول الأطراف إلى صلح يحزر المحافظ العقاري محضر عن ذلك يدوّن فيه اتفاقات الأطراف ، والتي يكون لها قوة الإلزام الخاص ، وبذلك يقوم بتأشير كل تعديل أو تغيير ورد في محضر المصالحة على بطاقة العقار محل النزاع ، ويعدّ في هذا الشأن وثيقة التغيير و التّحيين لوثائق المسح (BR12) ، ويرسلها إلى مدير مسح الأراضي من أجل تنفيذ ما ورد فيها طبقا لمحضر المصالحة .
 - في حالة ما إذا باعت محاولة الصلح بالفشل وكانت عديمة الجدوى ، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلّغه إلى الأطراف .
 - ينوّه في محضر عدم المصالحة إلى أنّ للمعتري الحقّ في اللجوء للقضاء لإلغاء الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري خلال مهلة سنة (6) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر ، وفي حالة عدم اتّخاذه لهذا الإجراء تصبح معارضته عديمة الأثر ودون جدوى .
 - يعتدّ في حساب هذه المدّة بتاريخ تبليغ المحضر إلى المعتري وليس تاريخ إمضاء المحضر.¹
 - الدعوى القضائية التي يرفعها المعتري يجب أن تشهر لدى المحافظة العقارية وضمن نفس المهلة المحددة للمعتري (ستة (6) أشهر) ، حيث أنّ شهر الدعوى القضائية العقارية يتمّ وجوبا طبقا لنصّ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كما نصت عليه أيضا المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم إضافة إلى المادة 15 سالفه الذكر .
 - إذا ما رفعت الدعوى و أشهرت خلال المدّة القانونية (ستة (6) أشهر) فإنّه يكون لها الأثر الموقّف لجميع إجراءات الترقيم الخاصة بالعقار محلّ النزاع ، إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه؛والذي ينبغي أن يقدّم إلى المحافظ العقاري على الشكل الرسمي لإشهاره وتنفيذ ما جاء فيه.

¹ - التعليم رقم 6985 ، مؤرّخة في 2012/07/04 ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

- في حالة ما إذا لم ترفع الدعوى أو لم تشهر خلال المدّة النظاميّة فإنّ المعارضة تصبح باطلة وعديمة الأثر ؛ وعلى المحافظ العقاري إتمام إجراءات الترقيم حسب ما ورد في وثائق المسح عند انتهاء الآجال القانونية للترقيم المؤقت¹.
- في حالة عقد جلسة بحضور المعارض عليه دون المعارض يتم عقد جلسة ثانية خلال مدّة شهر ، وفي حالة غياب المعارض عليه ثانية يحرر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح ، ومن ثمّ يعتبر الاعتراض بدون أثر ، مع إخطار المعارض بذلك.²
- في حالة غياب المعارض ضدّه عن الجلسة الأولى تحدّد الجلسة الثانية خلال شهر وفي حالة عدم حضوره للمرة الثانية ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ، ويبلّغ للأطراف مثل ما أشرنا إلى ذلك سابقا .

المطلب الثاني : إجراءات الصلح لدى المحقّق العقاري

عند قيام المحقق العقاري بالزيارة الميدانية في الميعاد المحدّد له من طرف مدير الحفظ العقاري فإنّه يتلقّى تصريحات صاحب الطلب وكذا الأشخاص المجاورين له ، وخلال ذلك يمكن أن تثار أمامه احتجاجات أو اعتراضات من طرف الغير حيث بعد الانتهاء من عمله الميداني يعدّ محضرا مؤقتا عن النتائج المتوصّل إليه خلال 15 يوما الموالية ، على أن يقوم بتعليقه في مقر البلدية المتواجد بها العقار خلال ثمانية أيام من إعداده ، وذلك حتى يتسنى لكل من لديه احتجاج أو اعتراض أن يقدّمه إلى مدير الحفظ العقاري خلال مدّة شهر التي تبدأ بعد ثمانية أيام من تاريخ تعليق المحضر ، يسجّل هذا الاعتراض في السجل الخاص بالمعارضات حول التحقيق العقاري الممسوك على مستوى مديرية الحفظ العقاري ، حيث نصت المادة من القانون 02/07 على مايلي : " تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي .

وعند الاقتضاء ، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان ، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني³ ، ويكون لزاما على المحقق العقاري وخلال ثمانية أيام الموالية لتقديم الاعتراض أن يحدد جلسة لمحاولة الصلح بين الأطراف⁴.

كما نصت المادة 14 من المرسوم 147/08 على ذلك بقولها " وإذا قدّمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدّة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه ، يحدّد المحقق العقاري جلسة للصلح ، ثمانية أيام على الأكثر ، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات ."⁵

¹ - التعليم رقم 16 ، المرجع السابق .

