

كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان

المحافظة العقارية على ضوء المستجدات القانونية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر

تخصّص: قانون إداري

تحت إشراف :
د/بن مامي جمال

من إعداد الطالبتين :
* زيان ليليا
* كبابي كريمة

لجنة المناقشة	
الصفة	لقب / اسم الاستاذة
رئيسا	د/ لعميري ياسين
مشرفا ومقررا	د/ بن مامي جمال
ممتحنا	د/ زعادي محمد جلول

تاريخ المناقشة: 2023/07/09

السنة الجامعية:

2022-2023م

شكروعرفان

نشكر الله خالقنا ونحمده حمدا كثيرا مبارك فيه الذي منّ علينا بإتمام هذه المذكرة مع رجائنا في أن يجعله خالصا لوجهه الكريم

أوصانا الرسول ﷺ بالشكر ولا يوجد أكثر من الإعراف بالجميل إذ نتقدم لمشرفنا الفاضل الأستاذ بن مامي جمال بجميع عبارات الشكر والإمتنان على قبوله الإشراف على مذكرتنا وعلى ما منحه لنا من نصح وإرشاد لإخراج هذا العمل بهذه الصورة أسأل الله أن يجازيه خير الجزاء، ولا يفوتنا أن نشكر الأستاذ لعميري ياسين على ما منحه لنا من معلومات أفادتنا في التحكم في الموضوع خاصة في مجال القانون العقاري، عمل المعروف يدوم والجميل يبقى وأثره لا يزول، فكل كلمات التقدير لا يمكن أن توفي قدره.

بأرقى كلمات الثناء نشكر للجنة المناقشة كل واحد بإسمه، وكل واحد بمرتبته. ..

الشكر لكلية الحقوق والعلوم السياسية وكافة الاساتذة الذين تشرفنا بالدراسة لديهم.

إهداء

باسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله على نعمة العقل أحمد الله تعالى الذي وفقني في حياتي... أهدي هذا العمل إلى من قال فيهما الرحمن إخفض جناح الذل من الرحمة وقل إرحمهما كما ربياني صغيرا، والذي العزيزان إلى أبي الغالي قدوتي في هذه الحياة، والذي العزيز الذي كان له الفضل في بلوغي التعليم العالي والذي بنفسه وجهني إلى تخصص القانون ورسم لي وجهتي ووجهني، يا من أفخر لكونه أبي"

إلى أمي جميلتي الغالية التي صبرت معي وشجعتني في دراستي ورافقتني بدعائها حفظها الله وأطال في عمرها... وإلى إخوتي وأخواتي أدامهم الله

إلى جميع أفراد عائلتي وأقربائي

إلى زملائي وزميلاتي في الدراسة...

ليلى

إهداء

"وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين

إلى أمي ثم أمي ثم أمي ليا فقط لأنك أويتني في رحمك الدافئ تسعة أشهر
وتعاركتي مع الموت لتمنحيني الحياة في ميدان المخاض، فكل الأمهات تفعلن
ذلك. إنما لأنك كنت منذ أنجبتي حتى هذه اللحظة أما عظيمة إلى الحد الذي أشعر
فيه بأنك كثيرة على "أمي وحدها الاختلاف الوحيد الذي يكسر كل قاعدة
وإلى أبي بؤرة النور التي عبرت بي إلى الأمل، وإتسع قلبه إلى إحتضان حلمي
عندما ضاقت بي الدنيا، فراوض الصعاب من أجلي..

إلى الذي علمني معنى أن نعيش من أجل الحق وطلب العلم.

والذي الحبيب أنا مدينة لكما بعد الله بكل شيء. أذربي ارحمهما كما ربياني
صغيراً"

إلى من لها مكانة خاصة في قلبي لوحدها... جدتي حفظها الله وأدامها تاجاً على
رؤوسنا.

إلى من كن ومزلن سندي ووسام عزتي وكبريائي أختاي

إلى مصدر البسمة والفرح أخي صديق... الغالي

إلى صديقتي اللواتي ضللت صديقتي قولا وفعلا (كيزة، شفيعة، عكرية، سلينا،
صارا، أنيسة)

وإلى رفيقة دربي وصديقتي ليليا..

كريمة

مقدمة

تمثل الأراضي رمز القوة ودليل على الثراء منذ العصور القديمة، حيث أن أنذاك كان يسري مبدأ من يملك العديد من الأراضي يكون سيدا على من لا يملكها، مما يعني أنه لا يمكن الفصل بين الأراضي والأشخاص فهي تعتبر مصدرا للقوة لدى البعض وعند البعض الآخر هي مصدر العيش والحياة.

لكن المشكلة تكمن في الملكية والحق، فهناك من يمتلك الأراضي عبر الإرث، المبادلة، الشراء، وهناك من يمتلكها عن طريق الإستيلاء عليها عن طريق ما يسمى بالحيازة حاليا نظرا لأن لا شيء يثبت ملكية الأشخاص وأحقيتهم فيها.

ومن المعلوم أن الحق دون حماية هو والعدم سواء، لذلك قامت الدول بما فيها الدولة الجزائرية بسن مجموعة من القوانين والتشريعات ووضع العديد من المبادئ الغرض منها هو حماية الحق وضبط أطره و هذا ما كرسته المادة 60 من الدستور الجزائري في نصها على ضمان الملكية الخاصة و ضمان حفظ حق الإرث.¹

مما يظهر الإهتمام الكبير بالملكية العقارية وهذا بسبب ما تمثله من مصدر ثروة وقوة إقتصادية إجتماعية، سياسية بقيام المشرع الجزائري بوضع وسائل حماية قانونية للعقار وأجهزة يتطلع مهامها إلى حفظ العقارات وتأمين إستقرار الملكية العقارية وتحقيق ما يسمى بالإئتمان العقاري إلى جانب وضع حماية جزائية أيضا للتشديد على ضرورة حماية الملكية العقارية من كل الإعتداءات التي تواجهها.

لقد أنشأ المشرع الجزائري جهاز إداري قائم على عملية الحفظ العقاري وتثبيت الملكية العقارية المسماة بالمحافظة العقارية وهي موضوع دراستنا، ولا يمكن إنكاران المحافظة العقارية موجودة منذ فترة الإستعمار الفرنسي ولكن بمفهوم مختلف قليلا لما هي عليه في الفترة الحالية، أنذاك كانت تسمى محافظة الرهون فسياسة الحفظ العقاري التي كانت تنتهجها مختلفة خاصة في كيفية إنشاء السجل العقاري، فكانت تصب إهتمامها على أسماء

الأشخاص المتعاملين عكس ما هي عليه الآن فالإهتمام أصبح على التصرفات القانونية للعقارات.

إن عملية الحفظ العقاري تستند إلى وسيلتين مهمتين وهما عملية الشهر العقاري وعملية المسح العقاري، وكلتاهما مرتبطتين ببعضهما البعض بشكل ما، فهي تساهمان في تعديل وضعية العقارات المتذبذبة التي خلفها الإستعمار الفرنسي، وتكمن فكرة الترابط بين عملية المسح وإجراء الشهر العقاري في أن الشهر العقاري الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية يكون استنادا لوثائق مسح الأراضي المستلمة من قبل الهيئات المكلفة بعمليات المسح العقاري من أجل إعداد السجل العقاري.

تعتبر عملية المسح العقاري بمثابة بطاقة تعريف للعقارات، فهي تسمح بتحديد هويتها وهذا حسب ما نصت عليه المادة 2 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما أن عملية المسح لم تعرف كثيرا في الجزائر إلا بصور الأمر السالف الذكر.

وبالنسبة للشهر العقاري قد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي عن الإستعمار الفرنسي، ولكن إستقرار الملكية العقارية لم يكن محقق الوجود إلى غاية ما أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني بموجب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ولكن لم يرق المشرع بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لمتعرف عملية المسح العقاري رغم أنه مرت 48 سنة على إستحداث عملية المسح .

بالنظر للحدود الموضوعية ونطاقها المادي من جهة تعتبر المحافظة العقارية ميكانيزم مؤسساتي، يسهر على تجسيد ما يسمى بأبجديات وقواعد الشهر العقاري والسجل العقاري، وهذه الآلية تتطور من الناحية الهيكلية في إطار علاقاتها بمصالح مسح الأراضي وكذا مديرية مسح أملاك الدولة، خاصة في ظل المستجدات القانونية والتنظيمية التي صدرت مؤخرا، كما أن ما يشار إلى مكانة المحافظ العقاري الذي يمثل ويباشر عملية الشهر العقاري، كذلك تجدر الإشارة إلى الأهمية التي يملكها نظام الشهر والمسح العقاري بالنسبة إلى استقرار الملكيات العقارية والدور الذي تلعبه هاتين العملتين في تطهير الملكية العقارية.

لقد تم إختيار موضوع الدراسة بسبب الميول الذاتي وبسبب القيمة التي يحتوي عليها العقار، ودراسة مختلف الجوانب التي تؤدي إلى إستخلاص نظرة المشرع الجزائري لأساليب حماية الملكيات العقارية.

تتمثل باختصار فيما يلي:

- الوقوف على بيان المدلول المفاهيمي للمحافظة العقارية.
- توضيح النظام القانوني للمحافظة العقارية ومختلف المهام المكلفة بها في ظل المستجدات القانونية.
- بيان موقع وأهمية المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول عن عملية الشهر العقاري وتسيير المحافظة العقارية.
- التعرف على العلاقة الرابطة بين المحافظة العقارية ومصالح المسح العقاري خصوصا بعد التعديلات التي أجراها المشرع الجزائري في سنة 2021.
- دراسة مختلف الجوانب التي تتضمنها عملية الحفظ العقاري من بداية المسح العقاري إلى غاية الشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وفق ماهو معمول به قانونا.

تتمحور إشكالية بحثنا حول هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم المحافظة العقارية مما يحقق الإئتمان العقاري؟

تعتمد هذه الدراسة على مناهج أولهم المنهج الوصفي الذي يكون سبيلا لتشخيص الجانب المفاهيمي الذي يطرحه الموضوع، والمنهج التحليلي باعتبار الدراسة أنها ستكون نابعة في أسسها من مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية التي تحتاج الى التمهيد والمقاربة والنقد. بالإضافة إلى المنهج المقارن الذي اعتمد في مقارنة تنظيم عملية المسح والحفظ العقاري قبل التعديل وبعد التعديل.

ومن هنا قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين فتطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية في (المبحث الأول) ، وتم التطرق إلى التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية (المبحث الثاني) .

وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى الإطار التطبيقي للمحافظة العقارية لتثبيت الملكيات العقارية، و تم الوقوف على عملية المسح العقاري لإثبات الملكيات العقارية (المبحث الأول) ، و في المبحث الثاني تم الوقوف على عملية الشهر العقاري كوسيلة قانونية لتثبيت الملكية العقارية .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية

نظر الأهمية التي تملكها الملكية العقارية، نجد الأفراد يسعون إلى المحافظة عليها من كلالإعتداءات التي قد تطرأ عليها من الأشخاص الغير المالكين. لذلك وضع المشرع الجزائري جهاز إداري يهتم بكل التصرفات القانونية التي يخضع لها العقار عبر مجموعة من الإجراءات والشكليات تحت اسم "المحافظة العقارية " التي كانت سابقا تسمى محافظة الرهون التي جاءت بمفهومها الحديث حول التطهير الشامل للملكية العقارية عكس ما كانت عليه سابقا، وقد أنشأت المحافظة العقارية بموجب الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي جاء بالمهام الجوهرية المكلفة لهذا الجهاز ألا وهي مهمة الشهر العقاري، ولذلك وضع المشرع تنظيم داخلي متكامل يعمل على تنظيم كافة المعاملات التي يقوم بها ها الجهاز وهذا وفق للتشريعات المحددة لذلك، من أجل ضمان حسن التسيير والوصول إلى النتائج المنتظرة من هذا الجهاز.

وهذا ماستنطق إليه في فصلنا هذا على ماهية المحافظة العقارية (المبحث الأول) ثم التنظيم الداخلي لهذا الجهاز (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية المحافظة العقارية

لقد سعى المشرع الجزائري من وراء إنشاء المحافظة العقارية على ضمان تطبيق قواعد الحفظ العقاري، إحترام الشروط القانونية للوثائق الخاضعة للنظام الشهر العقاري وضمان إستقرار المعاملات العقارية.

وللوقوف على ماهية هذه المصلحة الإدارية سنتطرق إلى تعريفها وطبيعتها القانونية(المطلب الاول) ثم إلى المهام المنوطة بها وفق الأمر رقم 74\75 المتضمن إعداد مسح الأراضي والسجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية.

المطلب الأول

مفهوم المحافظة العقارية

لمعرفة مفهوم المحافظة العقارية يجب الوقوف على تعريفها لغة وإصطلاحا، وبعد ذلك التطرق إلى مختلف التغييرات التي طرأت على مفهوم الحفظ العقاري وهذا يشمل على دراسة ما جاءت به التشريعات المتعاقبة إلى غاية الوصول إلى ما هي عليه الآن ولذلك قسمنا هذا المطلب كما يلي.

الفرع الأول: مقصود المحافظة العقارية (la conservation foncière)

من أجل تحديد مقصود المحافظة العقارية سنحدد تعريفها لغويا واصطلاحا:

أولاً: التعريف اللغوي

محافظة: جاء من كلمة، حافظ، حفظ، صيانة، حراسة.¹

عقار: مصدر عقر كل ملك مثل ثابت له أصل، غير منقول كالأرض، الدار مثلا.

العقاري: إسم منسوب إلى عقار، متعلق بالعقارات ملك، قرض عقاري، ملكية، ضريبة

عقارية².

ثانياً: التعريف الإصطلاحي:

هي مصلحة إدارية عمومية مكلفة بحفظ العقود ومختلف الوثائق العقارية الخاضعة لنظام الشهر العقاري، مثل سندات الملكية وكل المحررات التي من شأنها يمكن أن تثبت ملكية شخص ما على عقار، وتنظيم كل المعاملات التي يخضع لها العقار، كذلك فهو يهتم بحماية حقوق الملكية سواء كانت عينية أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدتها في السجل العقاري في المجموعة البطاقات العقارية تحت تسيير المحافظ العقاري.³

إذن يمكن القول بتعبير آخر أن المحافظة العقارية تختص بتسجيل كل التصرفات القانونية التي يخضع لها العقار، بالإضافة إلى إشهار العقود، وتسمح بمنح معلومات للجمهور حول الوضعية القانونية للعقارات إذا كان مثقلا بعبئ ما مثلا العقار المرهون، العقار الذي يكون محل نزاع ما، العقار المحجوز عليه. .. إلخ.

¹ عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتاب، القاهرة، 2008، ص 523.

² المرجع نفسه، ص 1526_1527.

³ شريف يغني، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون العلوم

السياسية، المجلد 6، العدد 1، النعامة، الجزائر 2020، ص 75.

الفرع الثاني: المحافظة العقارية بين الماضي والحاضر

لقد عرف نظام الحفظ العقاري مرحلتين مختلفتين هذا من خلال الأوضاع التي كانت عليها الملكيات العقارية أثناء وبعد فترة الاستعمار الفرنسي وهذا ما سنفصله فيما يلي:

أولاً: الحفظ العقاري من سنة 1832 إلى غاية سنة 1975

في مرحلة ما قبل الاستقلال أي في مرحلة الاستعمار الفرنسي في سنة 1832 كانت المحافظة العقارية آنذاك تسمى بمحافضة الرهون، ومن إسمها يعرف مهامها حيث أنها كانت تختص بحفظ الرهون وتأمين القروض العقارية ولم تكن تعطي أهمية إلى البنية الطبوغرافية للقطعة الأرضية فكانت تصب إهتمامها أو يمكن القول بأنها كانت تركز على المتعاملين أو الأشخاص المالكين¹، حيث أن مسك السجل العقاري لا يكون على حسب مواصفات العقار أو مساحته وإنما فقط يكون على حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص القائمين بالتصرفات العقارية، وسجل آخر حسب الترتيب الزمني للعقود المراد شهرها، وبسبب هذا كان يمكن لشخص غير مالك أن يقوم بتصرف على العقار وما دون علم صاحبه وهذا ما ينقص من حجية الأشخاص في إثبات أحقيتهم على عقار نتيجة الإشهار المزدوج أي قيام شخصين مختلفين بتصرف ما على عقار ما دون علما بالأحد بالآخر، فتسجل التصرفات بإسمهما في صفحتين مختلفتين تحت إسمين مختلفين ولكن على عقار واحد.²

¹/فاتح بسيس، خليل بزار، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2014/ 2015، ص6.

² عبد الغاني بوزيتون، أصول الحفظ العقاري - الجزائر، تونس، المغرب - مجلة العلوم الانسانية، المجلد 27، عدد 4الجزائر، 2016، ص 342.

ثانيا: الحفظ العقاري من سنة 1975 إلى غاية سنة 2021

أما في مرحلة ما بعد الإستقلال أصدرت الجزائر العديد من التشريعات التي من شأنها تقضي بحماية الملكية العقارية من جهة وتوجيه العقار إلى الإستغلال العقلاني والمنظم من جهة أخرى، ففي هذه المرحلة في سنة 1975 أصدرت الجزائر أول أمر ينظم الحفظ العقاري وهو الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري¹، الذي أورد في نصه المادة 20 منه على أن المحافظة العقارية تشرف على عملية الشهر العقاري وفقا للنظام الذي إستحدثه المشرع.

ومن هنا تجدر الإشارة إلى أن المقصود بالنظام الجديد الذي ذكرته هذه المادة هو نظام الشهر العيني بعد أن كان سابقا يعتمدون على نظام الشهر الشخصي فقط.²

لهذا جاء بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 63/76 في المادة الأولى منه على أن المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري ويتم تنظيم أعمالها وفقا لهذا المرسوم من أجل مباشرة الأعمال التي تخص إنجاز الشهر العقاري وفق مفهومه الجديد.³

لقد كانت المحافظة العقارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي هذه الأخيرة كانت تمارس عليها السلطة الرقابية على الأعمال المنجزة قبلها ولكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 393/21 أصبحت المديرية الولائية للحفظ العقاري مدمجة مع مديرية

¹ عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 346.

² راجع المادة 20 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

³ راجع المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

المسح والحفظ العقاري على مستوى الولاية المتمثلة في المحافظة العقارية على مستوى البلدية¹.

المطلب الثاني

المحافظة العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري

لقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم المهام القانونية للمحافظة العقارية عبر مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية، ولعل أبرزها تتمثل في الأمر رقم 74\75 يتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المرسوم التنفيذي رقم 63\76 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم التنفيذي رقم 393\21 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الوطنية وصلاحياتها. وهذا من أجل حماية الملكية العقارية وكل التصرفات القانونية الواقعة على العقار ومنع كل التصرفات الغير القانونية التي قد تواجه الملكية العقارية للأفراد وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع الآتية.

الفرع الأول: مهام المحافظة العقارية وفق الأمر رقم 74/75

عند الرجوع إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 لقد ذكر المشرع الجزائري المهام الأساسية للمحافظة العقارية في المادة 20 على أن المحافظة العقارية مسؤولة عن مسك السجل العقاري، تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري العيني المؤسس جديدا إستناد إلى عملية مسح الأراضي².

ولقد أشار في هذا الأمر على مهام أخرى تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تأتي بعد عملية مسح الأراضي العام، التي جاءت في المادة 13 منه على إجبارية

¹/المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج،ر، عدد، 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

²/راجع المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

المعنيين بإيداع جدول محرر بنسختين من قبل موثق، كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي الذي يصف العقارات والتصرفات الواقعة عليها، أصحاب الحقوق وأهليتهم¹.

بالإضافة إلى ما ذكرته المادة 14 منه على أنها ضرورة إدراج كل العقود والقرارات والأحكام القضائية مهما كان نوعها، كل التصرفات الواقعة على العقارات بصفة عامة وكذا الرهون والإمتيازات، المحررات المستلمة من طرف مصالح المسح العقاري التي تخص أي تعديل على العقارات وهذان أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية وهذا يعني كل الوثائق التي تساعد على إتمام إجراء الشهر العقاري وفق ما هو مقرر قانوننا².

والهدف من التسجيل في مجموعة البطاقات العقارية هو إكتساب الشخص الحق العيني العقاري لأن الشهر العقاري يعتبر مصدر هذا الأخير³.

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 63/76

لقد توسع المشرع في إطار المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام المنوطة للمحافظة العقارية وهذا ما سيتم الوقوف عليه فيما يلي:

تستخلص المهام المذكورة في الباب الثاني من هذا المرسوم تحت عنوان الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية في السجل العقاريين المادة 8 الى المادة 18 منه⁴.

¹/اراجع المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

²/ارجعالمادة 14 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³ امجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2008، ص108.

⁴/ المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

إذا ما يفهم من خلال المواد التي جاءت ضمن هذا الباب هو أن مهام المحافظة العقارية يتمثل فجمايلي:

أولاً: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة

بعد إتمام الإجراءات المتعلقة بعملية مسح الأراضي العام، يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر ويتم شهر هذا الأخير لمدة 4 أشهر من أجل تمكين أصحاب الحقوق والملاك بتقديم أدلة تثبت أحقيتهم على العقارات محل المسح¹. وتقوم المحافظة العقارية بمهمة ترقيم العقارات الذي يكون على شكلين الترقيم النهائي والترقيم المؤقت.

1 الترقيم النهائي:

لقد تضمنت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 صراحة على الحالات التي يقوم بها المحافظ العقاري بالترقيم النهائي وهي عندما تتوفر لدى الأشخاص الوثائق التي تثبت ملكياتهم وحقوقهم وهي كالتالي: ²

أ) السندات الرسمية المشهرة:

هي كل السندات التي تم تحريرها، شهرها من طرف موظف قانوني كسندات الملكية مثلاً.

ب) السندات الرسمية الغير المشهرة:

هي السندات الرسمية التي لم تخضع إلى نظام الشهر العقاري ولكنها تتمتع صفة الإثبات للحقوق العينية مثلاً العقود التوثيقية. ..

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 113.

² راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

جـ الأحكام القضائية:

هي كل الأحكام الصادرة من جهات قضائية تتعلق بحق الملكية أو الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها بناء على الفحص الدقيق للعقار عن طريق تعيين خبير عقاري مثلا وكانثنائية لا تقبل أي نوع من أنواع الطعن العادية أو الغير العادية وتكون حائزة للشيء المقضي فيه.¹ وهذا ما يتيح له استلام الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري.

أو هي العقود التي تقام في المحكمة، وتتمثل في الأحكام الناقلة أو الأحكام التي تثبت الملكية العقارية، الصادرة عن القضاة وتحوز قوة الشيء المقضي فيه.²

١٢ الترقيم المؤقت:

يختلف الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر والترقيم النهائي لمدة سنتين حسب الحالة، أما بالنسبة للترقيم المؤقت لمدة 15 سنة تنتهي بتسجيل العقارات مجهولة الملاك لحساب الدولة.

أ الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى الترقيم المؤقت وإجراءات تنظيمه وفق ما يلي:

لقد جاءت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 في فقرتها الأولى أن الترقيم في هذه الحالة يكون بالنسبة للأشخاص الحائزين وليس المالكين أي أنهم لا يملكون سندات تثبت ملكياتهم ولكن يتسنى لهم اكتساب الملكية بعد ذلك بالتقادم.³

^١ عثمان حويذق، جمال بوشنافة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد 2، العدد 5، مدينة الجزائر، 2018، ص 24.

^٢ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر - العقار -، د.ذ.ط، دار هوميه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص 145.

^٣ راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

إذا من خلال هذه المادة نستخلص بأن الترقيم يبقى مؤقتا لمدة أربعة أشهر في حالة عدم امتلاك أصحاب الأراضي سندات ملكية أو عقود ملكية لكن يملكون حيازة تسمح لهم باكتساب ملكيتها بالتقادم وهذا على حسب نتائج المسح التي تمت، وتحسب مدة الأربعة أشهر ابتداء من تاريخ الترقيم المؤقت¹.

لقد أضافت هذه المادة في فقرتها الثانية على أنقذا انقضت مدة أربعة أشهر ولم يسجل أي اعتراض على الترقيم أو في حالة سحب الاعتراضان وجد أو تم رفض الاعتراضات فهنا يصبح الترقيم نهائيا².

ب/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين

لقد أشارت المادة 14 في فقرتها الأولى من هذا المرسوم على أن الترقيم المؤقت لمدة سنتين يكون عندما يتعذر على المحافظ العقاري في إبداء رأيه بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها سندات كافية مثبتة لحقوقهم³.

إذا هذا يعني بأن في حالة استحالة تحديد حقوق الملكية بالنسبة للأشخاص الذين لا يملكون سندات الملكية أو أي وثيقة أخرى رسمية تثبت حق الملكية هنا يبقى الترقيم مؤقت المدة سنتين، فحسب الفقرة الثانية من نفس المادة يصبح هذا الترقيم نهائيا في حالة تأكد المحافظ العقاري من أحقية الملكية عبر أي وسيلة من الوسائل القانونية⁴.

¹/ روابحي محيي، المنازعات العقارية في القضاء الإداري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الجزائري مجلس الدولة، يوم 2 افريل 2015، ص 8.

²/راجع المادة 13 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³/راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁴/روابحي محيي، المرجع السابق، ص 9.

ج/الترقيم المؤقت لحساب الدولة (العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح):

الترقيم المؤقت لحساب الدولة يكون في حالة إثبات المحافظ العقاري بعد اكتمال عملية مسح الأراضي وبعد انتهاء كل طرق التحقيق أن العقار يكون لملاك مجهولي الهوية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا لمدة 15 سنة، هذا لإمكانية ظهور هوية أصحاب الملاك، بينما كان الترقيم لمدة سنتين هذا قبل تعديل المادة 23 مكرر من الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالمادة 89 من قانون المالية حيث جاء تعديلها على أن العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء إنجاز عملية المسح العقاري فتدرج في حساب مسمى بالعقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح ترقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وعند الانتهاء هذه المدة يرقم العقار بصفة نهائية باسم الدولة¹.

في حالة المطالبة بالملك على أساس سند ملكية مشهر خلال أجل 15 سنة المذكورة أعلاه في حالة المطالبة بالملك على أساس سند غير مشهر، شهادة حيازة مثلا يقوم المحافظ العقاري، بالترقيم المؤقت باسم المعني لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب لدى المحافظة العقارية، في حالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار باسم مالكه، بعد التحقق من صحة سند الملكية. أما إذا تبين من التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار باسم الدولة نهائيا².

¹/ راجع المادة 89 من الأمر رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية 2018، ج، ر، عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

²/ شهباز بوعيشة، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة دفاتر السياسية والقانون، المجلد 14، عدد 03، البلدة، الجزائر، 2022، ص 111.

ثانيا / تسليم الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري السند المثبت للملكية العقارية حيث أنه يحتوي على المعلومات التي وردت في شهادة الترقيم النهائي¹.

1 | إعداد الدفتر العقاري:

الدفتر العقاري هو سند إداري يتم تسليمه بعد إتمام عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري إلى أصحاب الملاك الذين تم إثبات أحقية ملكيتهم العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري².

ويج بعلی المحافظ العقاري مراعاة مجموعة من البيانات التي وردت في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتمثلة في طريقة الكتابة التي حددها بالحبر الأسود الذي لا يمكن محوه وبطريقة واضحة من أجل تفادي أي اختلالات يمكن أن تحدث وهذا بعد أن يقوم المحافظ بختمها، ترقيم وتوقيع الجداول، ذكر الأسماء العائلية والشخصية، تصحيح الأخطاء عن طريق الإحالات، كل الإجراءات يتم التسطير عليها، بالإضافة إلى توقيع المحافظ العقاري على كل البيانات وختمها وتعتبر كشهادة منه على صحتها³.

2 | تسليم الدفتر العقاري:

يسلم الدفتر العقاري للشخص الذي يثبت ملكيته على العقار الممسوح بعد قيام المحافظ العقاري بإنشاء بطاقة عقارية تبين الوضعية القانونية للعقار المعني. أما في حالة نقل الملكية مثلا هذا لا يؤدي إنشاء بطاقات عقارية جديدة وإنما يتم ضبطه فقط، ويقوم المحافظ

¹ / محمد دهار، سليمان قصاب، السجل العقاري عمليات المسح الأراضي والترقيم، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 9، العدد 02، سيدي بلعباس الجزائر، 2021، ص 196_198.

² عثمان حوينق، جمال بوشنافة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 2، عدد 5، مدية، الجزائر، 2018، ص 25.

³ راجع المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى المالك الجديد أي ان هذا لا يستدعي إنشاء دفتر عقاري جديد، فمثلا في حالة البيع حيث يودع عقد البيع لدى المحافظة العقارية عندها يشهر عقد البيع ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم هذا الأخير للمالك الجديد.¹

أما في حالة قسمة العقار إلى عدة قطع ملكية أخرى، بأرقام أخرى مما يستلزم إعداد دفاتر عقارية جديدة، يقوم بحفظ الدفتر السابق في الأرشيف ويقوم بالتأشير عليه بأنه تم إلغائه.²

تتلف الدفاتر السابقة عند إنشاء دفاتر جديدة ويتم ذكر هذا الإتلاف في مجموعة البطاقات العقارية وهذا ما ورد في نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76³

ومن كل ما سبق يستخلص ما يلي:

- لكل مجموعة عقارية دفتر عقاري واحد.
- إذا كان المالك يملك أكثر من عقار أو قام بتجزئة عقاره فإنه يمل كأكثر من دفتر عقاري.
- مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى ولو تعدد الملاك.⁴

¹ جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، مجلد 01، العدد 2، 2017، ص 323.

² انفس المرجع، الصفحة نفسها.

³ اراجع المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁴ جميلة جبار، المرجع السابق، ص 325.

3/ منح المعلومات:

إن المحافظ العقاري ملزم بمقتضى طلب، إعطاء المعلومات لأي شخص ما حول الوضعية القانونية لذلك العقار، مثلاً قد يريد شخص شراء عقار ما مشهر لدى المحافظة العقارية ولقنيري التأكد من أنه ليس معرض إلى النزاع من قبل السلطات من أجل المنفعة العمومية، يقوم المحافظ العقاري بتسليمه شهادة عقارية تفيد التأكد من خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء كانت أصلية أم تبعية.

للمحافظ العقاري مدة شهر من أجل تسليم نسخة أو مستخرجات بطاقات العقارات أو الشهادات بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها النسخ أو المستخرجات، فإنه يسلم وجه الطلب شهادة تحمل عبارة "إجراء بصدد الانتظار"، ويسلم المحافظ بناء على طلب جديد شاهه تثبت إما أن الاجراء هو دائم بصدد الانتظار، إما أنه رفض نهائياً، أو إما تمت تسويته¹.

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 393/21

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المحدد لكيفية تنظيم المصالح الخارجية للأموال الدولة والحفظ العقاري التي كان ينظمها سابقا المرسوم التنفيذي رقم 65/91، لقد ورد في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 على أنها تكلف بالقيام بكافة الإجراءات التي تساعد في إنجاح عملية الشهر العقاري وحددتها هذه المادة كما يلي:

- متابعة عملية تأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري إلى غاية تسليم الدفتر العقاري استنادا إلى وثائق مسح الأراضي التي تسلم لها من قبل مديرية لمسح والحفظ العقاري على مستوى الولاية وضمان تخزينها وحفظها لاحقا.²

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2007، ص 121.
² راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، السالف الذكر.

- القيام بتنفيذ إجراء الشهر العقاري بعد التحقق من توفر شروطه الشكلية والموضوعية كما هو مقرر قانونا.
- التعليق على الدفاتر العقارية والتكاليف التي تخص إجراء الشهر العقاري.
- إعلام الجمهور بالمعلومات المتعلقة بالعقارات (هذا في حالة مثلا هناك شخص يريد الاستفسار على عقار ما من أجل شراءه من صاحبه، وهذا العقار قد يمكن أن يكون محل نزاع ملكية، عقار محجوز عليه. .. إلخ هنا على المحافظة العقارية بإعلامه بالتصرفات القانوني التي وقعت عليه وهذا لتفادي النزاعات التي تنشأ بعد ذلك).
- بعد استحداث عملية عصرنة أنشطة المحافظة العقارية ألزم المشرع الجزائري بنص هذه المادة بضرورة حفظ كل الوثائق المتعلقة بإجراء الشهر العقاري آليا.
- مسك الحقوق والرسوم المتعلقة الخدمات التي تمنحها المحافظة العقارية¹.

كما يلاحظ من خلال المادة 16 من هذا المرسوم على أنه لم يمنح للمحافظة العقارية أي مهام جديدة مختلفة على ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بل كلها مهام تتعلق بعملية الإشهار العقاري وأضاف خاصية الرقمنة لأنشطة المحافظة العقارية مع ما يتماشى مع تقدم الإدارة الإلكترونية².

¹راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، السالف الذكر.

²جمال روشو، سفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، تيبازة، الجزائر، 2023، ص 210.

المبحث الثاني

هيكلية المحافظة العقارية

لقد وضع المشرع الجزائري هيكل إداري منظم من أجل ضمان حسن أدائها للمهام الموكلة إليه من جهة من أجل إتقان الإجراءات والشكليات المعتمدة في عملية الحفظ العقاري ومن جهة أخرى إعلام الجمهور بالتصرفات القانونية التي خضع لها عقار ما وهذا من خلال وضع أقسام للمحافظة العقارية كل قسم حددت صلاحياته بموجب مراسيم وعلى رأسهم المحافظ العقاري الذي يراقب كافة العمليات المنجزة من قبل تلك الأقسام وأيضاً بالإضافة إلى أنه يعتبر المسؤول الأول عن الأعمال التي تقوم بها المحافظة العقارية وهذا ما سنقف عليه في مبحثنا هذا المحافظ العقاري (المطلب الأول) ثم أقسام المحافظة العقارية وهذا في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مكتب المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول عن مباشرة المهام المنوطة للمحافظة العقارية رغم ذلك لم يعرف لن المشرع المحافظ في أي نص من النصوص القانونية المنظمة لعملية الحفظ العقاري، وإنما اكتفى فقط بذكر المهام المكلفة لهذا الموظف من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة وهذا بموجب الأمر 74/75 المنظم لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاريين. كما نظمنا شروط تعيينه في نصوص قانونية (الفرع الأول)، والسلطات المكلفة لهذا الموظف (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتحاق بمهنة المحافظ العقاري

بما أن المحافظ العقاري موظف عمومي فإنه يكون خاضع لقواعد الأمر 03/06 المتعلق بالوظيفة العمومية على غرار المبادئ التي تنظم الالتحاق بالوظائف العمومية عن طريق:

- المسابقة على أساس الاختبارات.
 - المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين.
 - الفحص المهني.
 - التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكوينا متخصصا منصوبا
- عليه القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة.¹

أولا: الشروط العامة

- الجنسية: أن يكون جزائري الجنسية لأنها من الوظائف العامة.
- التمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق: من المفروض أن المحافظ العقاري أن يكون حسن السمعة وأن يكون سجله خالي من أي جريمة تتعارض مع قواعد الالتحاق بالوظيفة العمومية خاصة قواعد الأمانة والشفافية في أداء المهام الموكلة اليه.
- أن يكون في وضعية اتجاه الخدمة الوطنية: أي أن يكون مؤدى أو معفى كليا أو مؤقتا.
- أن يكون متمتعا بالقدرة البدنية والعقلية وأن يتوفر فيه شرط السن:

¹الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة تحليلية وصفية، د.ذ.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 18.

بالنسبة للسن يجب أن يكون طالب التوظيف قد بلغ 18 سنة كاملة، كما أنه على المترشح تقديم شهادة طبية من قبل طبيب مختص تثبت حالته العقلية والبدنية بالإضافة الى هذا يرفق الملف بكل الشهادات المحصل عليها من قبل ¹.

ثانيا: الشروط الخاصة:

إذن حسب ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 على أن المحافظ العقاري يعين إما:

1/ من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

2/ من بين المفتشين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل ².

تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري مجبر على تسجيل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي وعلى تأدية اليمين من أجل مباشرة عمله، وهذا من خلال المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ³.

الفرع الثاني: المهام الموكلة للمحافظ العقاري

لقد ورد في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن المحافظ العقاري يهتم بإنجاز عملية الإجراء الشهر العقاري من فترة إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية إلى غاية تنفيذ إجراء الشهر العقاري مما يعني أنه يهتم بتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري مما يشمل فحص الوثائق المودعة إليه وشهرها عند التأكد من صحتها وضمان

¹/الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 18_20.

²/ أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج، ر عدد 21، المؤرخة في 18 مارس 1992.

³/ راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

حفظها لاحقا والقيام بوظيفة إعلام الجمهور فيما يخص التصرفات القانونية التي تقع على العقارات¹.

بالإضافة إلى هذا لقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 في الفقرة 3 منه على أنه يتم تعيين محافظ مساعد للمحافظ العقاري يهتم بممارسة المهام المكلفة للمحافظة العقارية بموجب نص المادة 16 من هذا المرسوم وهذا في حدود الصلاحيات الممنوحة له مع إبقائه تحت راقبه المحافظ العقاري الرئيسي، تسمح حالة الإنابة للمحافظ العقاري المساعد في حالة استحالة التحاق المحافظ الرئيسي بأداء وظيفته².

الفرع الثالث: سلطات المحافظ العقاري

إلى جانب المهام الموكلة إلى المحافظ العقاري لقد منح المشرع الجزائري سلطات له من أجل استكمال عملية شهر التصرفات العقارية وهي كالآتي:

أولاً: مصالح الأطراف

لقد منح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/76 في المادتين 13 و14 حق الاعتراض للأشخاص بخصوص إجراءات ترقيم العقارات أمام مكتب المحافظ العقاري لذلك منح لهذا الأخير سلطة محاولة إجراء المصالحة بين الأطراف المتنازعة، وثم تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح ويكون هذا الإجراء فقط في حالة الترقيم المؤقت.

¹ راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

² راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المتضمن تحديد التنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، السالف الذكر.

أما في حالة الترقيم النهائي هذا الإجراء لا يكون صالح وإنما للطرف المعارض الحق في التوجه إلى القضاء فقط¹.

بعد انعقاد جلسة الصلح بين الأطراف المتخاصمة تحت إشراف المحافظ العقاري النتائج إما تكون إيجابية مثمرة ناجحة وقد تكون فاشلة، وهذا ما سنقف عليه فجمائلي:

1/ المصالحة الناجحة:

محاولة الصلح الناجحة تكون في حالة اتفاق الأطراف على الوقائع القانونية المثارة بشأن العقارات محل الترقيم، وبشأن هذا يحرر محضر الصلح على أساس ما تم الاتفاق عليه ويتصبح لها قوة الإلزام الخاصة على أساس أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب. على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي العام عندما يكون هناك تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح².

2/ المصالحة الفاشلة :

في الحالة التي ينتهي فيها إجراء المصالحة بالفشل وعدم جدوى وصول الأطراف إلى اتفاق فإن المحافظ العقاري يحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف المعنية، كما يمنح المحافظ العقاري مهلة 6 أشهر بمقتضى محضر عدم الصلح أحقية الأطراف في اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى الإلغاء بخصوص ما تضمنته عملية الترقيم العقاري.

إذا انقضت المدة المحددة للرفع الدعوى أمام القضاء أي انقضاء 6 أشهر، ولم يتلقى المحافظ العقاري أي عريضة رفع دعوى قضائية، فإن المحافظ العقاري ملزم باستكمال عملية

¹ أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون زراعي، جامعة سعد دحلب، بليدة، الجزائر، 2001/2000، ص 46.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلق بتسيير عملية مسح والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، سنة 1998، ص 28.

الترقيم العقاري في السجل العقاري ويفقد الشخص إمكانية استرجاع حقوقه وهذا بسبب إهماله¹.

ثانيا: رفض الإيداع:

الإيداع القانوني هو إجراء مفروض أثناء عملية الشهر العقاري وهذا من كلمة ينبغي التي جاءت في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن المحافظ العقاري يمل كسجل لإيداع يدون فيه يوميا وحسب الترتيب العدلي الوثائق التي يجدر شهرها في المحافظة العقارية².

وإن عملية إيداع الوثيقة يكون مقابل وصل يسمى سند يكون عند طالب القيد إلى غاية نهاية إجراءات الشهر العقاري فيرده إلى المحافظة العقاري لحفظه³.

أ/ أسباب رفض الإيداع:

رفض الإيداع هو إجراء فوري يكون في حالة نقص، عدم صحة المعلومات أو البيانات المذكورة في الوثيقة المودعة أمام المحافظ العقاري خلال التحقق من هوية وأهلية الاطراف ومن مدى قانونية السندات المقدمة للإشهار⁴.

وبخصوص أسباب رفض الإيداع فإنها كما يلي:

¹/الطبيب قديري، الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلد 2، عدد 05، الجزائر، 2018، ص 11.

²/راجع المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³/ هدى قبابي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، عدد 17، تبسة، الجزائر، 2018، ص 459.

⁴/قدور المزاور، سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 4، عدد 2، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018، ص 108.

لقد جاءت المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن رفض الإيداع يكون عند تخلف تقديم ما يلي إلى المحافظ العقاري:

- غياب الدفتر العقاري.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وعند الاقتضاء وثائق القياس أو في حالة تقديم مستخرج يكون تاريخه تفوق مدته عن 6 أشهر.
- عدم تقديم كل الوثائق التي من شأنها أن تساهم في الإثبات أو في حالة تخلف البيانات التي حددها القانون من أجل اعتبار أصحية¹.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 التي تخص تقديم هوية العقارات (طبيعته مكان تواجده وكل البيانات المتعلقة بمسح الأراضي، القسم ورقم المخطط، التحقق من مدى تغيير الحدود، حالة التجزئة².
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ أو الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- مطابقة المستخرجات مع ما حدده قرار وزير المالية³.
- عدم توفر الوثائق المقدمة على ختم المصادقة من قبل الموثق أو الإدارة بالنسبة للعقود، وختم أمين الضبط بالنسبة للأحكام القضائية⁴.
- المادة 65 نصت على أن العقود والقرارات والجدول يجب أن تتضمن الأهلية المدنية للأطراف وهذا فيما يخص الأشخاص الطبيعيين⁵.

¹راجع المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

²راجع المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³راجع المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁴راجع المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁵راجع المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

في حين أن رفض الإيداع لا يكون كلي في كل الحالات إنما يكون جزئي في حالات معينة مثلا:

حسب الفقرة الثانية من المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مثلا في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فالوثيقة المودعة من أجل الشهر تتضمن العديد من الإجراءات بمثل عدد المالكين فهنا يكون إجراء رفض الإيداع جزئي وليس كلي.

وما نصت عليه الفقرة من نفس المادة حالة المزايدات حسب قطع الأرض أو البيع يكون تعيينها ناقصا وغير مطابق للشروط القانونية¹.

• التصرفات المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة، متضمنة إجراءات عديدة حسب عدد القطع الأرضية التي تمت فيه هذه المزايدات².

• والحالة الأخيرة هي في حالة إذا كانت الوثائق المودعة لإشهار هي امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز تتضمن إشكالات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة فالرفض يكون بالنسبة للعقارات التي لا يكون تعيينها مطابقا³.

ب/ كيفية رفض الإيداع

بعد صدور قرار برفض الإيداع فإن المحافظ العقاري يقوم بكتابة رسالة يوجهها إلى الشخص المودع للعقود، المحررات أو الأحكام القضائية، تتضمن بمقتضاها تاريخ الرفض،

¹ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري دراسة تحليلية، د.ذ.ط، قصر الكتاب للنشر والتوزيع، البليلة، 2001، ص 129.

² راجع المادة 106 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³ راجع المادة 106 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

أسباب الرفض مع تدعيمه بأساس قانوني من التي جاءت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حسب الحالة بالإضافة الى توقيعه الشخصي.

- على المحافظ العقاري تبليغ قرار الرفض في مدة أقصاها 15 يوم من تاريخ الإيداع، أما بخصوص إجراء التبليغ يكون إما برسالة موصى عليها مع الاشعار بالاستلام او بالتسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام¹.
- يمكن للأشخاص المعنية إتمام الوثيقة الغير الصحيحة أو إيداع وثيقة تعديلية وهذا في الآجال المحددة 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام.
- وفي حالة عدم قيام المعني بالرفض على الرسالة المستلمة من المحافظ العقاري، ولم يتم بأي تصحيح للوثائق الأولية المقدمة فإن الإجراء يرفض ويكتب في السجل العقاري في خانة الملاحظات وفي الدفتر العقاري أو البطاقات العقارية عند الاقتضاء، ويبلغ قرار الرفض خلال 8 أيام من انقضاء الآجال المذكورة أعلاه اي 30 يوم بالإجمال².

ثالثا: رفض الإجراء

للمحافظ العقاري صلاحية رفض إجراء الشهر العقاري في حدود ما منح له القانون:

^{1/} قدور المزاور، سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن مجلد 04، عدد 02، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018، ص 111.

^{2/} سليمان بوزكري، سلطات المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر، مجلة افاق علمية، المجلد 11، العدد 04، غرداية، الجزائر، 2019، ص 267.

1/ أسباب رفض الإجراء:

قبل قيام المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر العقاري عليه بدراسة كافة الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية بدقة للتأكد من صحتها، وفقا لهذا يقرر إذ كان سيقبل إجراء الشهر أم لا.

لذلك حدد المشرع الجزائري في المادة 101 أسباب رفض الإجراء وهذا من أجل حماية مودع طلب الشهر من ضياع حقوقه وهي تتمثل على سبيل الحصر فجمالي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.¹
- بالنسبة للمادة 63 قد نصت على شروط إشهار العقود والقرارات القضائية المتعلقة بالعقود التي تخص الشركات، الجماعات، النقابات، الأشخاص الاعتبارية الأخرى، كذلك بالنسبة لأشخاص الاعتبارية المتواجدة خارج البلد وما يتم عكس هذا يكون تحت طائلة عدم القبول لأنها من النظام العام.²
- في حالة مخالفة شروط تقديم الجداول المتعلقة بتسجيلات الرهون والامتيازات كما هو مقرر قانونا وفق شروط.³
- يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية وهذا في تعيين الأشخاص الطبيعيين.⁴
- عندما يكون العقد المراد شهره مخالف للنظام العام، الأخلاق العامة، غير مشروع.⁵

¹ الطاهر بريك، المركز القانون للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية، د.ذ.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 119.

² راجع المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³ راجع المادة 95 فقرة 3، 2، 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁵ راجع المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

- إذا أثبت المحافظ العقاري أثناء التحقيق بأن الحق المراد شهره من الحقوق الغير قابلة للتصرف¹.

2/ كيفية رفض الإجراء:

بعد أن يقوم الأشخاص بإيداع الوثائق قصد شهرها يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من السندات المقدمة إليه يقرر ما يلي:

- في حالة أن الوثيقة تضمنت أحد الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن للمحافظ الحق في رفض الشهر بعد أن كان هذا الإجراء موقف مؤقتا.
- بعد الرفض يلجأ إلى إجراء التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من نفس المرسوم مع وجوب تبليغ قرار الرفض للأطراف في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق تسليم شخصي في الموطن المذكور في تلك الوثيقة².
- تمنح للأشخاص المعنيين مهلة من أجل إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع وثيقة تصحيحية خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر، من تاريخ التبليغ الشخصي أو من تاريخ الإشعار بالاستلام ويؤشر على البطاقة العقارية، الدفتر العقاري وسجل الايداع في العمود المخصص للملاحظات³.

¹ / راجع المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

² / سلطان عبد العظيم، الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 01، باتنة، الجزائر، 2017، ص 386.

³ / خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري دراسة تحليلية، د.ذ.ط، قصر الكتاب البلدية، الجزائر، 2001، ص 163.

في حالة فوات الميعاد أي 15 يوما الممنوحة من أجل تعديل الوثيقة وتصحيحها إذا لم يتم الشخص المعني بأي تصرف من شأنه تسوية الوضعية فإن المحافظ العقاري يقوم برفض الإجراء نهائياً والتأشير عليها في البطاقة العقارية والسجل العقاري وتبليغه إلى المعني خلال ثمانية أيام (8journs) من انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه وهذا ما نصت عليه المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 في الفقرة 6 و 7 منها ¹.

المطلب الثاني

أقسام المحافظة العقارية

حسب ما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 على أن المحافظة العقارية تنظم وفق أقسام، هذا ما جاء أيضا في المادة 8 في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022 يحدد التعظيم الداخلي لأمالك الدولة والمحافظة العقارية حيث نصت عليه تتكون المحافظة العقارية تحت سلطة المحافظ العقاري من 5 بعدما كانت تضم 3 أقسام فقط في التنظيم القديم لها.

الفرع الأول: قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة

إن هذا القسم يعتبر من أهم الأقسام في المحافظة العقارية فهو الذي يسمح بمباشرة عمليات الأولية لعملية الشهر العقاري فحسب ما نصت عليه المادة 9 من القرار الوزاري السالف الذكر على أن هذا القسم هو الذي يهتم ب:

- فحص كل السندات والعقود والمحركات والأحكام والقرارات القضائية التي تودع لديه المحافظ العقاري قصد القيام بشهرها لاحقا (كل الوثائق).
- كما أنه يقوم بمسك سجل الإيداع ويقوم بتسجيل كل الوثائق المودعة في السجلات المخصصة لذلك مقابل وصل يقدمه الى الشخص المودع.

¹/سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 386.

- ويقوم بتحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية، بالإضافة إلى مسك محاسبة الإيرادات¹.

الفرع الثاني: قسم مسك الباقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات

- هذا القسم مكلف بمسك وتجديد البطاقات العقارية حسب الوضعية القانونية الواقعية²،
- يقوم بترتيب الوثائق المشهرة ضمن مصنفات الأحجام الخاصة وحفظ العقود المشهرة لاحقاً.
- يتولى بالقيام بالبحوث المتعلقة بالمعلومات المطلوبة من قبل الجمهور وتسليمها لهم عند التأكد منها³.

الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية وقسم مسح الأراضي

لقد حدد مهام كلا من هاذين القسمين كما يلي:

أولاً: قسم الترقيمات العقارية

حسب ما نصت عليه المادة 11 من القرار السالف الذكر يقوم ب هذا القسم ب:

- تأسيس السجل العقاري.
- إجراء عملية الترقيم العقاري بالنسبة للعقارات التي تم مسحها وإجراء الشهر العقاري لاحقاً.
- تسليم الدفتر العقاري عند إثبات حقوق الملاك وأصحاب الحقوق في العقار المطالب شهره.

¹ راجع المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022 المحدد لتنظيم مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج، ر، عدد 59، مؤرخة في 08 أكتوبر 2022.

² راجع المادة 10 من القرار الوزاري نفسه.

³ خالد رمول، المرجع السابق، ص 94.

- المسؤول عن التعليق على الدفاتر العقارية والتكاليف العقارية الخاضعة للترقيم العقاري والإجراءات اللاحقة له¹.

ثانيا: قسم مسح الأراضي

لقد نصت المادة 12 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 يوليو 2022 على أن هذا القسم يهتم بإستغلال وحفظ الوثائق المسحية التي تم إستلامها من المديرية العامة لمسح الأراضي والحفظ العقاري وضمان التجديد الدائم للوثائق المسحية (la mise à jour)².

الفرع الرابع: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

إن هذا القسم مكلف حسب ما نصت عليه المادة 13 بما يلي:

- رقمنة معاملات المحافظة العقارية وإستغلالها وتبادلها.
- تنفيذ برامج المقررة لرقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري³.

في هذا الصدد نظرا إلى الأهداف المحققة من خلال استخدام الإدارة الإلكترونية في العديد من الإدارات أويمكن القول في جميع الإدارات، كون المحافظة العقارية هي إدارة أيضا قد أدخل لها هذا النوع من التطور في تسيير مختلف نشاطاتها، بإستعمال وسائل إلكترونية وهذا ما يسمى بعملية عصرنة أنشطة الحفظ العقاريين طريق:

¹/ راجع المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتنظيم مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، السالف الذكر.

²/ راجع المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتنظيم مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، السالف الذكر.

³/ راجع المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، المحدد لتنظيم مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، السالف الذكر.

1/ البحث الآلي ضمن معلومات السجل العقاري المرقمنة:

تتميز هذه الطريقة بالسرعة وكونها توفر الجهد عكس الطريقة القديمة التي تكون عن طريق البحث في العديد من الوثائق التي قد تكون بطيئة مقارنة مع المدة المحددة من أجل منح الوثيقة الى الشخص المعني عند الإقتضاء¹.

2/ الأرشفة الإلكترونية لوثائق السجل العقاري

هذه الطريقة تساعد على إطلاع الأشخاص على الوثائق الأرشفية المخزنة إلكترونيا فهي توفر الجهد، الوقت. كما أنها تتميز بسهولة تحيين الملفات أي تجديدها عند الإقتضاء ونقلها بإستخدام تطبيق نقل الملفات الإلكترونية².

3/ المتابعة الرقمية على عمليات الإيداع وعمليات الإجراء:

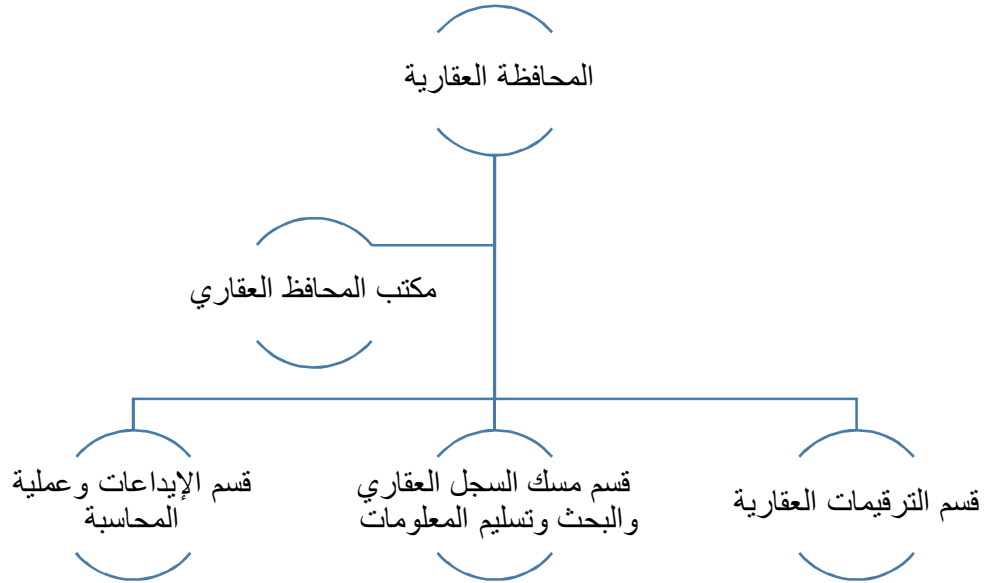
بعد إدخال الإدارة الإلكترونية إلى أنشطة الحفظ العقاري أصبح يمكن تنفيذ العمليتين المنصوص عليهما في المواد 100 و101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يتعلق بعملية الشهر العقاري من حين فترة الإيداع إلى غاية إجراء الشهر كل الإجراءات التي تخص هاتين العمليتين أصبح يمكن إجراءهما إلكترونيا³.

¹ رابح بن معمر، عصنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 1552.

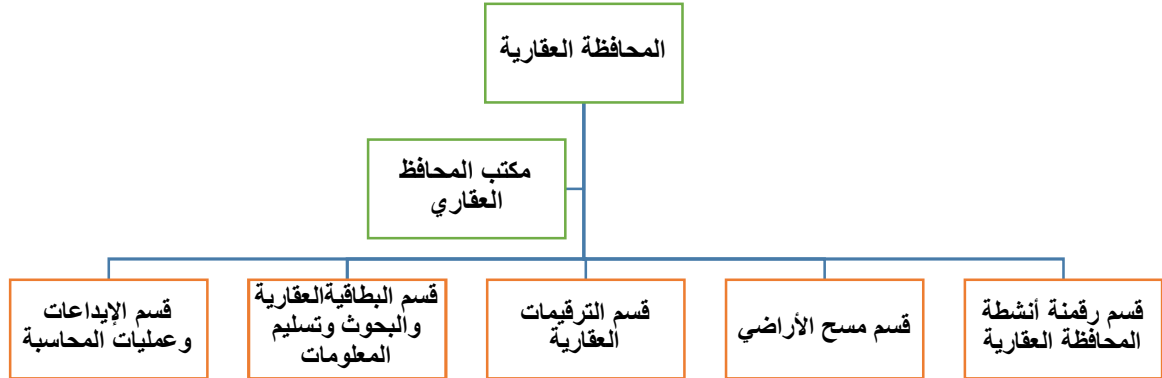
² زهرة حافطي، الأنظمة الآلية ودورها في تنمية الخدمات الأرشفية، دراسة تطبيقية بأرشفة بلدية قسنطينة، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص 313.

³ فايزة فقير، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإنتمان العقاري، بمجلة إدارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، الجزائر، 2021، ص 117.

التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية حسب القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 كان كما يلي: ¹



التنظيم الهيكلي الجديد للمحافظة العقارية يتحدد كما يلي: ²



¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 04 جويلية 1991 المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج، ر، عدد 38، المؤرخة في 14 أوت 1991.

² راجع المواد من 9 الى 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية، المحدد لتنظيم مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات، السالف الذكر.

خلاصة لكل ما سبق، نظرا لأهمية التي تملكها الوثائق المشهرة على الملكية العقارية مناحيه إثباتها وضمان إستقرارها وحمايتها من الإنتهاكات التي قد تحصل لها، ومن ناحية إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية الوقعة على العقارات، أسس المشرع الجزائري المحافظة العقارية كجهاز قائم على حماية الملكية العقارية وهذا من خلال عملية الشهر العقاري بنظامه الجديد ألا وهو نظام الشهر العيني الذي أسس بموجب الامرالمعلق بمسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري. لكن عملية الشهر العقاري ليست بعملية جديدة وإنما في السابق قبل صدور هذا القانون كانت المحافظة العقارية تسمى محافظة الرهون التي فكانت تهتم بشهر الرهون العقارية، هذا كان في مرحلة الاستعمار الفرنسيون هذا ليس فقط فقد جاء المشرع الجزائري بمهام أخرى للمحافظة العقارية غير تلك المذكورة في الأمر رقم 74/75 المتعلق بأعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري هذا في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذلك في المرسوم التنفيذي رقم 393/21 ولكن كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية تتمحور حول إنجاز عملية الإشهار العقاري، لقد أصدر المشرع الجزائري قرارات وزارية تنظم هيكلية المحافظة العقارية من خلال تنظيم عملها وفقا أقسام تحت رقابة المحافظ العقاري الذي يعتبر المسؤول الأول عن عملية الإشهار العقاري. بالإضافة إلى هذا المحافظة العقارية تكون تحت وصاية وزارة المالية مركزيا، أما على مستوى الولاية فمديرية المسح والحفظ العقاري بعد الدمج الذي أحدثه المشرع الجزائري فكانت سابقا المديريتين منفصلتين المحافظة العقارية كانت تابعة لمديرية الحفظ العقاري. هذا الجهاز كغيره من الأجهزة الإدارية أدخل المشرع الإدارة الإلكترونية مؤخرا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 393/21 عملية عصرنة أنشطة المحافظة العقارية وهذا من خلال التجارب السالبة التي شهدتها إدارة الحفظ العقاري أثناء عملية إجراء الشهر العقاري أو من خلال تحيين وثائق الشهر.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للمحافظة العقارية

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للمحافظة العقارية

لقد حرص المشرع الجزائري على تثبيت الملكية العقارية من أجل تفادي النزاعات التي تنشور حول مسألة الملكية والحقوق العينية العقارية المتعلقة بالعقارات، ومن أجل إنساب العقارات إلى الأشخاص التي تثبت أحقيتهم في الملكية، هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع آليات قانونية تقنية من أجل تحقيق الإنتمان العقاري وإستقرار الملكيات العقارية، كقاعدة أولى جاء بما يسمى عملية المسح العقاري (عملية مسح الأراضي) التي كانت موجودة قبل الإستقلال ولكن لم تعرف كثيرا إلى غاية بعد الإستقلال بعد صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري إذ تسمح عملية مسح العقاري بإعداد الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الأقوى من أجل إثبات الملكية العقارية وتكمن أهمية عملية المسح وأهدافه في الإجراءات والشكليات التي تقوم بها إدارة المسح العقاري من أجل إعداد المسح العقاري وتحقيق النتائج المنتظرة من هذه العملية مما يستدعي دراسة شاملة في (المبحث الأول) بخصوص هذه العملية التقنية الفنية إنطلاقا من تعريفها ومعرفة تنظيم المشرع لمختلف الأجهزة المتحركة في إستكمال إجراءات مسح الأراضي. ولم يكتفي المشرع الجزائري بمسح الأراضي فقط وإنما أكد على ضرورة شهر كل الوثائق المتعلقة بالعقارات التي من شأنها ان تحدث آثار بخصوص الوضعيات القانونية للعقار، وهذا من خلال تطوير أنظمة الشهر العقار بحيث كانت الجزائر تعتمد فقط في السابق على نظام الشهر الشخصي الذي شهد الكثير من الثغرات والمشاكل والعيوب مما إستدعى المشرع الجزائري إلى الأخذ بنظام آخر وهو نظام الشهر العيني إلى جانب نظام الشهر الشخصي وهذا ما ستتطرق إليه في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المسح العقاري لإثبات الملكية العقارية

من خلال عملية مسح الأراضي يتسنى للدولة الجزائرية بالتحكم في السوق العقارية وتنظيم الوعاء العقاري لأن هذه العملية تسمح له بتسجيل هوية العقارات وطبيعة العقارات في مجموع البطاقات العقارية وذلك بترقيتها حسب مامعمول به في إطار القانون الجزائري وجاء المشرع الجزائري بهذه العملية بصور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسحا لأراضي وتأسيس السجل العقاري فإن عملية المسح التي تثبت هوية العقارات تسبق عملية تأسيس السجل العقاري وبالتالي تسليم الدفتر العقاري الذي هو بمثابة السند الذي يثبت الملكية العقاري. نظرا للأهمية التي تمثلها عملية المسح أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات والأعمال متسلسلة تباشرها هيئات متخصصة باختلاف الفترتين قبل سنة 2021 وبعد التعديلات التي طرأت بعد سنة 2021 وهذا مما جعلنا نقسم دراستنا في (المطلب الأول) حول مفهوم عملية المسح والأجهزة المتكفلة في إنجاز عملية المسح وفي (المطلب الثاني) ثم الإجراءات والأعمال التي تنتهجها من أجل إنجازها واستكمال وثائق المسحي (المطلب الثالث).

المطلب الأول

مفهوم المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري هي عملية ممهدة لعملية تأسيس السجل العقاري تسمى أيضا بعملية مسح الأراضي العام التي تعم جميع أنواع الأراضي ولقد أعطيت لها صفة العملية التقنية القانونية نظرا على أنها أثناء إنجاز عملية المسح تستخدم بعض الوسائل التقنية الخاصة، أما صفة القانونية فيعود إلى تنظيمها فالكثير من النصوص القانونية ولمعرفة المفهوم العام لمسح للأراضي يجدر التطرق إلى تعريفها (فرع أول)، أنواع مسح الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول تعريف المسح العقاري

لا تعد عملية المسح العقاري عملية حديثة النشأة وإنما يعود وجودها إلى ما قبل وأثناء وبعد الاحتلال الفرنسي ورغم أهميتها إلى أن المشرع الجزائري لم يعطي لها تعريفا قانونيا واكتفى فقط بتنظيمها وبيان الغرض منها.¹

أولاً: لغة

كلمة مسح جاءت من فعل يمسح، مسحاً، ماسحاً، ممسوحاً.

مسح المكان: فحصه، تتبع تفاصيله، مسح المنطقة مثلاً لتعقب اوكار المجرمين مثلاً

مساح: حرفته المساحة قياس الأرض.

مسح الأرض: قاسها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها وقسمها، حدد أبعادها "مسح

المهندس قطعة الأرض قبل بناءها"²

ثانياً: اصطلاحاً

لقد تعددت التعاريف حول عملية مسح الأراضي لعل أهمها ما يلي:

عملية مسح الأراضي هي عملية فنية تهدف إلى التأكد من الوضعيات القانونية

للعقارات بكل أنواعها قبل السلطات الإدارية المختصة.³

¹ / سامية بوقزدام، إلغات ربيعة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المجلد 06 عدد خاص، الجزائر 2021، ص 256.

² / عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، المجلد الثالث، عالم الكتاب، القاهرة، 2008، ص 2094، 2095.

³ / عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 03، العدد 01، تبسة، الجزائر 2010، ص 41.

إن عملية مسح الأراضي هي عملية فنية قانونية (مؤسسة بموجب نصوص قانونية) تهدف إلى تحديد موقع العقار، أوصافه، الأشخاص الذين تنشأ لهم أو عليهم حقوق (أصلية كانت أم تتبعية)¹

هي أداة تهدف الى وضع مخططات طوبوغرافية جزئية، بطاقات الملكية العقارية من أجل تدوين كل عقار بالسجل العقاري، ومع نهاية عملية مسح الاراضي يتم تسليم الدفتر العقاري للملاك الذي يعتبر كسند ملكية للعقار².

يعتبر المسح العقاري عملية تقنية الغرض المرجو منها إتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري بالإعتماد على تشخيص جميع الأملاك العقارية، وثائق المسح التي تحتوي على الرسم التخطيطي والجرد العقاري التي تتأسس على مستوى إقليم كل بلدية³.

ثالثا: الأساس القانوني لعملية مسح الأراضي:

إن عملية مسح الأراضي قد انطلقت عام 1975 بموجب صدور الأمر 74/75 المتعلق باعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1975/11/12 فقد وردت فمضمون المادة 2 منه على أنها تهدف إلى تحديد المجال الطبيعي للعقارات للتمكين من تأسيس السجل العقاري لاحقا إستنادا إلى أوراق مسح العقاري⁴.

كما نظمت إجراءات إعداد مسح الأراضي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 26 في مارس 1976 فقد جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84

¹ بشير قدوح، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1962 الى 1999، ط.1، الديوان الوطني لاشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 34.

² سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ذ.ط، دار هوم، الجزائر 2004، ص 107.

³ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ذ.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 8.

⁴ /أمنة تازير، النظام القانوني لعملية مسح الاراضي ودورها في اعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 9، عدد 02، الجزائر 2021 ص 5.

المؤرخ في 1984/12/24 المعدل للمرسوم السالف الذكر على أن عملية إعداد المسح العام للأراضي تعمل على:

- تحديد بنية العقارات، حالتها وطبيعتها ويشمل ذلك أيضا على كيفية إسغلال المناطق الريفية.
- كيفية إسغلال المناطق الحضرية وتنظيم إقامة البنايات العمرانية عليها.
- بالإضافة الى أنها تحدد الملاك وأصحاب الحقوق العينية المتوصل إليهم.
- كيفية إستغلال الأراضي بتحديد الملكيات العمومية والخاصة¹.

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري:

تتمثل أنواع مسح العقاري في المسح العام للأراضي (المسح الحضري)، المسح الغابي، المسح السهبي والصحراوي بحيث تختلف كيفية تطبيق عملية المسح السهبي عن باقي أنواع الأراضي عن هذا ما سنتطرق اليه فيما يلي:

أولا: المسح الحضري:

تتم عملية المسح على مستوى البلدية كون البلدية هي الأقرب الى المجمعات السكنية حيث يتم تقسيم العقار على مستوى البلدية إلى عقارات ريفية وأخرى حضرية. بالنسبة للعقارات الحضرية هي كل العقارات المبنية أو الغير المبنية المتواجدة على الطرقات المرقمة نظاميا في البلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، يتم التعرف

¹راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، ج، ر، عدد 71 المؤرخة في 30 ديسمبر 1984، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج، ر، عدد 30، المؤرخة في 13 افريل 1976.

عليها من خلال الجداول، المستخرجات، النسخ، الصور التي يتم ايداعها عن طريق الإشارة الى الشارع والرقم وغير هذا العقارات الأخرى تسمى عقارات ريفية¹.

ثانيا: المسح الغابي:

تشمل عملية مسح الأراضي الغابية ما ورد في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية وهي تتمثل فيما يلي:

إذن بالنسبة للغابة هي الأراضي التي تتكون من 100 شجرة في الهكتار الواحد وعلى مساحة تفوق 10 هكتارات بالنسبة للمناطق القاحلة وشبه القاحلة، أما بالنسبة للمناطق الرطبة وشبه الرطبة فتقدر ب 300 شجرة في الهكتار الواحد، إما عن طريق التشجير من قبل الإنسان أو طبيعيا.

أما بالنسبة للأراضي ذات الوجهة الغابية هي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها، كثافتها، الأراضي الأحرش، الخمائل، التكوينات المخشوبة².

ثالثا: المسح الصحراوي والسهبي

تشمل عملية مسح الأراضي على الأراضي السهبية والصحراوية، كما أن عملية مسح الاراضي السهبية تختلف عن كيفية مسح الاراضي العام ولقد نص عليها قانون التوجيه العقاري.

¹ الفهيمية قسوري، محاضرات في مقياس قانون مسح الاراضي في التشريع الجزائري أُلقيت على طلبة السنة الاولى ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2015 ص 4.

² راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000، المتضمن تحديد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج، ر، عدد 30، المؤرخة في 28 ماي 2000.

1/ بالنسبة إلى الأراضي السهبية: الأراضي السهبية هي تلك الأراضي الهضابية التي تستخدم لرعي الحيوانات تغطيها أعشاب طبيعية (كثيفة أو خفيفة)، تشهد على نباتات سنوية أو متعددة السنوات كما أنها تحتوي على أشجار وشجيرات علوية¹.

2/ بالنسبة للأراضي الصحراوية:

الأراضي الصحراوية بمفهوم قانون التوجيه العقاري هي كما جاء في المادة 18 على أنها الأراضي الواقعة في مناطق تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم².

وبالنسبة لكيفية إعداد مسح الأراضي في المناطق الغابية لا تختلف عن كيفية المسح الحضري.

ولكن مسح الأراضي الصحراوية والسهبية يختلف عن كيفية مسح الأراضي الغابية والحضرية، فإن كيفية المسح يتم دون الخروج إلى المناطق السهبية وإنما يتم الاكتفاء بالصور الجوية، وهذا يعود إلى شساعة هذه المساحات وطبيعة موقعها الجغرافي الحساس، وأيضاً يجدر الذكر بأن كيفية ترقيمها يختلف أيضاً حيث أن ترقيمها يكون نهائياً بمجرد الإنتهاء من أعمال المسح على أساس أنها تعد ملك للدولة عكس الأراضي التي تعرف عدة أنواع من الترقيم المؤقت³.

¹راجع المادة 18 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1996 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج، ر، عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

²راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المتضمن تحديد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، السالف الذكر.

³ خليفة ذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر 2021/2020، ص 28.

المطلب الثاني

الهيئات المتحكمة في إتمام عملية مسح الأراضي

لقد وضع المشرع الجزائري تنظيماً متكامل للهيئات التي تشرف على عملية المسح ابتداء من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أسسها المشرع الجزائري من أجل الإشراف على هذه العملية خصوصاً، بالإضافة إلى جهات أخرى تهتم بعملية مسح الأراضي (فرع أول)، إلى غاية حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 06 جوان 2021 واستبدالها بجهات أخرى تكلف بتنظيم عملية مسح الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المتدخلة في عملية المسح قبل تعديل 2021

من أهم الهيئات التي تشرف على عملية مسح الأراضي منذ سنة 1989 بصدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تهدف إلى التطهير الشامل للملكيات العقارية ولحل الإشكالات التي كانت تواجهها ومنحها المشرع الجزائري صلاحيات من أجل التوصل إلى النتائج المرجوة منها، بالإضافة إلى لجنة المسح الأراضي التي تعتبر من الهيئات الفعالة في تطهير الملكية العقارية التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

أولاً: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الهيئة الأولى المكلفة بمباشرة الصلاحيات المتعلقة بإعداد مسح الأراضي وفقاً للاستقلال المالي الممنوح لها:

1/تعريف الوكالة:

لقد وردت في مضمون المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنها جهاز إداري منح لها المشرع الاستقالة المالي والشخصية المعنوية لمباشرة المهام المكلفة بها في إطار عملية مسح الأراضي¹.

2/ تشكيلة الوكالة:

لقد وردت تشكيلة المجلس في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 05 ماي 2001 على أنه يتضمن ممثلي عن الوزراء في الوزارات التالية:

- وزارة المالية.
- وزارة الدفاع الوطني.
- وزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- وزارة الأشغال العمومية.
- وزارة الفلاحة.
- وزارة السكن والعمران.
- وزارة الدولة.
- وزارة العدل².

¹راجع المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي،جريدة رسمية عدد 54، المؤرخة في 19 فيفري 1992، (ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها إلى وزارة المالية، ج، ر، عدد 47، المؤرخة في 15 جوان 2021).

²مرسوم تنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 05 ماي 2001، جريدة رسمية عدد 26 المؤرخة في 09 ماي 2001 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، جريدة رسمية عدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989 (ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر) .

3/ مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

لقد حدد مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سواء في إطار إنجاز عملية المسح الأراضي العام بالإضافة إلى أنها قد تكلف في بعض الأحيان بمهام استثنائية على ما هو ما مقرر لها وهذا ما سنراعه في ما يلي:

1/ المهام العامة في إطار إنجاز عملية مسح الأراضي:

حسب ما جاءت به المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في ديسمبر 1989 على أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مكلفة بتنفيذ العمليات التقنية التي تساهم في إعداد مسح الأراضي العام¹. كما ورد في مضمون المادة 5 من المرسوم التنفيذي 63/92 على أن الوكالة الوطنية في إطار إنجاز مهامها تقوم بمايلي:

- إجراء أعمال التحقيق العقاري التي تخص رسم الحدود الطوبوغرافية باللجوء إلى الطرق الأرضية أو بتصوير المسامي الضوئي، وهذا لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات في السجل العقاري لاحقا.
- القيام بتحضير الوثائق اللازمة للجان مسح الأراضي من أجل إستكمال عملية إجراء مسح الأراضي العام وتوليد الكتابة لها.
- إستخراج الوثائق المتعلقة بمخططات مسح العام للأراضي وتعمل على إستمرارية تنظيمها.
- القيام بإنشاء لسجل العقاري اعتمادا على البطاقات العقارية التي تكونها.

¹/ راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 13 المؤرخة في 19 فيفري 1992 (ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر) .

- العمل على مراقبة مدى تطابق عملية مسح الأراضي مع السجل العقاري المتواجد على مستوى إدارات الحفظ العقاري.
- الإعتماد على الوسائل الآلية في ما يتعلق حفظ ونشر الوثائق التي تخص مسح الأراضي وتسهر على تنظيمها باستمرار.
- ممارسة السلطة الرقابية للأعمال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية¹.

2/ المهام الخاصة:

إضافة الى أعمال الوكالة الوطنية في مجال اعداد مسح الاراضي الى أن المشرع الجزائري خول لها بصفة استثنائية مهام في مجال القيام بالأعمال التقنية لإعداد الجرد العام للعقارات الوطنية من قبل وزير الإقتصاد وهذا ما ورد في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 في الفقرة الثانية منها.²

وهذا من خلال تحديد أوصاف جميع الأملاك الخاصة والعامة التي تكون تابعة للدولة، الولاية، البلدية، الملكيات التي تكون تحت حيازة المنشآت والهيكل التي تكون تابعة لها، أو التي تكون مخصصة للهيئات العمومية³.

¹ / راجع المادة 4 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، السالف الذكر.

² / راجع المادة 4 فقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، السالف الذكر.

³ / فضيلة قرنان، المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث والدراسات القانونية، مجلد 8، العدد 01، الجزائر، 2014، ص8.

ثانياً: لجنة مسح الأراضي:

بالإضافة الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجد لجنة مسح الأراضي المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي تلعب دوراً فعالاً في تطهير الملكيات العقارية إلى جانب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

1/تعريف اللجنة:

بعد صدور قرار من الوالي بإفتتاح عملية مسح الأراضي العام تنشأ لجنة لمسح الاراضي تهتم هذه اللجنة ب ما يلي:

- رسم الحدود في كل بلدية وهذا طبقاً للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 في فقرتها الاولى وتقوم اللجنة بإيداع وثائق المسح والوثائق الاخرى طيلة شهر بمقر البلدية بعد الإنتهاء من الأعمال التقنية، وإذا كانت عملية المسح تتطلب مدة أكثر من سنة واحدة يمكن أن يكون الإيداع في قسم من أو مجموعة من الاقسام¹.
- جمع الوثائق المساعدة في عملية مسح الأراضي،
- التأكد من ان أصحاب العقارات متفقين حول الحدود بين ملكياتهم العقارية، وعلى عكس الاتفاق يقومون بالتوفيق بينهما،
- تقضي في النزاعات التي تكون خلال المعاينة العقارات إستناداً إلى الوثائق المقدمة لإثبات الملكية العقارية².

¹ راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، السالف الذكر.

² راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

بالنسبة للشكاوى التي قد تظهر بعد الإنتهاء من الأشغال التقنية لعماية مسح الأراضي يحق لهذه اللجنة أن تبث فيها وتعطي رأيها بخصوصها، تحاول التوافق بينهما وإذا فشلت محاولة التوافق بينهما فهي منتقوم بتحديد الحقوق¹.

2/تشكيلة اللجنة:

تختلف تشكيلة لجنة مسح الأراضي باختلاف نوع العقار حضري أو غابي:

أ/العقار الحضري:

تتشكل لجنة مسح الأراضي التي تهتم بعملية مسح العقارات الحضرية كما يلي:

- رئيس اللجنة: المعين من بين قضاة المحكمة الواقعة في دائرة اختصاص المعنية بعملية مسح الأراضي.
- نائب الرئيس: رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد ممثليه.
- الأعضاء الآخرون: هم ممثلي عن الأجهزة التالية:
- مصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- مصالح المحلية للإملاك الوطنية.
- وزارة الدفاع الوطني.
- مصلحة التعمير في الولاية.
- موثق ومهندس خبير عقاري (معينان من قبل النقابة التي ينتمون إليها).
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثليه.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وممثله².

¹ راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

² المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج، ر، عدد 26 المؤرخة في 08 أفريل 1992.

إضافة إلى الأعضاء المذكورة أعلاه يمكن إستكمال أعضاء آخرين حسب الحالة إذا كانت مساحات محمية، أو خارج المناطق الحضرية¹.

ب/العقار الغابي:

بالنسبة لرئيس والنائب نفس تشكيلة العقار الحضري يختلفون فقط في الأعضاء كما يلي وهم ممثلي عن المصالح الآتية حسب ما جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المتضمن لقواعد مسح الأراضي الغابية:

- مصالح الاملاك الوطنية.
- مصالح الحفظ العقاري.
- المصالح المكلفة بمسح الاراضي.
- المصالح الفلاحية.
- المصالح المكلفة بالأشغال.
- المصالح المكلفة بالتعمير.
- المصالح المكلفة بالسياحة.
- المصالح المكلفة بالشؤون الدينية.
- ادارة الغابات كاتبا².

ثالثا: مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

من المعروف أن الوكالة الوطنية هي المسؤولة على الوجه الاول على عملية مسح الأراضي تحت إشراف مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وعلى حسب ما جاء فالمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المادة 22 منه على أن وزير الاقتصاد والسلطات المكلفة بالوظيفة

¹ راجع المادة 7 من المرسوم رقم 134/92 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 62 /76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

² راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000، المتضمن لقواعد مسح الأراضي الغابية، السالف الذكر.

العمومية مكلفون بإصدار قرار مشترك يقضي بتحديد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹.

ينقسم التنظيم الداخلي لها على أنه مركزيا تضم 3 مديريات فرعية تهتم بأشغال التخطيط والإنتاج، وتسيير الوسائل، أما على المستوى الجهوي فتتمثل على شكل مديرية جهوية لمسح الأراضي، ومديرية مسح الأراضي ولائيا².

الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في عملية المسح بعد تعديل 2021

لقد أحدث المشرع بعض التغييرات في مجال إعداد مسح الأراضي فقد قام بحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية³.

بما أنه تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كانت مهامها هو إعداد مسح الأراضي، بعد تحويل كل مهامها ومسؤولياتها إلى وزارة المالية مما يعني أن هذه الأخيرة هي التي أصبحت تنظم عملية مسح الأراضي، وباستقراء المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06 جوان 2021 حسب المادة 1 فقرة 04 منه على أنها تشمل على 14 هيكل، من بينها المديرية العامة للأملاك الوطنية نجد أنها المسؤولة على تنظيم عملية مسح الأراضي وفق مديريات⁴.

^{1/} راجع المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

^{2/} راجع المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 افريل 2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 37، المؤرخة في 26 ماي 2002 (ملغى).

^{3/} راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 6 جوان 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها الى وزارة المالية، السالف الذكر.

^{4/} المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 6 جوان 2021 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية، ج، ر، عدد 47، المؤرخة في 15 جوان 2021.

1/ المديرية العامة للأموال الوطنية:

يتمثل مهامها في إطار عملية مسح الأراضي فيما يلي:

- المساهمة في وضع النصوص التشريعية والتنظيمية وضمان التطبيق السليم لها فيما يتعلق بأموال الدولة والمسح والحفظ العقاري.
- العمل على مباشرة العمليات المتعلقة بعملية مسح الأراضي والحفظ العقاري
- رقمنة أنشطة المسح والحفظ العقاري.¹

وتتكون هذه المديرية من قسمين:

- قسم أملاك الدولة المكلف بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري وهو ما يجدر الإشارة إليه:

يكلف قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري بما يلي:

- تنظيم برنامج الإنتاج وتحيين مسح الأراضي.
- تأسيس السجل العقاري وطنيا بعد تنفيذ الأشغال التي تقضي بإتمام عملية مسح الأراضي.

- تسيير عملية الشهر العقاري.

ويتكون بدوره من مديريتين:

- مديرية عمليات مسح الأراضي.
- مديرية المحافظة العقارية².

¹/ راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21، المؤرخ في 6 جوان 2021، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، السالف الذكر.

²/ راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21، المؤرخ في 6 جوان 2021، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، السالف الذكر.

أ/مديرية عمليات مسح الأراضي:

تكلف مديرية مسح الأراضي حسب هذا المرسوم بما يلي:

- تطبيق الاستراتيجية التي يضعها قسم مسح الأراضي في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي.

- تنفيذ المعايير التي تنظم المعلومة الجغرافية.

- تأطير وتنفيذ وتجديد الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح الغير ممرضة.

إن عملية تحيين الوثائق المسحية يعني إمسائها باستمرار وفقا للتعديلات الواقعة على العقارات أو بسبب عدم إستقرارية وضعية العقارات لأسباب عديدة يمكن أن تكون قانونية أو وقائع تأثر على الطبيعة القانونية للعقار مثلا هبة، بيع، محل نزع ملكية... إلخ¹.

لقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 في المادة 2 منه على أن المصالح الخارجية لأملاك الدولة ومسح الاراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية كما يأتي:

على المستوى الجهوي:

- مديرية جهوية للأملاك الوطنية.

¹ لريم مراحي، محافظة مسح الاراضي في التشريع الجزائري، مجلة الدفاتر السياسية والقانونية، المجلد 13، العدد 03، تبسة، الجزائر، 2021، ص 690.

على مستوى الولائي:

- مديرية أملاك الدولة في الولاية.
- مديرية لمسح الاراضي والحفظ العقاري في الولاية.

على المستوى البلدي او البلدي المشترك

- إدارة لأملاك الدولة، تسمى مفتشية املاك الدولة.
- إدارة لمسح الاراضي والحفظ العقاري، تسمى المحافظة العقارية¹.

بالرجوع إلى القرار الوزاري المؤرخ في 11 جولية 2022 المحدد لصلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية في المادة 8 منه على أن المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري تتكون من 5 مصالح وكل مصلحة تضم مكاتب ومن بين المصالح التي تنظمها هذه المديرية مصلحة مسح الأراضي التي تكلف حسب نص المادة 9 من نفس القرار على ما يلي:

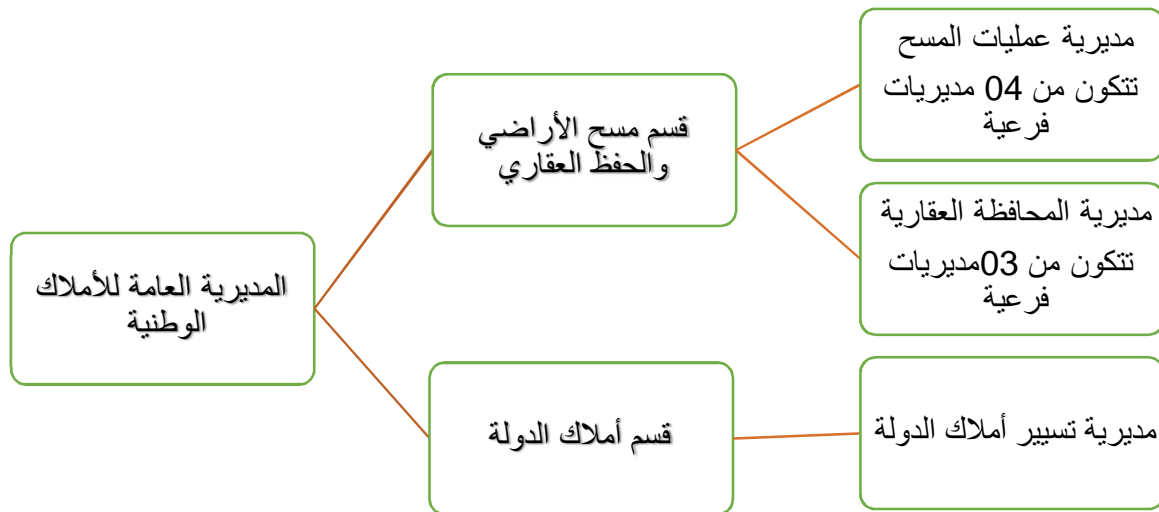
- تطبيق برامج الانتاج المسحي وتحيينه.
- تنظيم عملية إنجاز وتسليم الوثائق المسحية ومراقبة تحيينها ومدى توافقها مع السجل العقاري.
- ضمان إنجاز الاشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها².

¹/ راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، السالف الذكر.

²/ راجع المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جولية 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري، ج،ر، عدد 59 ، المؤرخة في 8 سبتمبر 2022.

إذن من خلال استقراء المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 252/21 ومقارنته مع المرسوم التنفيذي رقم 65/91 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أفريل 2002 نجد أنه بعد ما كانت مديرية مسح الأراضي مديرية مستقلة بحد ذاتها على مستوى الولاية تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالإشراف على كافة الأعمال المتعلقة بأعمال المسح، وأصبحت مديرية المسح العقاري مع مديرية الحفظ العقاري وتسمى مديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

كما يجدر الذكر على أن المحافظة العقارية هي من الهيئات الفعالة في إنجاح عملية مسح وهذا من خلال المهام المنوطة إليها في مجال استغلال وثائق المسح المستلمة من طرف الولاية، ورقمته أنشطة المسح التي كرس أهميتها المشرع الجزائري¹.



¹/المرسوم التنفيذي رقم 393/21، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، السالف الذكر.

المطلب الثالث

التنظيم العملي لإعداد مسح الأراضي

من أجل تحقيق الأهداف المنتظرة من عملية مسح العقاري لقد وضع المشرع مجموعة من الإجراءات والمراحل التي تتمثل كمرحلة أولى في الأعمال التحضيرية (فرع أول) ثم أعمال ميدانية (فرع ثاني)، إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها لاحقاً .

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية والميدانية

تساعد الأعمال التحضيرية على السير الجيد لعملية مسح الأراضي على النحو التالي:

أولاً: الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي حسب ما نصت عليه **التعليمية 16 المؤرخة في 24 ماي 1998** المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري ما يلي:

- جمع كل الوثائق من المفروض أن تستخدم أثناء العمليات.
- تحضير المخطط البياني للحدود.
- تجزئة البلدية الى أقسام.
- تحديد المناطق والأقسام التي تتميز بصعوبة تقدم الأعمال فيها.¹

أ/ جمع الوثائق المزمع إستعمالها أثناء العمليات

أثناء عملية جمع الوثائق اللازمة من أجل إعداد مسح الأراضي، يقوم مدير مكتب المسح بالبحث عن جميع الوثائق الموجودة التي تخص البلدية التي يشملها عملية مسح

¹التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، سنة 1998، ص 5، 4.

الأراضي، بالإضافة إلى قيامه بالإطلاع على بطاقة الوضعية العقارية من أجل النظر إلى الخريطة المصممة المحددة للنطاق الإقليمي للبلدية التي تم إعدادها من طرف المعهد الوطني للخرائط.¹

لقد جاءت التعليمات رقم 16 بتحديد الوثائق التي يستلزم الاستعانة بها أثناء إنجاز الأعمال المتعلقة بعملية المسح وهذه الوثائق هي كل المخططات القديمة البيانية، المشيخية، المخططات المحددة لإقليم البلدية، مخططات الغابات... إلخ.²

2/ الوثائق الأخرى:

بالإضافة إلى الوثائق السابقة هناك وثائق أخرى لازمة من أجل إعداد مسح الأراضي، هذه الوثائق يتحصل عليها المدير الولائي من مفتشية أملاك الدولة حول الأملاك التابعة للبلدية التي كانت موجودة قبل صدور الأمر المتضمن الثروة الزراعية كذلك الأملاك التي كانت محل نزاع ملكية المشهورة من طرف البلدية³، كذلك مخططات التنازل والتحويل بالإضافة إلى الاستعانة بالوثائق المحددة لإقليم البلدية⁴.

كما يجب عليه أن يطلب قائمة الملاك وحقوقهم المشهورة بالإضافة إلى السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية، وكل هذه الوثائق تساعد على التمييز والتعرف على الأملاك المعروفة ملاكهم وبين الأملاك مجهولة الملاك⁵.

¹نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ اجراء الشهر ومدى مسؤوليته، د.ذ.ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2017 ص 49.

²التعليمات رقم 16، المرجع السابق ص 5.

³نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 49.

⁴التعليمات رقم 16، المرجع السابق ص 5.

⁵نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 51، 50.

ب/ التصاوير الجوية:

عملية التصوير الجوي هي من اختصاص المعهد الوطني للخرائط، فهي بمثابة منظور مخروطي للأرض وتعد المنطقة محل المسح هي مركز المنظور وتسلم هذه الوثائق قبل تعديلات 2021 إلى الوكالة الوطنية لعملية مسح الأراضي، ولكن بعد حل هذه الوكالة يتم تسليمها إلى مكتب التصوير القياسي والخرائطي على مستوى المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال المسح¹.

ج/تقسيم البلدية إلى أقسام مساحية:

من أجل إعداد المخطط المساحي يقوم تقنيا المسح في تقسيم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود إقليم البلدية التي شملها مسح الأراضي وترقم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية ويجدر عدم تكرار الرقم نفسه في البلدية نفسها².

د/ إعداد المخطط البياني للحدود:

في إطار عملية مسح الأراضي يجدر تعيين حدود الوحدة العقارية (القطع التي تكون مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع)، يتم إستدعاء أصحاب العقارات شخصا بالإضافة إلى أصحاب العقارات المجاورة لتقديم ملاحظاتهم.

بعد ذلك يتم جمع بيانات الوحدات العقارية على المخطط البياني، وتكتب الحدود بقلم rating بالحبر الذي لا يمحي وبقلم أحمر سمك 0.2 سنتمتر وإذا كانت تملك حدود مع

^{1/} أسماء تخنوني، واقع التحقيق العقاري للحصول على الدفتر العقاري إلى غاية جانفي 2021 دراسة تحليلية لآخر المستجدات المسح العام في ولاية عنابة، المجلد 19، عدد2، الجزائر 2022ص275.

^{2/} سامية بوقزدام، الغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات مجلد 06، عدد خاص، الجزائر 2021، ص262.

غيرها يضاعف بشرط بنفسجي سمك 03 ميليمتر والقطع المسحية تكتب بخط أخضر سمك 0.2 ميليمتر، أما المساحات التي لا تشكل قطع مسحية تكتب بخط أخضر منقطع¹.

وبعد إكمال هذه المراحل يصدر الوالي قرار بإفتتاح عملية مسح الأراضي في إقليم البلدية ويتم نشر ذلك القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية الولائية المعنية، في الجرائد الوطنية اليومية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي²، وهذا ما ورد في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فحددت الآجال بمدة 15 يوم قبل إفتتاح هذه العمليات.³

ثانيا: الأعمال الميدانية:

تتمثل الأعمال الميدانية لإعداد مسح الأراضي في عمليتين ضروريتين وهما عملية التحديد وعملية التحقيق العقاري.

1/عملية التحديد:

تشمل أعمال التحديد ثلاث مجالات تحديد الإقليم البلدي، تحديد الأماكن المعلومة، تحديد أجزاء الملكية.

أ/ تحديد الإقليم البلدي:

يتم تحديد حدود الإقليم البلدي في حالة إعادة التنظيم الإقليمي فيتم من خلاله معرفة حدود إقليم البلدية، إستنادا الى الوثائق الرسمية ويتم من خلالها إدراجها ووصفها في محضر

¹/ آمنة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، قسنطينة، 2021 ص12.

²/ سفيان ذبيح، الاشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مجلد 04، عدد 1، خميس مليانة، الجزائر، 2020 ص444.

³/ راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

تعيين الحدود، مع إلحاقه بالمخطط البياني للحدود الإقليمية، ويتم تحرير هذا المحضر من قبل التقنيون المكلفون بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالإضافة إلى رؤساء البلديات المجاورة. ويمكن ذكر كل الاعتراضات أو الاقتراحات والآراء التي يمكن أن تؤثر وأن تحدث تغيرات قليلة في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة. عند إذن يتم تقديم هذه الوثيقة إلى الوالي قصد الموافقة وهذا بعد أن تمضي من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك والذين كانوا حاضرين أثناء وضع الحدود¹.

ب/ تحديد الأماكن المعلومة:

يتم تحديد الأماكن المعلومة من خلال الإستعانة بحضور أصحاب العقارات وجيرانهم إجباريا، من أجل التعريف بحدود ملكياتهم وهذا من خلال الوثائق الموجودة، كذلك بتصريحات السكان في حالة غموض الحدود بالإضافة إلى الأخذ بالمخططات القديمة².

ج/ تحديد أجزاء الملكية:

يتشكل جزء الملكية من قطع متجاوزة تخضع إلى نفس الحقوق والأعباء التي تكون ملكيتها تعود إلى شخص واحد أو نفس الملاك في حالة الملكية الشائعة، والتي تكون واقعة في مكان معلوم واحد لتشكيل وحدة عقارية³.

2/ عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري تم تكريسها بموجب الأمر رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي يهدف إلى جمع المعلومات والتحقق من بعض الوقائع التي

¹/ التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص 7.

²/ فتحي طيطوس، النظام القانوني للمسح العام لأراضي في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد

02، سعيدة، الجزائر، 2020، ص 14.

³/ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

تخص عقار ما من أجل إثبات حق من الحقوق، الذي يؤدي إلى تحرير سند الملكية العقارية ويكون له حجية قانونية¹.

تتشكل فرق التحقيق الميداني من أجل المعينة من:

- عونان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي.
- عونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة.
- عون من البلدية.

تقوم فرقة التحقيق أثناء التحقيق الميداني بما يلي:

- مطابقة حدود الملكيات العقارية في الواقع مع ما هو موجود على المخطط.
- فحص المستندات التي تثبت الملكية ز الحقوق العينية العقارية.
- ضمان توافق نتائج التحقيق مع الوثائق التي كانت على مستوى المحافظة العقارية.
- معاينة أصحاب الحقوق (تحديد هوية الأشخاص إما شخص طبيعي، أو شخص معنوي مع ذكر البيانات الشخصية لهم).
- إعداد بطاقات التحقيق العقاري.
- الحصول على تصريحات من الأشخاص².

¹ أسماء تخنوني، واقع التحقيق العقاري للحصول على الدفتر العقاري الى غاية جانفي 2021 دراسة تحليلية لآخر مستجدات المسح العام في ولاية عنابة، مجلة الاداب والعلوم الاجتماعية، مجلد 19، عدد 2، الجزائر، 2022، ص 274.

² نفس المرجع، ص 275.

الفرع الثاني: الأعمال الختامية وإيداع الوثائق

بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية تأتي الأعمال الختامية المتعلقة بإعداد وثائق التي تمهد إنشاء السجل العقاري وهي كما يلي:

أولاً: الأعمال الختامية المتعلقة بإعداد وثائق المسح

بعد تحديد حدود العقارات المسوحة على المخططات يتم بعد ذل كإعداد وثائق المسح العقاري ما جاء في مضمون المادة 8 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري أن البلدية مكلفة بإنجاز تصميم مسح الأراضي الذي يحتوي على:

- الترتيب الطبوغرافي للعقارات الذي يكون في جدول الأقسام.
- تسجيلات العقارات المتجمعة في الدفتر العقاري.
- مخططات مسح الأراضي¹.

1/ المخطط المساحي:

هو رسم تخطيطي نهائي للبلدية يتضمن تحديد الأقسام المساحية وحدود البلديات المجاورة وكل المعالم الموجودة في تلك البلدية، فهذا المخطط يسمح بإعطاء تفاصيل عن كل وحدة عقارية، يقوم بإعطاء الوصف الدقيق للوضعية الحالية للعقارات الواقعة في النطاق الإقليمي لتلك البلدية².

¹ راجع المادة 8 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

² عثمان حويذق، محاضرات في مقياس مسح الاراضي العام، القيت على طلبة الاولى ماستر قانون عقاري، جامعة الوادي ، الجزائر، 2021/2020، ص 34، 33.

2/ سجل مسح الأراضي: (la matrice cadastre)

سجل مسح الأراضي يقسم إلى صفحات لكل شخص تخصص له صفحة واحدة تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالشخص (أسم المعني ولقبه، إسم أب وجد المعني، إسم ولقب الأم مكان وتاريخ ميلاد المعني ومهنته) كذلك نفس الشيء مع الأشخاص المعنوية.¹

وينقسم هذا السجل إلى على خانات تدون فيها إسم الولاية، البلدية، رقم الحساب الخاص بالمالك رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل العقار مثلا إذا تسجل كذلك كل العقارات التي يملكها ذلك الشخص على مستوى تلك البلدية.²

3/ جدول الحساب:

هو بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك حيث يحتوي على سجل مسح الأراضي ويتم تسجيل كل العقارات التي يملكها الشخص المدون إسمه تحت رقم الحساب الخاص به في الحالتين سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي ورقم الحساب وترتب يتكون من 5 أرقام حسب المالك وترتب كما يلي:

-الدولة رقم حسابها 00001.

-البلدية رقم حسابها 00002.

-الولاية رقم حسابها 00003.

-المجهول رقم حسابها 00004.

¹/خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على إستقلالية الملكية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021/2020، ص 60.

²/نفس المرجع، الصفحة نفسها.

والملك الوقفي رقم حسبه 00005.¹

ثانيا: إيداع وثائق المسح بمقر بلدية العقارات الممسوحة

وبعد الإنتهاء من جميع المراحل المتعلقة بعملية المسح العقاري تقوم فرقة المسح العقاري بإعداد وثائق المسح وتنظيمها مع إرفاقها بجميع الإحتجاجات والإعتراضات والإقتراحات التي حدثت أثناء المسح وتقديم الملف إلى اللجنة لدراستها والبت فيها وذلك لمدة شهر كامل بحيث تقوم اللجنة بإستدعاء أي شخص ترى حضوره ضروريا وبعد ذلك تصدر قرارها بأغلبية الأصوات، على الأقل يجب حضور ثلث اعضائها 3/1، في حالة تساوي الأصوات يرجع القرار إلى الرئيس المتمثل في القاضي المختص إقليميا كما ذكرنا سابقا وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي.²

المبحث الثاني

الشهر العقاري لتثبيت الملكية العقاري

تتطلب مراقبة الممتلكات العقارية وتنفيذها شهر الإجراءات التي تحدث بشأنها وإعتبار أنظمة الشهر نوعين: شهر شخصي وشهر عيني. بحيث إعتد المشرع الجزائري النظامين لعدة أسباب. وبعد عام 1975 تم تطبيق نظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح العام للأراضي وإنشاء سجل عقاري بحيث أكد على إحترام قاعدتين: القاعدة الرسمية والشهر المسبق مع مراعاة الشروط القانونية ، بحيث وصلنا إلى تقسم مبحثنا إلى مطلبين، (المطلب الأول) تناولنا فيه المقصود بالشهر العقاري، في (المطلب الثاني) تطرقنا إلى الإطار الإجرائي والتنظيمي لعملية الشهر العقاري لتثبيت الملكية العقارية. وفي (المطلب الثالث) إلى حجية الشهر وآثاره.

¹ عثمان حوينق، المرجع السابق، ص 34.

² منى حنيش، أهمية احترام الاجال القانونية المرتبطة بمراحل حفظ الملكية العقارية في الجزائر، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المجلد 2، العدد 6، قسنطينة، الجزائر، 2018، ص 14.

المطلب الأول

المقصود بالشهر العقاري

سنحاول تحديد المقصود بالشهر العقاري من خلال التطرق الى تعريف الشهر العقاري في (الفرع الأول) ثم أنظمة الشهر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري مصطلح مركب من كلمتين الشهر يقصد به الإعلام والنشر أما العقار هو كل شيء مملوك ثابت مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف.¹

فالشهر العقاري طريقة فنية تمارس على مستوى المحافظة العقارية الغرض منها تسجيل التصرفات الواقعة على العقارات لهدف الخروج من الأوضاع المتذبذبة التي كانت تواجه المعاملات العقارية لخلق الثقة لدى الجمهور.²

الشهر العقاري نظام الغاية منه ضمان سيرورة المعاملات القانونية للعقارات مهما كان نوعها (إنشاء، تعديل، نقل، إسقاط الحقوق العينية العقارية)³.

الشهر العقاري نظام مؤسسا قانونا تحكمه إجراءات وقواعد تهتم بتنظيم حقوق الملكية الأصلية والعينية العقارية.⁴

¹/الأمر رقم 78/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج، ر، عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

²/مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 3، دار هومة، الجزائر 2011 ص 13.

³/حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، د.ذ.ط، د.ذ.س.ن، ص 8.

⁴/حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، اد.ذ.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 118.

الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري

عرفت الجزائر ازدواجية الشهر العقاري الأول يسمى نظام الشهر الشخصي يعتمد على أسماء وهوية الملاك على عكس الثاني يسمى نظام الشهر العيني ويعتمد على التصرفات الواقعة على العقار.

أولاً: الشهر العقاري الشخصي

هناك أسباب عديدة لظهور هذا النظام من أهمها ضرورة تحصيل الضرائب ا بحيث تم عمل شهر الحقوق العينية بطريقة شخصية مستوحاة من نظام الضرائب الشخصية.¹

1/ تعريف نظام الشهر الشخصي:

من مصطلح شخصي يفهم مبدأ هذا النظام حيث لأن تسجيل العقارات في السجل العقاري بمفهوم هذا المبدأ يكون على أساس أسماء أصحاب العقارات ولا يهتم بالتصرفات الواقعة على العقارات بحد ذاتها في هذه الحالة لا يكون لهوية العقار أي معنى على عكس هوية الأشخاص المتعاملين.

السجل العقاري في ظل تطبيق نظام الشهر الشخصي يمسك على حسب حالتين يخص سجل يتم الإحتفاظ به وفق الترتيب الزمني بالنسبة لتقديم الوثائق التي تتضمن المعاملات العقارية الواجب شهرها، أما السجل الثاني يتم الإحتفاظ به وفق الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص التي تكون اليد لهم في مختلف التصرفات العقارية.

¹البوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر 2015-2016 ص118.

السجل الذي يحفظ على أساس أسماء الترتيب الأبجدي للأشخاص المتعاملين يستخصصه صفحة واحدة في حالة قلة إنتشار إسمه وعدة صفحات في حالة كثرة إنتشار إسمه.¹

2/ خصائص نظام الشهر الشخصي:

من خلال هذا التعريف نستخلص مجموعة من الخصائص نتطرق إليها في النقاط التالية:

- نظام قديم النشأة (لا تعتبر الجزائر أول البلدان التي إعتمدت عليه وإنما كان سابقا في معظم التشريعات الفرنسية، البلجيكية، الإيطالية، المصرية وفي المملكة العربية السعودية ودليل ذلك أن الجزائر ورثت هذا النظام عن الإستعمار الفرنسي).
- مسك السجل العقاري يكون على حسب هوية الأشخاص وليس العقارات.
- نظام يستغني عن المسح العقاري وبالتالي يتميز بسهولة الإجراء.²
- عدم تحيين وثائق الشهر.³

3/ عيوب نظام الشهر الشخصي:

بالرغم من خصائص التي يتمتع بها نظام الشهر الشخصي إلا أنه لا يخلو من العيوب نحصرها في:

- بسبب عدم التحقق من الوضعيات القانونية للعقارات فإن إجراء الشهر العقاري الشخصي لا يمكن الإعتماد على صحته.

^{1/} مسعود ريصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008-2009، ص 16.

^{2/} صليحة عمارة، نظام الشهر العقاري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد 04، مستغانم، الجزائر، 2016، ص 501.

^{3/} مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، د.ذ.ط، ا، دار هومه، الجزائر، د.ذ.س.ن، ص 13.

- يمكن إجراء عدة معاملات عقارية على عقار واحد من قبل أشخاص مختلفين وهذا يعود إلى مسك السجل العقاري وفق صفحتين¹.
- صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار بحيث تتم دراسة وثائق الملكية.
- وفحصها والتحقق منها من خل المدة 15 سنة².

ثانيا: الشهر العقاري العيني

ظهر نظام الشهر العيني نتيجة الانتقادات والعيوب التي ينطوي عليها الشهر الشخصي سنتناول هذا النظام من خلال معرفة تعريفه وخصائصه وتقييمه من العيوب.

1/ تعريف نظام الشهر العيني:

يعتمد هذا النظام على طريقة مسك السجل العقاري في تخصيص صفحة واحدة تدون فيه الأوصاف الدقيقة المتعلقة بالعقارات (المساحة، الموقع، الطبيعة وبيان الحقوق التي ترد عليه).

بالإضافة إلى الإعتماد على عملية المسح العقاري في منح لكل عقار بطاقة عقارية ترقم فيها العقارات فيها.³

2/ خصائص نظام الشهر العيني:

يملك نظام الشهر العيني مزايا عديدة منها:

¹/الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف قسم العلوم القانونية، المجلد 8، العدد 15، سكيكدة، الجزائر، 2013، ص 208.

²/جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ذ.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ص 13.

³/ أسماء مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 30.

- صحة الوثائق المشهورة.¹
- يوفر نظام الشهر العيني نوعا من الطمأنينة لكل من يتعامل مع العقارات بناء على
- القيود والبيانات المسجلة في السجل العقاري.
- الطريقة المعتمدة في مسك السجل العقاري تجنب الوقوع في الأغلاط بخصوص ملكيات الأشخاص أي أن كل التصرفات الواقع تسجل على العقار وكذا تمنع تصرف أشخاص آخرين لا يملكون الحق فيه.²

3/عيوب نظام الشهر العيني:

- على الرغم من المزايا العديدة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب التي تكمن في الإجراءات الأولية التي يجب إتخاذها من أجل شهر الحقوق العينية العقارية، وهذه العيوب تتمثل في:
- كثرة المصاريف في تطبيقه إذ أنه لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا بعد مسح الأراضي، وهذا الأمر يتطلب أموالا ضخمة للغاية وقوى عاملة مؤهلة ومتخصصة.
- التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي، حيث يمكن للشخص أن يقيد حقا حقيقيا لا يملكه بالفعل، فيصبح صاحب هذا الحق ولا يمكن للمالك الحقيقي أن يقوم بمنازعة ذلك الشخص.
- يؤدي نظام الشهر العيني إلى تفكك الملكية مما يصعب من إنتقال الملكية.³

¹صليحة عمارة، المرجع السابق، ص 502.

²جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 36، 35.

³عبد الغاني بوزيتون، أصول الحفظ العقاري -الجزائر، تونس، المغرب، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 27، عدد 4، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 343.

3/ موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

قبل سنة 1975 كان نظام الشهر الشخصي سائدا منذ فترة الإستعمار الفرنسي، وكان هذا النظام يعانين العديد من المشاكل والثغرات التي كانت تنعكس سلبا على الملكية العقارية ومنه ضياع حقوق الأفراد، أنداك التشريع الجزائري لم يشهد تطورات لعملية المسح الأراضي التي تعتبر من بؤادر نظام الشهر العيني فهذا الأخير تم إستحداثه بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري¹. أما بالنسبة إلى إلغاء نظام الشهر الشخصي فلم تنص أي مادة على هذا مما نستنتج ان المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني إلى جانب نظام الشهر الشخصي (إزدواجية الشهر العقاري).

المطلب الثاني

قواعد الشهر العقاري

وضع المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر العقاري القاعدة الأولى هي إخضاع جميع الوثائق الشهر لقاعدة رسمية، والقاعدة الثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق بحيث سوف نتطرق إليها في فرعين مستقلين.

الفرع الأول: القاعدة الرسمية

يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد مبدأ المعروف في الأمر رقم 78/75 المتضمن القانون المدني المادة 59 منه والمتمثل في تراضي الطرفين الذي يعتبر هذا الشرط كافي

¹/الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، مجلد 8، عدد 15، سكيكدة، الجزائر، 2013، ص 219، 218.

لإبرام العقود. ¹بالإضافة إلى أركان العقد المعروفة ألا وهي توفر المحل والسبب وإفراغه عي الشكل الرسمي.

أولاً: تعريفها

إن رسمية الوثائق تكون لها قوة ثبوتية حيث أنها تضمن صحة الوثائق والسندات عكس ذلك الوثائق التي لم تصدر من قبل جهات مختصة تكون قابلة للبطلان وهذا ما جاء في القانون الجزائري وكرسه القضاء أيضاً الذي إعتبر الرسمية لازمة في العقود ولا محل لها من النقاش، فقط في العقود العرفية تعتبر كإستثناء على هذا ².

ثانياً: شروط العقد الرسمي

من خلال نص المادة 324 من القانون المدني نستنتج الشروط الواجب توفرها لصحة العقد الرسمي وهي ثلاث شروط:

1 /الرسمية:

من أهم شروط العقود الواجبة الشهر، وذلك تطبيقاً لنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على إلزامية رسمية العقود الخاضعة للشهر العقاري ³. فمن خلال هذا النص يتضح لنا أن المشرع الجزائري نص على صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، فنصت المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 78/75 المتضمن القانون المدني بضرورة إفراغ العقود الناقلة للملكيات

¹ راجع المادة 59 من الأمر رقم 78/75، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

² محمد جلول، الإستثناءات الواردة على قواعد الشهر العقاري وأثرها على السجل العقاري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية مجلد 5، عدد 03، الوادي الجزائر، 2021، ص 439.

³ راجع المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

والحقوق العقارية في الشكل الرسمي مع دفع الرسوم المترتبة لدى الضابط العمومي وعكس ذلك يؤدي إلى البطلان¹.

2 /الأشخاص المؤهلون لتحري العقود والوثائق الرسمية:

لكي تعتبر السندات العقارية سندات رسمية وقابلة للإيداع لدى المحافظة العقارية لغرض الدعاية يجب تحريرها وإصدارها من قبل أشخاص ذوي كفاءة وخبرة في المجال بقصد ضمان إستقرارها، لغرض توفير الإلتزام ومن بين الأشخاص المؤهلون نجد: الموثقون، السلطات القضائية، السلطات الإدارية، السلطات القنصلية.²

3/المحركات والوثائق الخاضعة للشهر العقاري في الجزائر:

يمكن ذكر الوثائق التي نص التشريع الجزائري على وجوبية شهرها في المحافظة العقارية كما يلي:

- شهر المحركات التي تتضمن حقوق عينية أصلية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 16 من الامر 74/75 على وجوبية شهر كل العقود والمحركات التي ترمي إلى إنشاء، نقل، تصريح، تعديل أو انقضاء حق عيني ومثال ذلك عقود بيع العقارات، عقود الهبة العقارية، الوصية، الوقف. ..
- شهر المحركات التي تتضمن حقوق عينية عقارية تبعية والمعروف بأن الحقوق العينية التبعية هي الرهن الرسمي وحق التخصيص، الرهن الحيازي العقاري.³
- حق الإرث يجب شهره وهذا في حالة إشتملت على حقوق عينية عقارية وليس على حقوق منقولة.

¹/ راجع المادة 324 فقرة 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

²/صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة 2012 -2013، ص54.

³/ عبد الكريم جوهرة، المحركات الخاضعة للشهر، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 03 الجزائر ، 2022، ص 64، 65.

- شهر التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية وهي الأحكام القضائية المقررة للقسمة الرضائية، أو عقد صلح، أو الإقرار للغير بملكية العقار أو الإقرار لعقد صادر عن الغير أو إجازة العقد القابل للإبطال أو ترك حق في التقادم.
- شهر المحررات المنشئة لحق شخص وهي حسب نص المادة 17 من الأمر رقم 74/75 الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 شهرا.
- شهر التصرفات الإدارية وهي تلك التصرفات التي تبرمها مديرية أملاك الدولة، البلدية، الولاية وتكون في حدود إختصاصاتها¹.

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق

قاعد الشهر المسبق تعتبر كقيد لعملية الشهر العقاري تعرف باسم الأثر الإضافي للشهر العقاري، بحيث تضمن هذه القاعدة تنظيم الملكية العقارية بانتظام².

أولاً: تعريف قاعدة الشهر المسبق

لقد حرص المشرع الجزائري في عملية الشهر على ضرورة مبدأ الشهر المسبق حفاظاً على حق المالك الجديد، ولضمان إستمرارية العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية وبالتالي ضمان إستقرار الملكية العقارية والإنتمان العقاري³، بإستقراء نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مبدأ الشهر المسبق حيث جاء بالسماح بإنتقال الملكيات

¹/ مفيدة لمزري، آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري، مجلة الفقه القانوني السياسي، مجلد 01، عدد 01، الجزائر، د.د.س.ن، ص 97.

²/ مفيدة لمزري، المرجع السابق، ص 99.

³/ محمد بوركلي، التوثيق والشهر العقاري، الجزء 2، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 06، 1999، ص 29.

والتصرف فيها شرط تقديم شهادة الشهر المسبق للوثائق المراد شهرها والتي قام بها أصحاب الحقوق الأصلية¹.

ثانيا: الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

لا يمكن تطبيق قاعدة الشهر المسبق في جميع الحالات، حيث توجد أحيانا بعض الإستثناءات التي لا يستطيع فيها المحافظ العقاري بمقارنة المستندات موضوع الإشهار بالوثائق المشهورة سابقا نظرا لقدامتها، أو أنها حالات تقتضيها عملية التغيير من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى غاية تطبيق عملية المسح في كامل التراب الوطني.²

المطلب الثالث

آثار وحجية الشهر العقاري

تكمن أهمية الشهر العقاري في النتائج المرجوة منه والآثار التي تترتب عليه، ومن الضروري الوقوف على هذه النتائج وهذا من خلال دراسة آثار الشهر العقاري (الفرع الأول) وحجية إجراء الشهر العقاري سواء كان بين الأطراف المتعاقدة أو إتجاه الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار الشهر العقاري:

إن نظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية ومظهر للتصرفات العقارية فلا تعتبر التصرفات الواقعة على العقار محل وجود إلا من يوم شهرها في المحافظة العقارية مهما كان نوع التصرف وطبيعته.

¹ راجع المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

² محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، د.ذ.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص22.

أولاً: الأثر الإنشائي للشهر العقاري

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 15 الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري شرط الشهر العقاري فيما يخص إعتبار الحقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى محل وجودكما أضافت المادة 16 من الأمر السالف الذكر على ضرورة تسجيل الوثائق التي تحدث تغييرات في الحقوق العينية العقارية سواء بالنقل، الإنشاء، التعديل... إلخ في مجموعة البطاقات العقارية¹.

من خلال إستقراء نص المادتين السابقتين نجد أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري على أساس أنه من أجل إعتبار الحقوق العينية محل موجود يشترط شهرها في المحافظة العقاري، عكس ذلك تبقى الحقوق العينية لا أساس لها من الوجود والتصرفات التي تصدر في هذه الحالة تكون تصرفات معلقة².

وبما أن المشرع الجزائري أكد في المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على الشرط الذي يتعلق بالشهر العقاري في ما يخص شهر ونشر الحقوق العينية في مجموعة البطاقات العقارية وشرط تحقق الأثر المنشئ للحقوق العينية يستند إلى ضرورة إجراء الشهر العقاري³.

¹/ راجع المادة 15 و 16 من الأمر رقم 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

²/ فتحية نواري، كوثر هدور، إجراء الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 عدد 1، مستغانم، الجزائر، 2022، ص 760، 759.

³/ جمال بوشنافة، دور العقد في نقل الملكية العقارية في ظل الأثر المنشئ للشهر العيني في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 04، عدد 2، مدينة، الجزائر، 2019 ص 137.

ثانيا: الأثر التطهيري للشهر العقاري

يقصد بالأثر المطهر للشهر العقاري الآثار المترتبة عن عملية الشهر العقاري التي تتمثل في تطهير وتخليص الحقوق المشهورة من كل العيوب التي تشوبها¹.

إن تطهير الملكية العقارية هو تخليصها من الأعباء المثقلة عليها ويسمح بإنتقال الملكية العقارية صافية وخالية من التصرفات الغير القانونية، لذلك المحافظ العقاري مجبر على التحقق من أهلية الأشخاص والتأكد من أن التصرف التي قاموا بها لا تشوبها عيوب الأهلية المنصوص عليها في القانون المدني (أن تكون لا تتعارض مع قواعد الاخلاق العامة، المشروعية، النظام العام) وهذا يتم قبل إجراء الشهر العقاري وهذا ما كرسته المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري².

الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري

لقد وضع المشرع الجزائري شرطا واقفا للتصرفات القانونية الواقعة على العقارات ألا وهو الإشهار في المحافظة العقارية وهدفه هو إعلام الجمهور بمختلف التصرفات والوضعيات المتعلقة بحالة العقار.

أولا: حجية الشهر العقاري ما بين الأطراف

كل التصرفات الواقعة الواقعة على العقارات المبرمة بين شخصينا حتى أكثر من شهرين لا يمكن الإعتداد بها، وتعتبر لا محل لها من الوجود إلا إذا تحقق الإشهار في المحافظة العقارية³.

¹/ ويسي فتحي الأثر المطهر للشهر العقاري والحماية الدستورية للملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والعلوم السياسية، المجلد 7، عدد 1، تيارت، الجزائر، 2021 ص 174.

²/ راجع المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³/ إسماعيل باكرية، الأثر التطبيقي ببشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 134.

وهذا ما إستقر عليه القضاء، مثال ذلك ما جاء به القرار رقم 182360 الصادر بتاريخ 28_10_1998 على أن الغرفة العقارية أخذت بمبدئه التي نصت عليه في المادة 793 من الأمر رقم 78/75 المتضمن القانون المدني، وما طبقته في قضية الحال حيث أن قضاة الموضوع لما قضاوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد إستظهار المدعي عليهم في الطعن في مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد ببيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري، فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه¹.

ثانيا: حجية الشهر العقاري إتجاه الغير

تشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات من أجل التمكين من الإحتجاج بها أمام الاشخاص التي لم تكن طرفا في العقود المشهورة ولهما المصلحة في إستبعاد تنفيذ تلك العقود بالإستناد إلى الحق العيني المترتب عن العقار أو أي سبب آخر مشروع وهذا هو المقصود بالغير.²

هذا ما كرسه القضاء مثال ذلك في القرار رقم 4983 الصادر بتاريخ 15_07_2002 الصادر عن مجلس الدولة في قضية البعد بالبيع، حيث أنه قضى المجلس بأن الوعد بالبيع الذي أبرم لا يمكن البرم لا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير، إلا إذا إتبعت فيه إجراءات الشهر العقاري، وبالتالي لا يعتبر نافذا طبقا للمبدأ المعمول به بمقتضى نص المادة 793³.

¹/المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 182360، الصادر بتاريخ 28/10/1998، قضية بين (ش، ب)، ضد ورثة(ت، ح)، المجلة القضائية، عدد1، 1999، ص81.

²/إسماعيل باكرية، المرجع السابق، ص 135

³/مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 4983، الصادر بتاريخ 15/07/2002، قضية بين ورثة المرحوم (ع.ع)، ضد(ق.م)بحضور والي ولاية وهران، المجلة القضائية، عدد3، 2003، ص155.

خلاصة لكل ما سبق يمكن القول بأن المشرع الجزائري من الدول التي أخذت بنظام الشهر العقاري، لذلك فقد عرف كأول مرحلة أثناء الإستعمار الفرنسي نظام الشهر الشخصي الذي كان يركز على الأشخاص المتعاملين وليس على الملكية العقارية بحد ذاتها مما جاء بالكثير من العقبات والثغرات فيما يتعلق بإستقرار الملكية العقارية. هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى الأخذ بنظام جديد المسمى بنظام الشهر العقاري العيني وكمرحلة إنتقالية صدر الأمر رقم 74/75 المتعلق بتأسيس مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في المادة 20 منه، ولكن قبل هذه العملية المسماة بعملية الشهر العقاري، وضع المشرع الجزائري وسيلة قانونية تقنية إستباقية لإثبات الملكية العقارية والمسماة بعملية مسح الأراضي العام، ووضع لها أجهزة متخصصة لإتمام هذه العملية، وكما تم التطرق لها سابقا فقد أشرنا إلى مرحلتين مرحلة ما قبل التعديلات التي طرأت في سنة 2021، كانت الوكالة الوطنية لعملية مسح الأراضي هي المسؤولة الأولى عن إنجاز الأعمال المتعلقة لعملية مسح الأراضي، عبر تأسيس لجان تتخصص في كل بلدية بعملية المسح، وبعد تعديلات سنة 2021 جاء المشرع الجزائري بحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل حقوقها وواجباتها المكلفة بها إلى وزارة المالية وهذا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتعلق بحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بعد ذلك جاء المشرع بمراسيم وقرارات وزارية وزع فيها الأعمال المتعلقة بعمليات المسح وفق مديريات ومصالح ومكاتب تتخصص في إنجاز الإجراءات والأعمال التمهيدية والميدانية إلى غاية تسليم أوراق المسح إلى المحافظات العقارية.

خاتمة

خلاصة لكل ما تطرقنا إليه في بحثنا هذا نجد أنه قد أصاب المشرع الجزائري في تأسيس المحافظة العقارية كجهاز قائم على هيئة إدارية مشرفة على عملية الشهر العقاري وتسجيل التصرفات التي تقع على العقارات الذي يعرف في العديد من الدول وليس الجزائر فقط، تسعى هذه العملية الحساسة على تثبيت الملكيات العقارية وضمان حقوق الأفراد بإعتبار أن كل تصرف يقع على عقار ما وجب شهره في مجموع البطاقات العقارية ويكتب في السجل العقاري.

لقد وضع المشرع الجزائري على رأس المحافظة العقارية محافظ عقاري يشرف على عملية الشهر العقاري وقد منح له صلاحيات في إطار ما خول له القانون مع إبقائه تحت رقابة المدير الولائي للمسح والحفظ العقاري وهذا ما يحقق لنا الائتمان العقاري في المعاملات العقارية.

لقد كان صدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الباب الذي فتحته الجزائر من أجل تغيير الأوضاع الغير المستقرة التي كانت تواجه العقار فغير هذا الامر من السياسة التي كان تتعتمد عليها الجزائر في عملية الحفظ العقاري حيث كانت تعتمد على نظام الشهر الشخصي الذي كان يعتمد على تأسيس السجل العقاري على أساس تسجيل الأسماء المتصرفة في العقارات دون النظر إلى العقارات المتصرف فيها وهذا ما يعتمد عليه نظام الشهر العيني ويحقق لنا التأمين القانوني للمعاملات العقارية.

ما يميز أيضا طريقة الحفظ العقاري سابقا وحاليا هو عملية المسح العقاري التي كرس في الامر رقم 74/75 السالف الذكر أي أن المحافظة العقارية تعتمد على وثائق المسح العقاري التي تستلمها من الهيئات المكلفة بالإشراف على عملية المسح العقاري كما رأينا سابقا، وهذا ما يدعم لنا أيضا الائتمان العقاري أي أن المحافظة العقارية لا تقوم بشهر العقارات هكذا فقط إنما تستند إلى نتائج تحقيقات عملية المسح العقاري.

تعتبر المحافظة العقارية بمثابة قيد للأشخاص حيث جاءت العديد من النصوص القانونية التي لا تعترف بالعقود الغير المشهورة في المحافظة العقارية ولا تأخذ بالنظر في الحقوق العينية التبعية إلا بشرط الشهر العقاري في المحافظة العقارية.

مع الاسف إلى أن المحافظة العقارية إلى حد الآن لم تستطع أن تستقل بنظام عقاري واحد بلما زالت تعتمد على ازدواجية الشهر العقاري فلم تستطع الأفراد في الإعتماد على النظام الشهر العيني فقط وهذا بسبب أن عملية المسح العقاري لم تعمم على مستوى التراب الوطني

وفي الختام نحن نعلم يقينا أن الجزائر لديها إمكانيات هائلة تسمح لها بالتحكم في المعاملات العقارية ودعم الائتمان العقاري جيدا من خلال توفير الوسائل اللازمة والإرادة الحقيقية للنهوض بالقطاع العقاري وخصوصا بعد إدخال الإدارة الإلكترونية لأنشطة الحفظ العقارية فعمل من خلالها إلى عصنة وثائق الحفظ وتحيين وثائق الحفظ العقاري بطريقة آلية مما يسرع من أداء المهام.

ليكون المشرع قد وفق إلى حد ما في تنظيم المحافظة العقارية، يقال ذلك بتحفظ لوجود بعض النقائص وما يثبت ذلك هو النتائج التالية:

- المحافظة العقارية هي جهة إدارية تهتم بشهر التصرفات العقارية بكافة أنواعها.
- المحافظة العقارية تابعة لوزارة المالية ومديرية الحفظ العقاري سابقا، أما في ظل المستجدات القانونية التي طرأت سنة 2021 أصبحت المحافظة العقارية تابعة لمديرية المسح والحفظ العقاري ولأثيا أي أنه تم دمج المديريتين في مديرية واحدة.
- المحافظ العقاري كممثل للمحافظة العقارية ومسير لها يباشر عملية الشهر العقاري من فترة إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية إلى غاية إجراء الشهر العقاري.
- تتكون المحافظة العقارية من 5 أقسام بينما كانت تضم 3 أقسام في التنظيم القديم.

- تم إضافة قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية وهذا لإدخال الإدارة الالكترونية للمحافظة العقارية كأي إدارة أخرى من الإدارات.
- تقوم المحافظة العقارية بإجراء الشهر العقاري إستنادا الى وثائق المسح العقاري.
- المسح العقاري هو عملية تقنية قانونية تقوم بالكشف عن البنية الطبوغرافيا للعقارات وهي تحدد بذلك هوية العقارات من ملاكها وطبيعتها الى غير ذلك.
- بالنسبة للجهة المختصة في عملية مسح الاراضي العام سابقا تمثل في الوكالة الوطنية لمسح الاراضي فهي مسؤولة عن مباشرة كل الاعمال المتعلقة بإعداد وثائق المسح ولكن تم حلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 وتحويل كل أعمالها الى وزارة المالية.
- بعد إعادة التنظيم المركزي لوزارة المالية أصبح قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري مختصا بعمليتي المسح والحفظ العقاري عبر مديريته: مديرية عمليات مسح الأراضي المكلفة خصوصا بإنجاز أعمال المسح، مديرية المحافظة العقارية المكلفة بتنفيذ عملية الشهر العقاري والمتمثلة بمحافظات عقارية على مستوى كل بلدية.
- لقد وسع المشرع الجزائري منطقات إجراء عملية المسح العقاري حيث أنها أصبح تشمل أيضا على المناطق الصحراوية والسهبية والغابية.
- إن عملية مسح الاراضي تكون بناء على مجموعة من الإجراءات التي تضمنها النصوص القانونية والتعليم رقم 16 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التي قسمتها إلى إجراءات وأعمال تمهيدية لتمكين لجنة المسح العقاري من إتمام إجراءاتها المتمثلة في جمع الوثائق المتعلقة بتلك الأراضي، الاستعانة بالتصاوير الجوية والمسترجعات الفوتوغراممترية، التصاوير الجوية، تحضير المخطط البياني للحدود، تجزئة البلدية إلى أقسام، ترقيم الأقسام، نقل حدود الأقسام على المخطط البياني...ثم الانتقال الى الأعمال الميدانية التي تتمثل في عملية تعيين الحدود وعملية المعاينة

التحقيق العقاري. . بعد إستكمال العمليات التحضيرية والميدانية تأتي مرحلة إعداد وثائق المسح وتسليم الوثائق الى المحافظة العقارية من أجل الشروع في عملية ترقيم العقارات.

- تهتم المحافظة العقارية بترقيم العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح لمدة 15 سنة ترقيما مؤقتا بعدما كانت ترقم مؤقتا لمدة سنتين على أساس أن اصحابها مجهولي الهوية وبعد إنقضاء مدة 15 سنة تصبح بإسم الدولة.
- إن عملية المسح العقاري هدفها هو إنشاء السجل العقاري وبالتالي تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الذي يملك حجة قانونية لإثبات الملكية العقارية.
- المشرع الجزائري وضع أنظمة قانونية تتحكم في عملية الشهر العقاري عن طريق نظام الشهر الشخصي سابقا قبل صدور الامر رقم 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 الذي جاء بنظام جديد ألا وهو نظام الشهر العيني، فبعد الاستعمار الفرنسي ورث المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي الذي شهد الكثير من المشاكل في حفظ الملكيات العقارية، فكان نظام الشهر العيني الأجدر بتنظيم عملية الشهر العقاري وهذا بالنظر الى المبادئ والأسس التي يقوم عليها.
- لبلوغ الأهداف المرجوة، لا بأس في تقديم الإقتراحات التالية:
- تعميم عملية المسح العقاري في التراب الوطني لأنه لحد الآن هناك العديد من البلديات لم تشملها عملية المسح العقاري.
- زيادة عدد المحافظين العقاريين إلى 3 محافظين ووضع محافظ عقاري رئيسي على حسب الأقدمية من أجل إنجاح عملية الشهر العقاري من جهة ومن جهة أخرى تخفيف الأعباء التي يحملها محافظ عقاري واحد مما يصعب من إجراء الشهر العقاري ويعرقل سرعة الإجراء.
- زيادة صلاحيات المحافظ العقاري لتمكينه من أداء المهام الموكلة إليه.

- منح للمحافظ العقاري حماية قانونية نظرا لحساسية الأعمال المكلف بها، إلا في حالة الأخطاء الجسيمة.
- إجراء عملية تحيين وثائق المسح وتجديدها كل سنة من أجل تفادي العقبات التي قد تواجه الجمهور أثناء استعلاماتهم حول وضعية العقارات.
- إستحداث نصوص قانونية جديدة بعملية المسح الأراضي ما دام قام بتغيير الجهات المختصة في عملية المسح.
- إعادة تسمية الأمر رقم 74/75 المسمى بإعداد مسح الأراضي وتغييره بإعداد المسح العقاري.
- إعادة النظر في تشكيلة عملية المسح العقاري مع إدراج اشخاص مختصين في الأعمال التقنية والأعمال الطبوغرافية نظرا لخصائص عملية المسح العقاري.

قائمة المراجع

1. بشير قدوح، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1962 إلى 1999، ط1، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
2. جمال بوشناف، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون ذكر الطبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
3. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام العقاري، دون ذكر الطبعة، دون ذكر سنة النشر
4. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري دراسة تحليلية، دون ذكر الطبعة، قصر الكتاب لنشر والتوزيع، البليدة، 2001.
5. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ذ.ط، دار هومه، الجزائر، 2004.
6. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة تحليلية وصفية، دون ذكر الطبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.
7. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر_العقار_د.ذ.ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
8. عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتاب، مجلد الأول، الطبعة الأولى، القاهرة، 2008.
9. عمر حمدي باشا ر، نقل الملكية العقارية، دون ذكر الطبعة، دار هومه، الجزائر، 2004.
10. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري فالفانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2007.
11. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصرة لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
12. نسيمة حشود، إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته، دون ذكر الطبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2017.

2/المذكرات الجامعية:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

1. بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر 2015-2016.
2. خليفة ذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على إستقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة لإستكمال متطلبات "شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر 2020، 2021.
3. زهرة حافضي، الأنظمة الآلية ودورها في تنمية الخدمات الأرشيفية دراسة تطبيقية بأرشفة بلدية قسنطينة، أطروحة الدكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة الجزائر، 2008.

ب/مذكرات الماجستير:

1. أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون زراعي، جامعة سعد دحلب، بليدة، الجزائر، 2000-2001.
2. أسهمان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 2005-2006.
3. باكرية سماعيل الاثر التطهيري للشهر العقاري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر1، 2014/2015.

4. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 1999-2000.
5. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.
6. صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة 2012-2013.
7. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2007/2008.

ج/مذكرات الماستر:

1. بلقاسم داوي، عبد القادر موساوي، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، أدرار، الجزائر، 2013-2014.
2. شايب لعياضي، إبراهيم صدارة، التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر 2014/2015.
3. عبد الكريم سعدي، محمد عثمان، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 2013-2014.

4. فاتح بسبيس، خليل بزار، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، 2014-2015.

3/ المقالات

1. أمنة تازير، النظام القانوني لعملية مسح الأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 09، عدد 2، الجزائر، 2021، ص 358-377.
2. جمال بوشنافة، دور العقد في نقل الملكية العقارية في ظل الاثر المنشئ للشهر العيني في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 04، عدد 2، مدية، الجزائر، 2019، ص ص 126-146.
3. جمال روشو، سفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، تيبازة، الجزائر، 2023، ص ص 203-221.
4. جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد 1، العدد 2، 2017، ص ص 317-338.
5. رابح بن معمر، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 01، الجزائر، 2022، ص ص 1546-1558.
6. ريم مراحي، محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري، مجلة الدفاتر السياسية والقانونية، المجلد 13، العدد 03، تبسة الجزائر، 2021، ص ص 686-699.
7. سامية بوقزدام، ربيعة إلغات، المسح العقاري كإجراء أولى لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، مجلد 06، عدد خاص، الجزائر، 2021، ص ص 253-271.

8. سفيان ذبيح، الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مجلد 04، العدد 1، خميس ليانة الجزائر، 2020، ص ص 437-451.
9. سليمان بوزكري، سلطات المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، غرداية، الجزائر، 2019، ص ص 257-277.
10. شريف يغني، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجديد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، مجلد 6، العدد 1، النعامة الجزائر، 2020، ص ص 73-82.
11. شهيناز بوعيشة، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة دفاتر السياسية والقانون، مجلد 14، العدد 03، البليدة، الجزائر، 2022، ص ص 104-113.
12. صليحة عمارة، نظام الشهر العقاري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد 04، مستغانم، الجزائر، 2016، ص ص 500-518.
13. الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، مجلد 08، عدد 15، الجزائر 2013، ص ص 200-237.
14. الطيب قديري، الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلد 2، العدد 5، الجزائر، 2018، ص ص 182-195.
15. عبد العظيم سلطاني، الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، مجلة لوائح للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 01، باتنة، الجزائر 2017، ص ص 367-391.
16. عبد الغاني بوزيتون، أصول الحفظ العقاري، الجزائر، تونس، المغرب، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 27، العدد 4، الجزائر، د.ذ.س.ن 2016، ص ص 341-349.

17. عبد الكريم جوهرة، المحررات الخاضعة للشهر، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 03 الجزائر، 2022، ص ص 60-83.
18. عثمان حويذق، جمال بوشنافة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، مجلد 2، عدد 5، المدية، الجزائر، 2018 ص ص 12-36.
19. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 03، العدد 01، تبسة الجزائر، 2014، ص ص 38-57.
20. فايزة فقير، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإئتمان العقاري، بمجلة إدارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، الجزائر، 2021، ص ص 105-125.
21. فتحي طيطوس، النظام القانوني للمسح العام لأراضي في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، سعيدة، الجزائر 2020، ص ص 01-30.
22. فتحي ويسى، الاثر المطهر للشهر العقاري والحماية الدستورية للملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والعلوم السياسية، المجلد 7، عدد 1، تيارت، الجزائر، 2021، ص ص 171-195.
23. فتحية نواري، كوتر هدور، إجراء الشهر العقاري والاثار المترتبة عنه، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 عدد 1، مستغانم، الجزائر، 2022، ص ص 746-767.
24. فضيلة قرنان، المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث والدراسات القانونية، المجلد 8، العدد 1، الجزائر 2014، ص ص 155-176.
25. قدور المزاور، سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 4، العدد 2، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018، ص ص 101-116.

26. محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، الجزء الثاني، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 06، الجزائر، 1999 ص ص.
27. محمد جلول، الإستثناءات الواردة على قواعد الشهر العقاري وأثرها على السجل العقاري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، مجلد 5، عدد 03، الوادي الجزائري، 2021، ص ص 435-464.
28. محمد دهار، سليمان قصاب، السجل العقاري عمليات المسح الأراضي والترقيم، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 9، العدد 02، سيدي بلعباس الجزائري، 2021، ص ص 187-206.
29. مفيدة لمزري، آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري، مجلة الفقه القانوني السياسي، مجلد 01، عدد 01، الجزائر، دون ذكر السنة، ص ص 92-109.
30. منى حنيش، أهمية احترام الآجال القانونية المرتبطة بمراحل حفظ الملكية العقارية في الجزائر، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المجلد 2، العدد 6، قسنطينة، الجزائر، 2018، ص ص 10-20.
31. هدى قبابي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، عدد 17، تبسة الجزائري، 2018، ص ص 458-481.
- 4/الملتقيات:

1. رواجي محدي، المنازعات العقارية في القضاء الإداري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الجزائري مجلس الدولة، يوم 2 أفريل 2015.

6/ النصوص القانونية:

أ/ الدستور:

الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل بموجب آخر تعديل دستوري لسنة 2020 .

ب/ الأوامر:

1. أمر رقم 58/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
2. أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم.
3. الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1996 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
4. أمر رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 جريدة رسمية عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

ج/ المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم.
2. المرسوم التنفيذي رقم 400/84 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 71، الصادرة في 30 ديسمبر 1984، يعدل ويتمم المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976،

- المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.
3. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54، المؤرخة في 19 فيفري 1992 (ملغى).
4. المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 13 المؤرخة في 19 فيفري 1992 (ملغى).
5. المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، وتصنيفها، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 18 مارس 1992.
6. المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 7 أبريل 1992 المتضمن تعديل المرسوم 62/76، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخة في 8 أبريل 1992.
7. المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 28 ماي 2000.
9. المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 05 ماي 2001، جريدة رسمية عدد 26 المؤرخة في 09 ماي 2001، يعدل ويتم المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، جريدة رسمية عدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.

10. المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 6 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها إلى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، مؤرخة في 15 جوان 2021.
11. المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 6 جوان 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، المؤرخة في 15 جوان 2021.
12. المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية العدد 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

د/ القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 04 جويلية 1991 المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، جريدة رسمية عدد 38 المؤرخة في 14 أوت 1991.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 افريل 2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، جريدة رسمية عدد 37، المؤرخة في 26 ماي 2002 (ملغى).
3. قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 11 يوليو 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافطة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، جريدة رسمية عدد 59، مؤرخة في 8 أكتوبر 2022

هـ/ التعليمات

4. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 1998

7/ الإجتهاادات القضائية:

1. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 182360، الصادر بتاريخ 1998/10/28، قضية بين (ش.ب) ضد ورثة (ت.ح)، المجلة القضائية، عدد 1، 1999.
2. مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 4983، الصادر بتاريخ 2002/07/15، قضية بين ورثة المرحوم (ع.ع) ضد (ق.م)، بحضور والي وهران، المجلة القضائية، عدد 3، 2003.

8/ المحاضرات:

1. عثمان حويذق، محاضرات في مقياس مسح الاراضي العام، أقيت على طلبه الاولى ماستر قانون عقاري، جامعة الوادي، الجزائر، 2021/2020.
2. فهيمة قسوري، محاضرات في مقياس قانون مسح الأراضي في التشريع الجزائري، أقيت على طلبه السنة الأولى ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر 2015-2016.

فهرس المحتويات

1.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية
7.....	المبحث الأول ماهية المحافظة العقارية
7.....	المطلب الأول مفهوم المحافظة العقارية
8.....	الفرع الأول: مقصود المحافظة العقارية la conservation foncière
8.....	أولاً: التعريف اللغوي
8.....	ثانياً: التعريف الإصطلاحي:
9.....	الفرع الثاني: المحافظة العقارية بين الماضي والحاضر
9.....	أولاً: الحفظ العقاري من سنة 1832 إلى غاية سنة 1975
10.....	ثانياً: الحفظ العقاري من سنة 1975 إلى غاية سنة 2021
11.....	المطلب الثاني المحافظة العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري
11.....	الفرع الأول: مهام المحافظة العقارية وفق الأمر رقم 74/75
12.....	الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 63/76
13.....	أولاً: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة
17.....	ثانياً / تسليم الدفتر العقاري:
19.....	الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 393/21
21.....	المبحث الثاني هيكلية المحافظة العقارية
21.....	المطلب الأول مكتب المحافظ العقاري
22.....	الفرع الأول: الالتحاق بمهنة المحافظ العقاري
22.....	أولاً: الشروط العامة
23.....	ثانياً: الشروط الخاصة:

23	الفرع الثاني: المهام الموكلة للمحافظ العقاري
24	الفرع الثالث: سلطات المحافظ العقاري
24	أولاً: مصالحه الاطراف
26	ثانياً: رفض الإيداع:
28	ب/: كيفية رفض الإيداع
29	ثالثاً: رفض الإجراء
32	المطلب الثاني أقسام المحافظة العقارية
32	الفرع الأول: قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة
33	الفرع الثاني: قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات
33	الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية وقسم مسح الأراضي
33	أولاً: قسم الترقيمات العقارية
34	ثانياً: قسم مسح الأراضي
34	الفرع الرابع: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية
39	الفصل الثاني الإطار التطبيقي للمحافظة العقارية
40	المبحث الأول المسح العقاري لإثبات الملكية العقارية
40	المطلب الأول مفهوم المسح العقاري
41	الفرع الأول تعريف المسح العقاري
41	أولاً: لغة
41	ثانياً: اصطلاحاً
42	ثالثاً: الأساس القانوني لعملية مسح الأراضي:
43	الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري:

43	أولا: المسح الحضري:
44	ثانيا: المسح الغابي:
44	ثالثا: المسح الصحراوي والسهبي
46	المطلب الثاني الهيئات المتحكمة في إتمام عملية مسح الأراضي
46	الفرع الأول: الهيئات المتدخلة في عملية المسح قبل تعديل 2021
46	أولا: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
50	ثانيا: لجنة مسح الأراضي:
52	ثالثا: مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:
53	الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في عملية المسح بعد تعديل 2021
58	المطلب الثالث التنظيم العملي لإعداد مسح الأراضي
58	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية والميدانية
58	أولا: الأعمال التحضيرية
61	ثانيا: الأعمال الميدانية:
64	الفرع الثاني: الأعمال الختامية وإيداع الوثائق
64	أولا: الأعمال الختامية المتعلقة بإعداد وثائق المسح
66	ثانيا: إيداع وثائق المسح بمقر بلدية العقارات المسوحة
66	المبحث الثاني الشهر العقاري لتثبيت الملكية العقاري
67	المطلب الأول المقصود بالشهر العقاري
67	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
68	الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري
68	أولا: الشهر العقاري الشخصي

70	ثانيا: الشهر العقاري العيني
72	المطلب الثاني قواعد الشهر العقاري
72	الفرع الأول: القاعدة الرسمية
73	أولا: تعريفها
73	ثانيا: شروط العقد الرسمي
75	الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق
75	أولا: تعريف قاعدة الشهر المسبق
76	ثانيا: الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
76	المطلب الثالث آثار وحجية الشهر العقاري
76	الفرع الاول: آثار الشهر العقاري:
77	أولا: الأثر الإنشائي للشهر العقاري
78	ثانيا: الأثر التطهيري للشهر العقاري
78	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري
78	أولا: حجية الشهر العقاري ما بين الأطراف
79	ثانيا: حجية الشهر العقاري إتجاه الغير
82	خاتمة
87	قائمة المراجع
99	فهرس المحتويات