² - التعليم رقم 7285 ، المؤرّخة في 2014/07/13 ، المديرية العامة للأماكن الوطنيّة ، وزارة المالية ، الجزائر .

³ - القانون 02/07 المؤرّخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المذكور أعلاه .

⁴ - أنظر المادة 12 من القانون 02/07 ، المرجع نفسه .

⁵ - المرسوم 147/08 المؤرّخ في 2008/05/19 ، المتعلّق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، المذكور أعلاه .

للإشارة فإنّ المادة 12 المشار إليها ضمن النص السابق جاءت كما يلي: " يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خمسة عشر (15) يوما على الأكثر ، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ، ويسجل فيه نتائج تحقيقه .

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما ، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (8) أيام ، على الأكثر ، بعد تاريخ تحريره ، لكي يطّلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة .

تبدأ المدّة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين يوما ، بعد ثمانية أيام من بداية مدّة لصق المحضر المؤقت" ¹

- إذا توصل الأطراف إلى اتفاق بينهما يحرر المحقق العقاري محضرا للصلح يدون فيه ما تمّ الاتفاق عليه بين الأطراف ، ويقوم على إثر ذلك بإتمام إجراءات التحقيق الموالية ، وذلك ما نصّت عليه المادة 15 من نفس المرسوم كما يلي: "يحرر المحقق العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين محضرا للصلح ..."²

- إذا باءت محاولات الصلح بين الأطراف بالفشل ، يحرر المحقق العقاري محضر عدم المصالحة ؛ ويبلّغه إلى الأطراف ، و يكون للمعترض الحق باللجوء إلى القضاء في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ تبليغه.³

- إذا تمّ رفع الدعوى فإنّه ينبغي إيداعها للإشهار لدى المحافظة العقارية خلال ثمانية أيام الموالية بعد انتهاء مدّة الشهرين ⁴.

- في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية ، خلال المدّة القانونية ، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب (تحقيق فردي) أو الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي (تحقيق جماعي) بإيقاف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في النزاع بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه .⁵

- إذا لم يقم المعترض عريضة الدعوى للإشهار خلال هذه المدّة النظامية فإنّ اعتراضه يصبح عديم الأثر ، وتستمر إجراءات التحقيق الموالية لفائدة صاحب الطلب.⁶

لقد ثبت من خلال الواقع العملي عدم فاعلية الصلح الإداري ، سواء الذي يقيمه المحافظ العقاري بمناسبة إتمام إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة على مستوى مصالحه وتسوية النزاعات المقدّمة بشأنها ، أو ذلك الصلح الذي يقيمه المحقق العقاري عندما يتعلق الأمر بطلبات فتح التحقيق العقاري وما يثار بشأنها من اعتراضات ، والسبب في عدم فاعلية نظام الصلح الإداري في نطاقه الذي تناولناه ، هو عدم جدية أطراف النزاع العقاري من جهة ؛ و عدم ثقتهم في الإدارة التي تتولى ذلك من جهة أخرى ، ناهيك عن

¹ - المرسوم 147/08 ، المرجع السابق .

² - أنظر المادة 15 من المرسوم 147/08 ، المرجع نفسه .

³ - أنظر المادة 16 من ذات المرسوم .

⁴ - أنظر المادة 17 من ذات المرسوم .

⁵ - أنظر المادة 18 ، من ذات المرسوم .

⁶ - أنظر المادة 19 ، من ذات المرسوم .

الدور السلبي للمشرفين على هذه العملية ، وهما المحافظ العقاري والمحقق العقاري اللذين يكتفيان بتسيير جلسات الصلح وتدوين ما دار فيها من أقوال المتخاصمين .

خاتمة :

لقد تطرقنا في موضوع بحثنا هذا إلى نطاق الصلح الإداري وإجراءاته التي تتم على مستوى إدارة الحفظ العقاري في إطار التشريع العقاري الجزائري ، الذي اشتملت طبياته على أهمية كبيرة يكتسبها النزاع العقاري لحله بطريقة ودية حرة وفق إجراءات قانونية محدّدة ، ويحقق رضا الطرفين دون تعسف.

إنّ موضوع المنازعات العقارية موضوع شائك ومعقدّ ، وهذا راجع لأهميّة العقار وقيّمته الاقتصادية والمجتمعيّة .

ونظرا لكثرة مثل هذه النزاعات وتراكمها خاصّة على مكاتب القضاة ، فقد ارتأى المشرّع الجزائري أن يضع قيودا على اللجوء إلى الجهات القضائية في مثل هذه الحالات ، وذلك رغبة منه في ترشيد تلك النزاعات القضائية والحدّ منها حيث وضع طريق الصلح الإداري أمام أطراف المنازعة العقارية ، ينبغي عليهم المرور منه واستفادته قبل لجوئهم إلى القضاء . ويتعلّق الأمر هنا بالصلح الذي يقام على مستوى إدارة الحفظ العقاري ، وهو محدّد حصرا في حالتين :

- الحالة الأولى : المنازعات العقارية المتضمنة الاحتجاجات أو المعارضات المثارة بمناسبة إتمام إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة على مستوى المحافظة العقارية

- الحالة الثانية : المنازعات المتضمنة الاحتجاجات والمعارضات المثارة بمناسبة تقديم طلبات فتح التحقيق العقاري للحصول على سند ملكية ، على مستوى مديرية الحفظ العقاري .

إنّ كلا من المحافظ العقاري والمحقق العقاري ملزمين كل فيما يخصّه بالقيام بإجراءات تسوية هذه الاعتراضات ضمن طرق وأجال قانونية محدّدة ، وذلك ببذل محاولات الصلح بين الأطراف أثناء جلسات تعقد لهذا الغرض ، وخلال ذلك إذا تمّ التوصل إلى اتفاق بين الأطراف يدوّن ذلك في محضر صلح يكون له قوّة الإلزام الخاص ، حيث يتقاضي من خلاله المتخاصمون اللجوء إلى القضاء ، وتخفيف ثقل هذه المنازعة على كاهل القضاء . وإذا باءت محاولات الصلح بالفشل فعندها وجب على كل من المحافظ العقاري أو المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح ، ليتسنى بعدها للمتضرر أو صاحب الاعتراض تقديم دعوى قضائية إلى الجهة القضائية المختصة والتي بدورها تتكفّل بالفصل في هذا النزاع .

ومن كل ما سبق يمكن أن نقدم الملاحظات التالية :

- إجراءات الصلح المعمول بها في المنازعات العقارية محصورة في الاعتراضات حول التقييم العقاري و التحقيق العقاري ولا تشمل باقي المنازعات .

- رغم حث القانون كلا من المحافظ العقاري والمحقق العقاري ببذل محاولات الصلح إلا أنه لم يعط لهم صلاحيات واسعة للقيام بدور إيجابي للفصل في هكذا نزاعات من خلال ملف العقار محل النزاع ، حيث وكما هو الواقع أيضا يدلّ على ذلك أنّ كلا من المحافظ العقاري والمحقق العقاري يكتفيان بدور سلبي أثناء جلسات الصلح .

- في حالة عدم توصل المتخاصمين إلى صلح تكون الإدارة مجبرة بإعداد محضر عدم المصالحة ، الذي يمكن صاحب المعارضة من اللجوء إلى القضاء ، ليبقى العقار محل النزاع دون تسوية ، وقيد الانتظار إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائيا ، غير أنّ إدارة الحفظ العقاري تواجهها عدّة عراقيل في تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية التي تثير إشكالية في التنفيذ بسبب صياغتها بمصطلحات غير واضحة بل وأحيانا تكون أمام استحالة تنفيذها ، وعليه ينبغي إنشاء جهات قضائية متخصصة في فضّ النزاعات العقارية ، كما ينبغي تفعيل دورها في تشجيع الصلح بين أطراف الدعوى قبل إصدار الحكم في موضوعها .

المصادر والمراجع :

- الأمر ق م 74/75 ، المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمّن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، سنة 1975.
- القانون 02/07 ، المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية،الجريدة الرسمية،عدد 15، المؤرخة في 28/02/2007 .
- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلّق بإعداد المسح العام للأراضي المعدّل والمتمّم،الجريدة الرسمية،عدد 30، مؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلّق بتأسيس السجل العقاري المعدّل والمتمّم ، الجريدة الرسمية ، عدد 30 ، مؤرخة في 13/04/1976 .
- المرسوم التنفيذي 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 ، جريدة رسمية ، عدد 71 ، مؤرخة في 30/12/1984 .
- المرسوم التنفيذي 134/92،مؤرخ في 07/04/1992،جريدة رسمية،عدد 26 ، مؤرخة في 08/04/1992 .
- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، مؤرخ في 19/05/1993 ، جريدة رسمية ، عدد 34 ، مؤرخة في 23/05/1993 .
- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، المؤرخة في 25/05/2008
- التعليمية رقم 16،المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

-التعليمة رقم 03 ، المؤرخة في 2008/09/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

-التعليمة رقم 6985 ، مؤرخة في 2012/07/04 ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

-التعليمة رقم 7285 ، المؤرخة في 2014/07/13 ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر

