



جامعة ألكي محند اولعاج – البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: عقود ومسؤولية

تحت إشراف:

الاستاذ: لعشاش محمد

إعداد الطالب:

موهوب يحيى

أعضاء لجنة المناقشة

- 1- الأستاذ: بطاطاش نذير رئيساً
2- الأستاذ: لعشاش محمد مُشرفاً ومقرراً
3- الأستاذ: تيسمبال رمضان عضواً

السنة الجامعية: 2012 – 2013

شكر و عرفان

أتوجه أولاً بالحمد والشكر لله عز و جل الذي وفقني في
إنجاز هذا العمل .

ومن ثم أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف لعشاش
محمد، وكل أعضاء اللجنة المناقشة لهذه المذكرة.

كما أتوجه بالشكر إلى كل من قدم لي يد المساعدة من
قريب أو بعيد.

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى روح الفقيدة جدتي رحمها الله،
وطيب ثراها وأسكنها فسيح جنانه.

إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها،
وحفظها من كل سوء.

إلى كل عائلة بوجريس، خالي عمر، علي، عثمان وأولادهم.

إلى عائلة مزياني (عمي أحمد وكل الإخوة و الأخوات)

إلى أبي و كل إخوتي و أخواتي

إلى شريكة حياتي زوجتي التي شجعتني على إتمام هذا العمل.

إلى البرعمين، كيليا و أيلان.

قائمة المختصرات:

المختصرات	المعاني
ج ر	الجريدة الرسمية
ط	الطبعة
T	TERRAIN
PR	Publicité Réelle
ص	الصفحة
ق م ج	قانون مدني جزائري

مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية لأي بلد. لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة.

وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين المنظمة لهذه العقارات.

إن موضوع العقار يكتسي أهمية بالغة كونه موضوع واسع و متعدد الجوانب، فالعقار بمفهومه الواسع لا يعني فقط تلك البقعة الأرضية أو تلك البناية، فهو بالإضافة إلى ذلك يشمل معايير تصنيف الأرض حسب نوعية التربة وخصوبتها و طرق تنظيم الإقليم الوطني من حيث ضبط المساحة في مخططات طوبوغرافية تبين موقع وشكل كل وحدة عقارية وتخطيط المدن. وبصفة عامة كل ما يتعلق بتنظيم الملكية العقارية والتعامل فيها.

ولقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة و غير الدقيقة التي ورثتها البلاد بعد الإستقلال.

كما أن التغيرات الإقتصادية و السياسية التي عرفت الجزائر لخروجها من النظام الإشتراكي واعتمادها النظام الليبرالي وانفتاحها على اقتصاد السوق ودخولها للمنظمة العالمية للتجارة جعلها تشجع الإستثمار في العقارات، مما لا يجعل الملكية العقارية الخاصة في منآي عن التأثير بهذه المعطيات الجديدة و عرضها إلى تجاوزات واعتداءات خاصة من قبل الشركات الأجنبية التي تسعى إلى شراء أكبر نسبة من العقارات لحاجتها الملحة لها خاصة الأرض القابلة للبناء أو غير قابلة للبناء بما فيها الأراضي الفلاحية. وبالتالي وجود خطر داهم على الملكية العقارية.

وفي غياب عملية مسح شامل لجميع العقارات في الجزائر وعدم امتلاك الأفراد لسندات تثبت ملكيتهم في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، جعل مسألة الإثبات شاقة مما يسهل الإعتداء عليها ويجعلها مبررا لعدم وجود سند ملكية وعليه فإن الإثبات القانونية لا يمكنها أن تؤدي دورا فعالا في حماية الملكية العقارية الخاصة من الإنتهاكات الواقعة عليها في ظل الوضعية القانونية المعقدة.

فمسألة إثبات الملكية العقارية و تنظيمها يشكل عائقا رئيسيا وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة عن تنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المثارة بشأنها وسواء تعلق الأمر بمهام القضاة أثناء فصلهم في المنازعات العقارية المعروضة عليهم، أو تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي و الشهر العقاري، ومصالح إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

ولعل أهم تلك الوسائل الأمر 74/75 المؤرخ 1975/11/12⁽¹⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له و التي كانت تهدف في مجموعها لإجراء شامل للملكيات العقارية و مرتبط أساسا بالجانب الإقتصادي و الإجتماعي للسكان فكلما أحسن تنظيمها و استغلالها كلما ساهمت في الإزدهار والتقدم.

كما لنا أن نشير أن الأمر 73/71⁽²⁾ المتضمن الثورة الزراعية نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد، يعكس هذا بكل وضوح الضرورة لقاعدة تقنية و قانونية ثابتة من أجل التحكم و تطوير القطاع الفلاحي.

و هذا ما مهد لترسيخ النظام العقاري للبلاد على قواعد أكثر وثوقا بواسطة وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية مسح الأراضي والذي طبق فعلا ابتداء من 1976 بمقتضى المرسومين التنفيذيين رقم 62/76⁽³⁾ و 63/76⁽⁴⁾ المؤرخين في 1976/03/25 يهدف هذا النص التشريعي من جهة إلى تأسيس مسح الأراضي العام بتحديد المساحة المادية و الموقع الطوبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفتر عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري يوضع نظام المسمى "الإشهار الحقيقي" ذات قاعدة مادية، هي مجموعات الملكية المعرفة و المعينة عن طريق مسح الأراضي في محل النظام الشخصي المعمول به قديما.

ومن روح هذا المسعى نكون أمام إشكالية مفادها:

- ما هو دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية؟

والتي تتفرع عنها إشكالات:

مدى أهمية المسح العقاري في حل النزاعات الموروثة عن الإستعمار؟

1- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52 مؤرخ في 1975/11/18.

2- أمر رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 مؤرخ في 1971/11/08.

3- مرسوم تنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 مؤرخ في 1976/04/13، معدل و متمم بمرسوم رقم 400/84 مؤرخ في 1984/12/24، ج ر عدد 71 مؤرخ في 1984/12/30، و بمرسوم تنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 1992/04/07، ج ر عدد 26 مؤرخ في 1992/04/08.

4- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 مؤرخ في 1976/04/13، معدل و متمم بمرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، ج ر عدد 34 مؤرخ في 1993/05/23.

وما مدى نجاعة هذه الآلية في تطهير الملكية العقارية؟.

اتجه المشرع الجزائري بعد الإستقلال إلى تبني نظام تثبيت الملكية العقارية و ذلك من خلال إصدار قوانين منظمة للعقار نتيجة الفوضى التي آلت إليها وضعية العقار في الجزائر و ما نتج عنها. حيث أن أغلب العقارات في الجزائر لا تحوز على السندات المثبتة للملكية ذلك أن أغلب الأراضي غير ممسوحة. وعدم استغلال العقارات وتأثيرها على الإقتصاد الوطني وكثرة النزاعات العقارية. كل هذه الإشكالات خصها المشرع الجزائري بآلية قانونية مهمة من شأنها تطهير الوضعية القانونية باستحداث نظام المسح العقاري الذي يعتبر إحصاء عام للعقارات. وبالتالي فالموضوع أهمية نظرية في تبيان هذه الآلية الخاصة بالمسح وإبراز أهميته وانعكاساته على السياسة العقارية في الجزائر.

وأهمية عملية وواقعية تبين مدى نجاعة هذه الآلية في تثبيت الملكية العقارية ومدى نجاعته في التخلص من النزاعات والتي تطرح في العقار غير الممسوح. وبذلك تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما إلى استقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للإستثمار خصوصا مع تبني الدولة الجزائرية لنظام الإقتصاد الحر. كما أن العمليات المسحية تؤدي بالضرورة إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية، التمثيل البياني والجرد العقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئته حيث يستعمل هذا التوثيق كدعم مادي للدفتري العقاري الممسوك من المحافظ العقاري من أجل الدعم على الصعيد القانوني.

إن سبب اختيار هذا الموضوع يتمثل في أن عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة رغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه إلا أنه يسير بخطى متثاقلة حيث أن السلطات العمومية باشرت ببرمجة ما يقارب 12 مليون هكتار و باللجوء إلى إجراءات التمويل العمومية أو عن طريق الإقتراض من البنك العالمي بمبلغ 33 مليون دولار سنة 1992 للمرحلة من 1990 إلى 2008 فإنه لم يتحقق من هذه الرهانات سوى مسح لا يتعدى نسبة 15% من كامل الأراضي إلى غاية 2006. وبذلك فإن الوضعية لم تتغير كثيرا وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية فمعظم العقارات غير ممسوحة أو أنها مشهورة وفقا للنظام الشخصي الذي تعد عيوبه أكثر من مزاياه.

وكذلك افتقار المواطن لسند يثبت أو يبرر ملكيته وبالتالي طغت المعاملات العرفية و لم يعد في وسع الدولة مراقبة التصرفات الواردة على العقار وعليه عدم تحكمها في السوق العقارية إلى جانب تضييع الخزينة العمومية لمورد هام من خلال الجباية العقارية، وركود عملية الإستثمار لارتباط

القروض بالتأمينات العينية وهي العقارات كأفضل تأمين. لكن انعدام سند وغياب المسح يقف حجر عثرة في إتمام العملية .

كما أن سعة وتعقد موضوع الملكية العقارية في التشريع الجزائري وكثرة الإشكالات و النزاعات العقارية في إثبات الملكية سبب من أسباب اختيارنا لهذا الموضوع.

إن عملية المسح ورغم البدء فيه سنة 1971 عند تطبيق الثورة الزراعية إلا أنه لم يتقدم كثيرا إذ مازالت مساحات كبيرة لم تشملها عمليات المسح وذلك راجع لعدة أسباب أهمها تردد السياسة التشريعية في الأخذ بهذا النظام و كذلك الإمكانيات الهائلة التي تتطلبها العملية.

وتأتي هاته الأهداف بمجموعة من الإقتراحات لحل مشكلة الملكية العقارية الخاصة ، وهذا بتفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد أجال سريعة لتنفيذها و هذا من أجل تعزيز عملية شهرها. ضرورة حصر كل الأملاك العقارية التابعة للهيئات الإدارية مما مكنها المجال بالتعدي على أملاك الأفراد.

من المؤكد أن إنشاء مسح الأراضي حقيقي يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول من جهة إلى التطهير العقاري، ووضع حد لتعقد الوضعية الراهنة ومن جهة أخرى تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة للتطوير الإجتماعي الإقتصادي والتحكم في العقار يكون بمسح الأراضي المؤسس وأن يضبط بانتظام وإلا فقد كل منفعته.

والهدف يتمثل في إعطاء سندات الملكية تفيد المواطن و الدولة كما تعود بالمصلحة للعملاء و المسيرين لتحكم أفضل في فضاء الإقليم ذات تحويل مستمر.

والتفتح على اقتصاد السوق، تحرير المعاملات العقارية، سياسة الإستثمار كلها أسباب كثيرة لتنظيم مسح الأراضي متين و حديث.

الفصل الأول

نظام المسح العقاري

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، وعليه اتخذت معظم التشريعات العقارية و عبر كل العصور المتعاقبة على إنشاء و خلق نظم عقارية متكاملة تخضع للتحيين والتطوير باستمرار⁽¹⁾.

لقد تطورت قواعد تملك و حيازة الأرض مع تطور المجتمعات التي وضعت تشريعات خاصة تسيير تنظيم الأراضي الحقوق المفروضة عليها، وكذا أشكال الإحصاء التي تقام لأهداف جد معينة، غالبا ما تكون لفرض الضريبة لضمان قانوني أو لنزع الملكية⁽²⁾.

ومن أجل ضمان استقرار الملاك و الحائزين للأملك العقارية و الحقوق العينية العقارية، أوجدت التشريعات نظما عقارية لحماية، وذلك بتنظيم عمليات التملك و الاستغلال و التداول لهذه الأموال، مما يضمن حقوق المتعاملين والدول والغير على السواء، إلا أن هذه العملية التنظيمية ضلت متباينة في تحديد أنماط و إجراءات و انتقال و تداول هذه الحقوق العينية العقارية، تنفذ عموما هذه الأشكال للإحصاء بعمليات إنشاء سجلات التخطيط البياني يسمى مسح الأراضي، وغالبا ما يعكس هذا الأخير بكل وضوح تنظيم الأراضي إنتمائها و مساحتها. كما يصف بشكل عام النظام العقاري أو المطبق من طرف الدول.

المبحث الأول

ماهية المسح العقاري

المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر الأمر رقم 74/75⁽³⁾ الذي يعتبر النواة الأولى للشروع في عمليات التطهير العقاري الشاملة، بما يضمنه من تأسيس السجل العقاري و مجموع البطاقات العقارية المكونة له، بالإضافة إلى المراسيم التطبيقية له، وهما مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام معدل متمم

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، ط 2، الجزائر، 2010، ص 05.

2 - علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هوم، ط 6، الجزائر، 2011، ص 03.

3- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

بالمرسوم رقم 400/84⁽¹⁾ و بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92⁽²⁾، والثاني يتعلق بالمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993⁽³⁾.

المطلب الأول

مفهوم عملية المسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، يجدر بنا تعريفه لغويا و ما يتضمنه هذا المصطلح من معانٍ، فالمسح في اللغة يحمل عدة معاني من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذ غسلتها، وقال ابن قتيبة كان الرسول (صلعم) يتوضأ وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل. قال ومنه قوله تعالى: "وامسحوا برؤوسكم و أرجلكم". فالمراد بـمسح الأرجل غسلها⁽⁴⁾. ومن المعاني الأخرى أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها. و يقابل كلمة المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة (CADASTRE)، أما التعريف الإصطلاحي للمسح فهو نابع من اللفظ (CATASTICO) اليونانية (CATASTIKHON) التي تعني قائمة، و أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية (CAPITESTRA) وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها⁽⁵⁾، فالمسح هو مجموعة الوثائق المسجلة بانتظام على أساس قاعدة المسح الطبوغرافي والتحقيق العقاري

1- مرسوم تنفيذي رقم 400/84 مؤرخ في 1984/12/24، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم لمرسوم تنفيذي رقم 62/76، ج ر عدد 71، مؤرخ في 1984/12/30.

2- مرسوم تنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 1992/04/07، معدل و متمم لمرسوم تنفيذي رقم 62/76، ج ر عدد 26، مؤرخ في 1992/04/08.

3- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 1993/05/19، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم لمرسوم تنفيذي رقم 63/76، ج ر عدد 34، مؤرخ في 1993/05/23.

4- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009 / 2010، ص 2 و 3.

5- بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه، ص 3.

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح واكتفى فقط بتوضيح الغاية و الهدف من وراء عملية المسح.

إذ أن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975⁽¹⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري اكتفى بتوضيح الهدف من العملية وذلك في نص المادة 02 منه بقوله: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

غير أن المشرع قام بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 بتعديل المادة الرابعة من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وذلك بتوضيح بمعنى أدق لنطاق عملية مسح الأراضي العام، لتشمل عملية المسح تحديد العقارات المملوكة ملكية عامة، وذلك بنص المشرع في المادة 06 من المرسوم 62/76 على أن تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة مالكيها.

ويقصد بموضوع عملية المسح مشتملات عمليات المسح ونطاقها. وحسب نص المادة 15 من المرسوم 62/76² فإن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يقسم بدوره إلى أجزاء للملكية و إلى قطعى للأرض، فالقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما والمكان المعلوم يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم.

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان: **وجه فني** ويشمل الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمشح العقاري، فيقومون بتحديد و ضبط الملكية العقارية ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلديته، ذلك أن المشرع الجزائري حدد وحدة ثابتة للمسح وهي البلدية، و أن عملية المسح تكون على مستوى كل بلدية، لانتجاوزها حتى تنتهي منها وهذا ما جاء في المادة 8 من الأمر رقم 74/75. **ووجه قانوني** يتمثل في التعريف بالعقارات، أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار⁽³⁾.

1- أنظر: قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962-1999، مطبوعات

الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 30.

2- لأكثر تفصيل أنظر: المادتين 6 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

3- بوزينون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ..، المرجع السابق، ص 4 و 5.

يمكن تعريف المسح بالاستناد إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر بأنه عملية تقنية و قانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك و تبين التشكيلة الطبيعية و المادية للعقارات، فضلا عن تحديد هوية المالك⁽¹⁾.

فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة و الرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل العمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية و تحديد مالكيها، فضلاً عن تحديد نوع استغلالها و تربتها⁽²⁾. وهو عملية قانونية بالنظر إلى عملية التحقيق العقاري التي يمكن من خلالها معرفة طبيعة الحق المنقول للعقار و الوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع.

- ومن التعاريف الفقهية المختلفة ومن التشريع السابق فإن عملية المسح العقاري هي: " تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت و تحديد مواقع العقارات و أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق"⁽³⁾.

- هناك من عرّف المسح انطلاقاً من اعتماده على الجرد العقاري، فالمسح هو " بمثابة جرد للملكية بشكل يعطي وصفاً دقيقاً نوعاً ما مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي، العقاري، القانوني، الاقتصادي و الاجتماعي"⁽⁴⁾.

- المسح عملية تقنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه و قوامه ونوعه القانوني لإعداد عقود ملكية سليمة و صحيحة⁽⁵⁾.

أمّا الأستاذ عمّار بوضياف عرّف المسح أنه "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"⁽⁶⁾.

1- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،

تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص 45.

2 - أنظر: المادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76.

3 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 5.

4 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 54.

5 - حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، ص 39.

6- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 129.

الفرع الأول: أسس المسح العقاري

يقصد بأسس عملية المسح العقاري، الوثائق و السندات و جميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني، أي في مجموع البطاقات العقارية⁽¹⁾.

فالمشروع الجزائري تبني نظام الشهر العيني منذ إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و إصدار المراسيم المطبقة له، و هذا معناه أنّ الملكية العقارية و كافة الحقوق العينية العقارية أيّا كان صنفها القانوني لا تنتقل إلّا بالشهر، تطبق هذه القاعدة على الأملاك الوقفية و الأملاك الوطنية و الأملاك الخاصة⁽²⁾.

وباستقراء نصوص الأمر 74/75 و المرسومين 62/76، و 63/76 نجد أنّ المشروع ومن أجل القيام بعملية المسح لم يستثنى أيّ وثيقة معترف بها يمكن أن تساعد و تساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية، فقد تكون الوثائق عرفية أو رسمية.

كما أن الأصناف القانونية للملكية العقارية تثير عدّة نزاعات أمام القضاة، فإن معرفة الصنف القانوني و تحديد المالك أو الحائز أو واضع اليد حسب الحالة لا تكفي و يحتاج القاضي إلى تعميق البحث لمعرفة طبيعة الملكية المتنازع عليها أو شأنها إن كانت ملكية غابية أو صحراوية أو فلاحية، رعوية أو حلفائية.

كما قد تكون أراضي عامرة قابلة للتعمير، مساحات أو مواقع محمية، و تحتوي الأرض على ثروة مائية أو معدنية.

فلجنة المسح من مهامها طبقا لنص المادة 3/9 من المرسوم 62/76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق للملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي". فعبارة جمع الوثائق لا تحصر الوثائق في نوع معين ولو كانت الوثائق تشترط فيها شكلا خاصاً لإثبات الحقوق لمنع اللّجنة الاستناد إليه، فضلا لما للمسح من أهمية في تدعيم الجهات القضائية للفصل في الدعاوى المرفوعة إليها.

1- أنظر: المادة 08 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر،

2013/2012، ص 20.

أين تكون غالبًا الأحكام الصادرة ما قبل الفصل في الموضوع تستدعي الإتصال با لجهات المعنية من بينها إدارة مسح الأراضي، هذه الأخيرة التي تتوفر على جميع المعلومات المتعلقة بال عقار محل النزاع، و التي من خلالها يتم المساهمة في تسوية النزاعات العقارية و تكوين عقيدة القاضي لتأسيس حكمه على أساسها و بالتالي حماية الحقوق المعتدي عليها⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العقاري

إعداد مسح الأراضي العام يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية قصد تشخيص و جرد كل الممتلكات العقارية و تأسيس وثائق مسحية، و مخططات على نطاق كل بلدية، و بالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، أمّا تأسيس السجل العقاري فهو يهدف لإقامة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية لكل مالك، فهو عمل يقصد من خلاله تطهير الملكية العقارية و الحد من المنازعات المتعلقة بشأنها⁽²⁾.

الهدف من عملية المسح العام للأراضي إنّما هو لتأسيس السجل العقاري الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات⁽³⁾.

و تعمل عمليات إعداد مسح عام لجميع العقارات على تحديد الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كيفية الاستغلال (القوام المادي) و طبيعة الأراضي و أنماط المزروعات الفلاحية التي تزرع فيما يخص العقارات الريفية.

فهدف هذه العمليات هو إنشاء وثائق مساحية لكل بلدية وفي نفس الوقت تمثيل بياني و جرد عقاري للمحيط البلدي في كل تفاصيل تقسيمها⁽⁴⁾.

إصدار المشرع للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كان لأجل قيام نظام سجل عقاري غايته التطهير الشامل للوضعية العقارية. الأمر الذي يتطلب وقتًا طويلا و وسائل مادية و بشرية

1 - أورهومون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وز، الجزائر، تاريخ المناقشة 2012/09/30، ص 135 و 136.

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 3.

3- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر 2002، ص

.90

4- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، جامعة سعد دحلب، الجزائر، 2001/2000، ص 03.

معتبرة، و لقد حدد المرسومين التنفيذيين له 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام، و المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في 1976/03/25 اللذان يبينان كيفيات تحقيق هذه الغاية.

لعملية المسح العقاري أهداف اقتصادية و اجتماعية و الأهم قانونية، هي الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى هدفين، هما التطهير العقاري، و تجهيز التراب الوطني بمخططات و سندات مفيدة تخدم التطوير الاقتصادي و الاجتماعي على حد سواء.
و مسح الأراضي العام المنشأ بموجب الأمر 74/75⁽¹⁾ من خلال مواده هو الأجر للقيام بذلك.

لذا يقتضي الأمر أن يستند إنشاؤه و تقويته على قواعد تقنية و قانونية تسمح للحصول في نفس الوقت على تعيين دقيق لحدود كل ملك، و التعرف على الملاك، و يخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيرورة و إلى قواعد و ضوابط غالباً ما تكون عالمية على الصعيد التقني، و مستوحاة من القانون المدني في الجانب القانوني.

المشروع الجزائري تأثر بأنظمة الشهر الحديثة و لم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولاً به أثناء الاستعمار الفرنسي، هذا النظام الذي أثبت قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في استقرار الملكية العقارية، و تدعيم الائتمان العقاري.

و باعتبار أن إعداد مسح أراضي العام، هدف استراتيجي و أداة لتطهير الملكية العقارية، فهو يعد القوام المادي لنظام السجل العقاري، فلا يمكن تصوّر وجود لهذا النظام بدون القيام بعملية المسح، و تعميمها عبر كامل التراب الوطني، لأنّ الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات و القواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة أو كاشفة ناقلة أو مزيلة⁽²⁾.

كما أنّ أفاق التطوّر فيما يخص التهيئة العقارية و التوجيه الفلاحي يجب أن تعتمد بصفة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية و قانونية للقضاء العقاري⁽³⁾.

1- المادة 2 من الأمر رقم 74/75: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

- نص المادة 3 من نفس الأمر: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية".

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري....، المرجع السابق، ص 13.

3- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري....، المرجع السابق، ص 82.

كما باستطاعة مسح الأراضي العام أن يكون وسيلة ذات منفعة، ناجعة إقتصادياً و إجتماعياً للبلاد.

وتزداد أهمية هذه العملية بدخول الجزائر اقتصاد السوق و ما يتطلب ذلك من الاستثمارات تقتضي لزوماً وجود عقارات لها سندات، لذا نجد أنّ صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر سنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل في عملية المسح العقاري، ووضع سجلّ للأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات، و ذلك لتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حدة و تسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف و تحديد هوية للعين المملوكة⁽¹⁾.

و لهذا فإنّ الغرض من المسح العام للأراضي هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلاً لتداول العقارات و بعث الائتمان العقاري، و ضبط الملكية العقارية⁽²⁾.

فمسح الأراضي يعتبر القاعدة الأساسية للسياسة العقارية، ذلك أنّ مصالح مسح الأراضي تسعى على برنامج مسطر لإنهاء العملية في أفق سنة 2014.

ولهذا الأمر أخذ المشرع الجزائري بنظام الإشهار العيني بدل الإشهار الشخصي الذي كان سائداً في الجزائر، والذي يستمر بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، وينتهي الشهر الشخصي بمجرد الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني.

المطلب الثاني

الإطار القانوني لعملية المسح العقاري

يعتبر العقار من أهم الركائز الإقتصادية ومحوراً لكل سياسة تنموية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي. فهو أساس الاستقرار ومصدر لإيرادات معتبرة للدولة، لما يترتب عنه من مداخيل وعائدات للخزينة العمومية بفضل تحصيل الوعاء الضريبي عليها، بالإضافة إلى إسهاماته في تفعيل وجلب الاستثمار الوطني والأجنبي على الخصوص، ناهيك عن الأهداف الأخرى التي يحققها، خدمة للمصلحة الخاصة للفرد لما لها من انعكاسات إيجابية

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط 8، 2012، ص 11.

2- بوشنافة جمال، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع و القضاء الجزائري منه، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، العدد 03 ديسمبر 2009، ص 24.

على المصلحة العليا للبلاد، مما يجعله يكون مصدرا لصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين الشعوب. وعليه سعت مختلف الدول إلى تنظيم السياسة العقارية والتحكم فيها لتحقيق الأهداف المرجوة منها، فإذا عرجنا إلى استقراء الوضعية العقارية في الجزائر، فنميزها بين مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة والمستقلة، أين شهدت عدة تغيرات في تنظيمها.

الفرع الأول: أثناء الإحتلال الفرنسي

هي الفترة التي كانت فيها الجزائر تحت وطأة الاستعمار الفرنسي، الذي عمل من خلالها في إطار السياسة العقارية المخططة للاستيلاء على الأراضي الجزائرية لصالح المعمرين⁽¹⁾. فكان لزاما على الإدارة التشريعية الفرنسية إصدار قوانين ومراسيم تضيي الشرعية الدستورية التي تبيح نزع الملكية العقارية من الجزائريين، حيث نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي سنة 1848 على أن "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية ويتصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى إن يصدر قانون يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل".

فكان بذلك تعاقب القوانين لتحويل الأراضي الجزائرية إلى حق ملكية وفقا للسياسة الاستعمارية وإخضاعها للنظام الفرنسي لنهب ثروات البلاد. ومن هذه القوانين:

أولاً: قانون 1844/10/01 الذي عمل على تصحيح البيوع التي أبرمها الجزائريون لفائدة المعمرين بمجرد مصادقة القاضي عليها، فأضفى الشرعية على العقود الممنوحة للمستوطنين من قبل الإدارة الاستعمارية، مما فتح المجال أكثر لنزع الملكية وربط هذه العملية كجزاء عن عدم استغلال الأراضي⁽²⁾، كما رفع هذا الأمر المعارضة على الأملاك "الحبوس"⁽³⁾ لصالح المستثمرين الأوربيين وتخضع المنازعات إلى المحاكم الفرنسية، وكان هذا الأمر أول نص جرب بصفة عامة حل مسألة الملكية العقارية بتنظيم الوضعية الناجمة عن المعاملات السابقة⁽⁴⁾.

1- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، 2013/2012، المرجع السابق، ص 207.

2- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية....، المرجع السابق، ص 03.

3- سماعين شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 11.

4- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 46.

ثانيا: الأمر المؤرخ في 1846/07/21:

الهادف في مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري نصب على مستوى كل عمالة يدعى مجلس المنازعات⁽¹⁾، لذلك أقر الأمر بجعل كل الأملاك بدون صاحبها أو صنفت سندات غير كافية أملاكا للدولة الفرنسية⁽²⁾. واهتم بذلك الأمرين 1844 و 1846 بمصالح أملاك الدولة بالاحتلال واستولت الإدارة الاستعمارية على كل الأراضي التي لم يكن باستطاعة ملاكها تأسيس حقوقهم في الملكية، كما تبرر نزع الملكية بعدم الاستغلال الزراعي.

ثالثا: قانون 1851/06/16 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر (la constitution de la propriété privée) بمثابة هذا القانون ألغى الأمرين السالفي الذكر وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة، وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبيا للقانون المدني الفرنسي، و أخضع باقي المعاملات بين الأهالي للشريعة الإسلامية، فميز هذا القانون بين مصالح الأوروبيين على حساب مصالح الجزائريين بمعنى يسمح باغتصاب الملكيات دون الأخذ بعين الاعتبار للمالكين والحائزين.

رابعا: مرسوم سيناتوس كونسولت SENATUS CONSULTE أو قانون أعيان أملاك الدولة، الصادر في 1863/04/12 المتضمن تحديد ملكيات الأعراش وتجزئة أراضي العرش⁽³⁾. المتخذ بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي الذي نص على تحويل الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة. إذ تمّ بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي شاسعة عرشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين. وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى تحقيق هدفين.:

- أ- هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين
- ب- هدف سياسي اجتماعي: ذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي و الترابط العائلي،

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 64.

2- علوي عمار، الملكية والنظام، المرجع السابق، ص 46.

3- نعيمة حاجي، أراضي العرش...، المرجع السابق، ص 03.

الأمر الذي استفز الأهالي و جعلهم ينظمون عدة مقاومات شعبية⁽¹⁾.

وبهذا يكون الهدف الحقيقي الغير المعلن عليه للنص هو: البحث عن طريقة قانونية لإدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق و هذا عن طريق تسليم عقود ملكية إنفرادية تسمح لحائزيها بالتنازل عليها⁽²⁾.

خامسا: قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887: تضمن هذا القانون المعروف بقانون **WARNIER** المتمم بقانون 1887 ويهدف إلى إنشاء مكاتب بالجزائر (محافظات) الرهون العقارية إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي. فكان هذا القانون يرمي إلى فرنسا كاملة و شاملة لجميع الأراضي، بلا شرط، كما نص على إنشاء وتأسيس الملكية الخاصة على الأقاليم المقسمة، وعلى العموم فإنّ هذا القانون ينص على أنّ انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أنّ الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات و معاينة يقوم بها محافظ التحقيقات. إلا أنّ عمليات المفوضون المحققون أدت إلى إنشاء حالة وهمية للملكية التي لم تكن لها أية علاقة مع الوضعية الحقيقية للأرض و لا مع تقاليد الأهالي، وعليه بذهاب الموظف المكلف بذلك عاد الأهالي إلى حالتهم من قبل دون تأشير للسندات وعادوا إلى زراعة أراضيهم.

هذا و نشير إلى كل النصوص القانونية السالفة الذكر، كان الهدف منها خدمة سياسة الاستيطان، المتمثلة في استبدال الملاك الأهالي بملاك من أصل أوروبي.

سادسا: قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 1926 يهدف بمطالبة التحقيقات الجزئية أو تطهير الأراضي (العرش، ملك) و إصدار السندات، حيث أنّ المشرع الفرنسي في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم⁽³⁾.

هذه العملية التي تم تعميمها إثر صدور قانون 1926/08/04 لتشمل كافة العقارات أيّا كان نوعها و طبيعتها لتصبح هذه الأملاك في النهاية خاضعة للتشريع العقاري الفرنسي.

- القانون المؤرخان في 26 مارس 1956 و 1959/01/03 بعد اندلاع ثورة أول نوفمبر

1954 بادرت الإدارة الفرنسية إلى الإدعاء بإصلاح عقاري ترجم في

1- زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، 2013/2012، المرجع السابق، ص 208 و 209.

2- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 14.

3- سماعيل شامة، المرجع نفسه، ص 14 و 15.

أ- مرسوم 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية و كان هدفه:

1- تشجيع التبادلات الودية من أجل توقيف وتثبيت تجزئة الأراضي.

2- إعادة تنظيم الملكية العقارية لعمليات تفصيلية.

3- ضم أراضي الإستغلالات الريفية بتوزيع مجزئ جديد.

ب/- الأمر 1959/01/03 المتضمن إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات

التحديث العقاري و في الحقيقة لم يتلقى أي تطبيق⁽¹⁾ هدفه:

1- إنشاء و إثبات حقوق الملكية، الحقوق العينية و الأعباء.

2- تعيين حدود الملكيات وفقاً لمنهج مسح الأراضي من أجل تأسيس مخطط منظم، و كان

يهدف أيضا إلى إجراء عملية القسمة حتى يجعل حدا للملكية الشائعة أو التقليل منه⁽²⁾.

إنّ كل هذه الآليات و الوسائل المنتهجة من طرف الإدارة الاستعمارية المادية منها

و القانونية تبيّن أهمية العقار و بالمقابل حجم المشاكل التي ورثتها الجزائر المستقلة عن

المستعمر الفرنسي ونشوء فوضى عارمة في العقار، تلخصها الإحصائيات التالية⁽³⁾:

- أراضي ذات سندات مفرنسة..... 4.969.102 هكتار.

- أراضي ملك بدون سندات 4.406.356 هكتار .

- أراضي عرش أو سبقه بدون سندات..... 2.071.582 هكتار.

- أملاك الدولة 4.694.214 هكتار .

- أملاك البلدية..... 4.179.050 هكتار .

المجموع: 20.320.304 هكتار.

1- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق ص 66.

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا و محكمة التنازع)، دار هوم، طبعة 12، الجزائر، ص 103.

3- علوي عمار، المرجع نفسه، ص 68.

الفرع الثاني: بعد الاستقلال

بادرت الجزائر غداة الاستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار بواسطة مسح الأراضي العام الذي يتم من خلاله وضع مخططات منظمة، و تطهير الملكية العقارية و من ثم تأسيس قواعد نظام إشتهار عقاري فعال يتماشى و السياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها و ميادينها الاجتماعية و الاقتصادية⁽¹⁾. و هذا لم يكن سهلا للجزائر الحديثة الاستقلال من استدراك النقائص و تصحيحها.

إضافة إلى التحولات الجذرية التي تعرفها الجزائر على الصعيد الاقتصادي و السياسي، باعتبار أن العقار أداة هامة في هذه التحولات خاصة ما يتعلق بالاستثمارات الأجنبية وما يتطلب من حماية قانونية.

فكان للسلطات العليا في البلاد معالجة الفراغ التشريعي و الفوضى التي خلفتها السياسة الاستعمارية في شتى المجالات، أين كان العقار من بين أولويات السلطة التي سعت إلى وضع منظومة قانونية محكمة.

فكان لذلك عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن السياسة السابقة. ولأسباب تاريخية و إيديولوجية، اتسمت جل المحاولات وإلى غاية صدور دستور 1989 بوضع الملكية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني⁽²⁾.

وبسبب نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية وصعوبة خلق إطار قانوني في وقت قصير بسبب الهجرة الجماعية للمعمرين بعد الاستقلال وخاصة فئة الإطارات، وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ مؤسستي يهدد كيان الدولة الفتية⁽³⁾، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 و الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا التي تتعارض مع السيادة الوطنية و بعدها تلت النصوص القانونية منها:

- الأمر المؤرخ في 02 أوت 1962⁽⁴⁾ يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة و تسييرها.

1- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري ...، المرجع السابق، ص 02.

2- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري ...، المرجع السابق، ص 16.

3- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، السنة الجامعية 2008/2007، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ص 60.

4- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 204.

- الأمر المؤرخ في 06 ماي 1966⁽¹⁾ يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.
- الأمر رقم 91/70⁽²⁾ المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بتنظيم مهنة الوثيق.

أولاً: عملية المسح في ظل قانون رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن

الثورة الزراعية الذي أحدث تغييراً جذرياً في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة⁽³⁾، في خطوة أقل ما يقال عنها أنها جريئة، جاء هذا الأمر ليضع قيد على الملكية الفلاحية و الزراعية وتحديد الحد المسموح بامتلاكه، و يعيد رسم السياسة العقارية بالنسبة للعقار الفلاحي على أساس فكرة براغماتية، تهدف إلى تمكين المواطنين المحرومين من استغلال الأراضي الفلاحية تحت شعار الأرض لمن يخدمها⁽⁴⁾. و يعد ذلك بمثابة قرار سياسي جريئ⁽⁵⁾، كما نصّ على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

انتهجت الجزائر النظام الإشتراكي كإيديولوجية تحكم النظام الجزائري القائم على مبدأ تدخل الدولة في جميع الشؤون و احتكارها لها .

ومن المبادئ الأساسية للأمر السالف الذكر نصّ عليه المواد من 1 إلى 12 من نفس الأمر، و الدولة هي المالك للأرض و هي تكسب هذه الصفة من تاريخ إدماج العقار في صندوق الثورة الزراعية المنشأ بالأمر 73/71 و يتم الإدماج آلياً إذا كانت الأرض الفلاحية تابعة للأملاك الوطنية أو عن طريق التأميم لأجزاء معينة من الملكيات الخاصة⁽⁶⁾، فأكد قانون الثورة الزراعية على أنّ كل الأراضي المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية تعد ملكاً للدولة⁽⁷⁾، ومن بوادر ظهور المسح يتجلى بوضوح في المادتين 24 و 25 من قانون

1- أمر رقم 102/66 مؤرخ في 06/05/1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36 لسنة 1966.

2- أمر رقم 91/70 مؤرخ في 15/12/1970 يتضمن تنظيم التوثيق.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 18.

4- تنص المادة 1 من الأمر 73 /71 المتضمن الثورة الزراعية: " الأرض لمن يخدمها و لا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها و يستثمرها".

5- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، 2013/2012، المرجع السابق، ص 213.

6- عثمانة وهيبية، الشكلية الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2008/2009، ص 27.

7- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 65.

الثورة الزراعية المذكور أعلاه و التي تتصان :

- المادة 24: "تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية...".

- المادة 25: "عند إنتهاء العمليات المشروع فيها لرسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقاً للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعد".

من خلال هاتين المادتين نستنتج إرادة و اتجاه المشرع إلى الأخذ بنظام الشهر العيني وذلك من خلال استعمال كلمتي البطاقات العقارية، و المسح العام.

و بذلك تستعمل شهادات الملكية بعد إتمام إجراءات التسجيل لتكون مجموعة البطاقات العقارية البلدية. و تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي

فكان سعي المشرع من خلال تدابير قانون الثورة الزراعية، وضع قواعد قانونية و تقنية من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وخلق آليات لتطويره، بحيث اعتمدت عملية المسح الريفي لأجل معرفة الطبيعة القانونية و المادية للأماكن المعنية بهذا القانون⁽¹⁾. وتمّ مباشرة عمليات التحقيق العقاري في ملكيات الخواص لأجل التحديد المادي لها و تسليم شهادات الملكية.

إلا أنه من الناحية العملية تأسيس السجل المساحي العام للبلاد لم يؤسس إلا بصورة نظرية طالما أن أعمال المسح بموجب هذا الأمر لم تكن تقنية بصورة كافية لنقص الخبرة و الكفاءة بالنسبة للمكلفين بأعمال التحقيق الميداني على مستوى المجلس الشعبي البلدي، و انعدام تقنيين و مساحين لأجل تعيين الحدود و ضبط المخططات المساحية و سندات الملكية⁽²⁾، كما أنّ تأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية و التي تمّ دمجها بطرق متسارعة و غير موضوعية و غير شرعية أحيانا، لعدم وضع تعويض عادل و منصف ممّا أدى إلى ظهور نزاع عقاري⁽³⁾.

1- أنظر: المادتين 77 و 78 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 54.

3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 18 و 19.

ثانيا: المرسوم رقم 32/73⁽¹⁾ المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة:

والذي يرمي إلى تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية. فقد نصّت المادة 32 منه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه." المادة 33 من نفس المرسوم: "إن الدفاتر العقارية الموضوعه على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديدة والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

من خلال هاتين المادتين نلاحظ أنهما قد أشارتا إلى بعض العناصر التي يركز عليها نظام الشهر العيني وهي تتمثل في البطاقات العقارية التي تخصص لكل عقار ووحدة عقارية والدفتر العقاري الذي يسلم للمالك بعد إتمام إجراء الشهر عن طريق شهر حق عيني أصلي أو تبعي في ظل نظام الشهر العيني⁽²⁾.

وكان تسليم شهادات ملكية مؤقتة و أشهرت مجانا للأشخاص الذين لا يملكون شهادة مثبتة لحقوقهم العقارية⁽³⁾ في هذا المرسوم 32/73⁴ ووثائق مساحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي و ليس لمخططات نظامية يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري.

أما بالنسبة للعقار الحضري ونتيجة لإنغلاق السوق العقارية على نفسها تأثر لسلسلة النصوص القانونية المقيدة لحرية المعاملات، فإن المشرع أصدر الأمر رقم 26/74⁽⁵⁾ المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 27/76 و 28/76 والمتعلقة بالإحتياجات العقارية لصالح البلديات والذي جعل من البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني. إلا أن الأثر السلبي العملي لهذا الأمر هو عدم تهيئة البلديات للمناطق

¹ - أمر رقم 32/73 مؤرخ في 1973/01/05، يتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، ج ر عدد15، مؤرخ في 1973/02/20.

² - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص 58 .

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 78.

⁴ - أمر رقم 32/73 يتعلق بحماية الملكية الخاصة.

⁵ - أمر رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19 لسنة 1974، الغي بقانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

الحضرية تهيئة مناسبة مما يؤثر على حل المشكلة العقارية الخاصة وتقليصها دون تعويض يناسب مالكيها⁽¹⁾.

ثالثا: فترة ما بعد 1975:

صدور الأمر 58/75⁽²⁾ المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والذي جاء بمفهوم حق الملكية في المادة 674 التي تنص: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

كما اشترطت المادة من نفس الأمر ضرورة مراعاة قواعد الشهر في التصرفات القانونية الواقعة على العقارات والتي تنص على أنه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري" فكانت المعاملات العقارية تشهر وفق نظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر 74/75.

رابعا: الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري بالجزائر بعد الاستقلال⁽³⁾، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية أهمها المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07. والمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 05/19 1993/ التي تؤكد تبني المشرع الجزائري لنظام جديد يعرف بنظام الشهر العيني، هذا ما أكدته المواد 02 و 04 والمادة 15 منه⁽⁴⁾.

والمادة 01/01 من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على: " تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد مايلي في كل بلدية

1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب

1- بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية (تخصص قانون عقاري)، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، الجزائر، 2010/2009، ص 29.

2- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 97 مؤرخ في 1975/09/30.

3- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، المرجع السابق، ص 09.

4- أنظر المواد 02 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الترتيب الطبوغرافي ...".

- كما تنص المادة من 15 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة، يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وإلى قطع الأراضي...".

باستقراء مواد الأمر والمرسومين التنفيذيين له تفيد بأنه أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني⁽¹⁾، إلا أنه وبالمقابل أدرك صعوبة العملية وما تتطلبه من الوقت ووسائل مادية وبشرية مؤهلة. ونص على العمل والإبقاء مؤقتاً على نظام الشهر الشخصي إلى حين إعداد المسح العام للأراضي. وقد تأكد هذا في المادة 27 من الأمر 74/75 التي تنص على: "إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجود في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

و المادتين 114/113 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76⁽²⁾. و بذلك فإنّ نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في أن واحد نظام الشهر الشخصي و العيني. فالمشرع الجزائري أخذ بازواجية النظامين، فأخذ بنظام الشهر العيني و كمرحلة انتقالية ومؤقتة في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي الذي يشكل الأساس المادي للسجل العقاري، وأخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسها بعد عمليات المسح.

نظراً للارتباط الوثيق بين الانتهاء من عملية مسح الأراضي و تطبيق هذا النظام فإنّ المشرع أصدر عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتشجيع الحائزين على عقارات غير موثقة لتكريس هذه الحيازة بعقود أهمها إعداد عقد شهرة لدى الموثق، و استصدار شهادة حيازة من رئيس البلدية و سند الملكية الذي يسلمه مدير الحفظ العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري (02/07)⁽³⁾ و اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستثمار أو الاستصلاح⁽¹⁾، إذ بعد إصدار

1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

2- لمزيد من المعلومات، أنظر : المادتين 113 و 114 المعدل و المتمم بالمرسوم 132/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

- أنظر: قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 45.

3- قانون رقم 02/07 مؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، مؤرخ في 2007/02/28.

الأمر 74/75 شملت عملية المسح العقاري أكثر من 5% بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني بصفة غير مكتملة، فمشروع مسح الأراضي مهدد، حيث ذكر الأمين العام لل نقابة الوطنية لمسح الأراضي بأن 5 مليون هكتار التي مسحت لحد الآن على المستوى الوطني قد تضيع بسبب عدم متابعة الأشغال من قبل البلديات و مصالح المحافظات العقارية، بدليل الإحصائيات الأخيرة لسنة 2000 التي تفيد بأنه ضمن 761 بلدية التي تم مسحها لم تسلّم الدفاتر العقارية، سوى 334 بلدية⁽²⁾. و لتدارك ذلك استفادت الجزائر من قرض من البنك العالمي للتنمية قدره 33 مليون دولار بموجب إتفاق قرض أبرم بتاريخ 05 /08 /1992 وتمّ المصادقة عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 11/12/1992⁽³⁾ وذلك من أجل القيام بمشروع ذو طابع قانوني سمي "بالتوثيق العقاري العام" و الذي يهدف إلى إعداد المسح العام للأراضي و إقامة سجل عقاري يغطّي كافة التراب الوطني في أجل أقصاه 15 سنة⁽⁴⁾. كما تمّ تخصيص هذا القرض من أجل:

- 1- تأطير العنصر البشري المشرف على العقار باختلاف اهتماماته.
- 2- تدعيم الوسائل المادية، بتحديث و صيانة القديم منها بالإضافة إلى اقتناء أجهزة حديثة
- 3- فتح اعتماد مالي لإبرام صفقات حول إنجاز مشاريع مسح الأراضي من قبل متعاونين وطنيين و أجانب⁽⁵⁾.

1- قانون رقم 18/83 مؤرخ في 13/08/1983 متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 مؤرخ في 16/08/1983.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 17 .

3 - مرسوم تنفيذي رقم 440/92، مؤرخ في 11/12/1992، متعلق بالتوثيق العقاري العام، ج ر عدد 78.

4- عزوي حازم، أليات تطهير الملكية العقارية...، المرجع السابق، ص 59.

- بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 51 .

5- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري...، المرجع السابق، ص 108.

المبحث الثاني

الأجهزة المنظمة لعملية المسح العقاري

لأجل تجسيد الأسس و القواعد التي تقوم عليها عملية المسح العقاري لا بد لها من أدوات و ميكانيزمات، و تضافر الجهود لمختلف المصالح قصد تحقيق الأهداف المسطرة من خلال التعبئة الكفيلة بتسيير و تنظيم الملكية العقارية في إطار محكم يتماشى مع المستجدات و التطورات الحديثة الاقتصادية و السياسية، من خلال إحداث هياكل تجسد مسعى الدولة الجزائرية لأجل التحكم في مسألة العقار، و هذا يتجلى من خلال عملية مسح الأراضي التي كان تأطيرها من قبل أجهزة وزارة المالية، غير أنّ سلسلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية بعد صدور دستور 1989، أجبرت السلطات العمومية على إعادة تجديد دور أجهزتها المركزية، فارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشئت خصيصاً لهذه العملية، من أجل التدقيق السليم و الإحصاء الشامل من خلال التركيبة المادية و الطبيعية للعقارات.

بالنظر إلى ضخامة العملية، نحاول التركيز على ثلاثة عناصر أساسية تخدم الموضوع و هي التحديد، التحقيق و الحفظ، ومن خلال الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي و القانوني المثبت للملكية العقارية.

المطلب الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

استحدثت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989⁽¹⁾. حيث نتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع، نعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثم هيئات التسيير و الإدارة (الفرع الثاني)، ثم نرجع في الأخير إلى مهام الوكالة في (الفرع الثالث).

1- مرسوم تنفيذي رقم 234/89، مؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 54، مؤرخ في 1989/12/20.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و هي تحت وصاية وزير المالية وفقا لما تقتضيه القوانين و التنظيمات المعمول بها وهي بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، تناط بها جميع الصلاحيات التي كانت سابقاً من مهام أملاك الدولة طبقاً للمادتين 30 و 31⁽¹⁾ من المرسوم أعلاه.

خضعت في بداية نشأتها لوصاية وزير الاقتصاد و ذلك إلى غاية سنة 1995 أين تمّ إلغاء المرسوم 189/90 المؤرخ في 1990/06/23، وحوّلت بموجبه الوصاية إلى وزير المالية.

الفرع الثاني: هيئات التسيير و الإدارة

أولاً - مجلس الإدارة : الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل و كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو المدير (المادة 18 من المرسوم رقم 234/89)، وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة طبقاً للمادة 14 من نفس المرسوم.

-
- 1- تنص المادة 30 من الأمر 234/89 على: " تزود الدولة الوكالة لتحقيق أهدافها في إطار الأعمال المسندة إليها، بالوسائل البشرية و المادية و الهيكلية اللازمة لأداء مهمتها. وبهذه الصفة يحول إلى الوكالة ما يأتي:- الأعمال التي كانت تتبع = فيماسبق إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية التي تمارسها و تدخل في إطار مهام الوكالة و أهدافها كما هي محددة في المواد من 04 إلى 10 أعلاه،
 - الممتلكات و الوسائل المادية المرتبطة بالأعمال المحولة،
 - المستخدمون المرتبطون بتسيير الأعمال و الهياكل و الوسائل المحولة وسيرها أو المخصصون لها".
- * كما تنص المادة 31 من نفس الأمر: " يترتب على تحويل الأعمال المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه ما يأتي:
- إحلال الوكالة محل مفتشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للدولابة والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الإقتصاد
 - انتهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية في المجالات التابعة لمهام الوكالة وأهدافها كما هي محددة في المواد من 04 إلى 10 من هذا المرسوم".

ثانياً: المدير

نظمته المواد من 19-22⁽¹⁾ من المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث يعين مدير الوكالة بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاقتصاد و يكون المدير: (-) منفذ لقرارات مجلس الإدارة،- المسير الإداري لأعمال الوكالة،- الممثل القانوني للوكالة،- الأمر بالصرف للميزانية،- صاحب السلطة على المستخدمين).

ثالثاً: التنظيم الداخلي

لقد عرف التنظيم الداخلي للوكالة تغييراً في خلال 04 سنوات الأولى، فيرجع أول تنظيم إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990. في حين التنظيم الحالي هو وفق القرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية و السيد المدير العام للتوظيف العمومي مفوضاً عن السيد رئيس الحكومة و المؤرخ في 17 أبريل 2002⁽²⁾ الذي الغي القرار الصادر في 1994/07/09، ونظم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي. على المستوى المركزي 03 مديريات تعمل تحت سلطة المدير العام، الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث و المناهج و رئيس مشروع، تظم هذه المديريات 08 مديريات فرعية و التي يعمل تحت إمرتها 18 مكتباً.

أما على المستوى الجهوي والولائي فيحدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثمان مديريات، و يحدد حجمها، و يتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية. أما على المستوى الولائي يضم 03 مكاتب (مديرية الإنتاج، مديرية التخطيط و المنازعات والمراقبة، و مديرية إدارة الوسائل).

الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام رئيسية و أخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي، بالتنسيق مع المديريات الولائية للمسح للاضطلاع بالبرنامج الحالي

1- تنص المادة 19 من المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: "يعين مدير الوكالة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير الاقتصاد، وتتهي مهامه بالطرسقة نفسها؛ -أنظر المواد 20،21،22، من نفس المرسوم.

2- نقلا عن بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 36.

للمسح الممتد إلى 2008⁽¹⁾.

أولاً: المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽²⁾

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني و هذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر". و تتولى الوكالة على الخصوص بصفة رسمية⁽³⁾:

1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاص برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بواسطة التصوير المساحي الضوئي اللازم لوضع مسح عام للأراضي.
2- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري
3- تحضير و تحرير الوثائق و الملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود.

4- تسعى إلى عمليات مراقبة ضبط و تطابق بين السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية و وثائق المسح.

5- ضبط و تحيين وثائق مخططات المسح العام للأراضي

6- تنظيم الأرشيف و الاستشارة ونشر وثائق المسح و وسائل الإعلام الآلي.

7- مراقبة الأشغال التي يقوم بإنجازها المساحون ومكاتب الدراسات التابعة للخوادم لفائدة الإدارات العمومية.

8- إبرام اتفاقيات وعقود مع الهيئات والأشخاص الوطنية و الأجنبية في إطار نشاطها المتعلق بالمسح، تخضع هذه العقود لقانون الصفقات العمومية.

1- محمودي عبد العزيز، البيات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 77.

2- المادة 5 من المرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

3- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 142.

ثانيا: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يمكن لوزير المالية أن يكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام لحساب الدولة بعملية جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أم عمومية وفي هذا الإطار تقوم الوكالة ب⁽¹⁾:

- 1- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- 2- تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
- 3- السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة لأملاك العقارية الوطنية.
- 4- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم التقني المتصلة بهدفها.

وقد شرع في أشغال المسح سنة 1977 من باب تجريبي على مستوى أراضي أربعة بلديات نموذجية (زرالدة، تازولت، ابن زياد و حاسي معماش) وكان يتعين على مصالح المسح سنة 1979 القيام بأشغال تحضيرية تمس على الأقل بلدية واحدة في كل ولاية وكان عددها آنذاك 31 ولاية وضمن المناطق الريفية فقط⁽²⁾.

المطلب الثاني

مديرية أملاك الدولة (الأعوان المحققين)

يعود الفضل إلى نجاح عمليات المسح وتسوية أوضاعها إلى التحقيق العقاري الذي يكتسي أهمية بالغة في تثبيت الملكية العقارية و الاعتراف بالحقوق العقارية والتي تؤول مهامه إلى الأعوان المحققون الذين يلتزمون بالدقة في تسيير المهام المنوطة بهم بتتوير الأطراف المعنية وتوضيح الأهداف المستوفاة من التحري، وجمع المعلومات المتعلقة بهوية ذوي الحقوق.

¹- لأكثر تفصيل أنظر: المواد من 04 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89.

2- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2004/2003، ص 59 و 60.

فتشكيلة الأعضاء القائمين عليها تتكون من عونين: عون من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه الجماعة المحلية فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية.

الفرع الأول: دور المحققين

دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عملية التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام بتضافر جهود المصالح الثلاثة بالتسيير العقاري. وفي هذا الأساس نصت المذكرة رقم 17 المؤرخة في 17/07/1999⁽¹⁾ على توضيح المهام التي تقع على عاتق الأعوان المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة والمتمثلة في:

- أ- أعمال تحضيرية من شأنها جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن لأعمال الميدانية
 - ب- أعمال ميدانية تتمثل في عمليات تحديد العقارات والتحقق في الحقوق المتعلقة بها.
- من أجل ذلك يقوم المحقق بالتحري والفحص الدقيق لإثبات حق الملكية من خلال الوثائق المقدمة إن وجدت والتحقق في السند المقدم للوضعية الحقيقية للعقار.
- ومن الوسائل التي تنقص من قيمة السند قد تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني إلا أنها لا تتعلق بذلك العقار محل التحقيق وينقص الدليل والحجة ولا يمكن إثبات الملكية إلا عن طريق التحري.

كما يمكن للسند أن يثير حالة أخرى وهي إمكانية أن تكون المساحة المذكورة به تفوق تلك المساحة المرفوعة، أو أقل بكثير من تلك المرفوعة، وقد يكون مصدر الزيادة هو الاعتداء على ملكيات الغير، فعلى المحققين تحديد النزاع القائم حول الحدود ميدانياً، أما غياب السندات فإن مهام المحققين تتضاعف ويقومون بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة، فيرمي التحقيق إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني⁽²⁾، أو هو مجرد شغل غير شرعي، وفيما يخص السندات المتعلقة بحقوق مشهورة باسم أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، يجب تدقيق دراستها نظراً لأقدمية إجراءات الشهر العقاري والمتعلقة بها، وكون بعض الأشخاص لا يزالون مسجلين على مستوى المحافظات العقارية رغم سقوط حقوقهم

1- نقلاً عن: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، 2013/2012، المرجع السابق، ص 460.

2- أنظر: المواد 826 و 827 و 628 من الأمر 58/75 يتضمن القانون المدني.

و أيلولتها للدولة عقب صدور مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية غداة الاستقلال، كما أن العمل الميداني يتمثل في تحديد العقارات ويتم بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين وهذا مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك. كما يجب للمحقق الدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة احتجاجات من طرف الغير. وائر جمع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى ببطاقة التحقيق العقاري.

- في المناطق الريفية نموذج (T7) (1)

- في المناطق العمرانية تسمى البطاقة الوصفية للعقار. نموذج (T8) (2)

- العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4) (3)

بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها وبطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج (T5) (4)

الفرع الثاني: التحقيق العقاري في ظل قانون 02/07

باعتبار أنّ عملية المسح العام للأراضي تسير بآلية بطيئة ولا يمكن تحقيقها في أقرب الآجال، تدخّل المشرع لإيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة بهذه العملية قصد تسوية سندات الملكية، و ذلك لمسايرة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية. لذلك أصدر القانون رقم 02/ 07 المؤرخ في 2007/02/27⁽⁵⁾ الذي أقرّ إجراء تحقيق عقاري يتم بالتوازي مع عملية المسح العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما، و لقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19⁽⁶⁾ متعلق بكيفيات سير عملية التحقيق العقاري.

يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75⁽⁷⁾، و يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز

1- أنظر: الملحق رقم 01.

2- أنظر: الملحق رقم 02.

3- أنظر: الملحق رقم 03.

4- أنظر: الملحق رقم 04.

5- قانون رقم 02/07 مؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

6- مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ج ر عدد 26، مؤرخ في 2008/05/25.

7- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 11/12 1975 متضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

أصحابها سندت ملكية أو التي حررت بشأنها سندت ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

و تستثني من تطبيق هذا القانون الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملاك الوقفية⁽¹⁾. و يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة المدير الولائي للحفاظ العقاري الذي يقوم بتعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق، و تبدأ إجراءات التحقيق بإيداع طلبات فتح التحقيق سواء كان ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية، ثم القيام بمجموعة من الأعمال التحضيرية، و التتقل إلى الميدان ممّا يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الاختياري و الجزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية و لا يشمل كل الأفراد بل يعني الذين يقدمون طلباً بذلك فقط.

المطلب الثالث

المحافظة العقارية

كان الإشهار العقاري الساري المفعول قبل الاستقلال هو نظام الشهر الشخصي، وكان تنظيم سير محافظة الرهون المكلفة آنذاك بتأمين تطبيقه، يخضع للتشريع الفرنسي إلا أن بدأت بوادر التغيير بإصدار الأمر 73/71⁽²⁾ المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي استحدث صندوق وطني للثورة الزراعية و تلاه المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي نص في مادته الثالثة على عملية الإشهار الخاص بالرهن العقاري.

إن العالم يعرف نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، فنظام الشهر الشخصي يعتمد على أساسا على شخص مالك العقار عند شهر التصرفات العقارية وليس العقار، ومن هنا كان نظاما شخصيا، فالشهر في هذا النظام ليس له قوة ثبوتية وعلى هذا الأساس يسمى **بنظام تسجيل العقود**، دون التطرق لمدى صحة التصرف من عدمه

1- تنص المادة 03 من قانون 02/07 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية...: "لا تطبق أحكام هذا القانون

على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية".

2- أمر رقم 73/71 يتضمن قانون الثورة الزراعية.

فهو كما قال عنه الأستاذ الصنهوري لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا⁽¹⁾، فيؤدي حتما إلى صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار أو الوضعية القانونية له نتيجة للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، بات من الضروري إيجاد نظام بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف، ويعتبر هذا النظام بأنه كفيل بحماية حقوق المتعاملين على حد سواء والمتمثل في الشهر العيني الذي يقوم على شهر التصرفات العقارية الواقعة على العين نفسها، أي على العقار موضوع التصرف، ويترتب عن الإشهار اكتساب المحررات المشهورة قوة إثبات قطعية ولا يمكن أن تكون محل احتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وفق الإجراءات المقررة بشأنها⁽²⁾. فكان صدور الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أن استحدث هيئات تتولى الإشهار العقاري الجديد المستحدث بموجب هذا الأمر في المادة 20⁽³⁾ منه على إحداث محافظات عقارية.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

المحافظة العقارية تسمية في أصل كلمتين (المحافظة *la conservation*:⁽⁴⁾ بمعنى حفظ، صيانة، أمانة.) و(عقارية *foncière*: أصل لكلمة عقارية و هو كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله.

أما التعريف الاصطلاحي فالمحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأساسية حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، الحقوق العينية الأخرى وذلك بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية.

1- مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص 02 .

2- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25.

3- تنص المادة 20 من الأمر 74/75 على: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

4 - نقلا عن، تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

و تعرف كذلك باسم محافظة الرهون *la conservation des hypotheques*⁽¹⁾ ومن خلال المادتين 10 و 13 من الأمر 74/75 يمكن تحديد طبيعتها القانونية، على أنها مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري. ومن خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91⁽²⁾ يتضح لنا أنّ المحافظة العقارية هي عبارة عن مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية⁽³⁾ و يشرف عليها محافظ عقاري تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، و آخر الإحصائيات فقد بلغت عدد المحافظات العقارية: 183 على مستوى كلّ التراب الوطني.

وبناءً على نص المادة 01 من مرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و المادة 17 من المرسوم 65/91 المتضمن المصالح الخارجية للدولة و الحفظ العقار الذي جاء فيه: "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية شكّل أقسام يسيّرهما بقرار من وزير المكلف بالمالية".

وبالرجوع إلى المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 الخاص بالتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظة، يتضح أنّ المحافظات العقارية تتكوّن من 03 أقسام (قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات، ثمّ قسم ترقيم العقارات الممسوحة).

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري

باستقراء المادة 20 من الأمر 74/75 و المادة 04 من المرسوم 63/76 يتضح أنّ المحافظ العقاري هو المسؤول الأوّل في المحافظة العقارية، إذ يتولى تسييرها، كما يكلف بالعمليات الخاصة بأساس حقوق التسجيل و رسم الإشهار العقاري للعقود محل الإشهار في السجل العقاري، وبذلك فهو يقوم بمهمة جبائية طبقاً للمادة 26 من الأمر رقم 74/75. يعد المحافظ العقاري موظّف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع في

1 -conservation des hypotheques : service de la direction générale des impôts chargé de la mise à jour de la documentation immobilière, de la publicité foncière et de la perception des droits sur les transactions immobilières.

2- مرسوم انفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 1965/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10، مؤرخ في 1991/03/06.

3- مرسوم تنفيذي رقم 54/95 مؤرخ في 1995/02/15 محدد لصلاحيات وزير المالية (ج ر عدد 15 المؤرخة في 1995/03/19).

علاقاته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية⁽¹⁾. لا يتمتع بأي اختصاص قضائي إلا أنّ المادة 22 من الأمر 74/75 أجازت للمحافظ العقاري أن يحقق في هوية وأهلية الأطراف، وكذا من صحّة الوثائق المطلوبة قصد إتمام عملية الشهر. كما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أن يتحقق بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ويسهر على حماية الحقوق العينية العقارية و من خلال استقرائنا لأحكام الأمر السالف الذكر نجد أنّ المشرع الجزائري خول المحافظ العقاري ثلاث مهام أساسية⁽²⁾:

- مسك السجل العقاري

- مسك مجموعة البطاقات العقارية

- تسليم دفتر العقاري

منح المشرع الجزائري صلاحيات متميزة للمحافظ العقاري باعتباره الأداة الفعّالة في تنظيم الملكية العقارية و خول له صلاحيات واسعة في مجال مراقبة إجراء الإشهار العقاري، و في المقابل أجاز لمن تقرر لهم المصلحة الطعن في قراراته أمام الجهات القضائية المختصة، إلى جانب رفع دعوى المسؤولية في حالة ارتكابه أخطاء يترتب عنها أضرار⁽³⁾.

فهذه الأحكام أوردها المشرع الجزائري من أجل العمل على استقرار الملكية العقارية ومنع المضاربة والحد من الفوضى في المعاملات العقارية، فالدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو التحديد و العمل على معرفة طرق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة في العقارات عن طريق الإشهار العقاري.

1- بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود و المسؤولية) جامعة الجزائر ، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006/2007، ص7.
2- أنظر المادتين 03 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
3- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، المرجع السابق، ص 103.

الفصل الثاني

المسح كأساس مادي للسجل العقاري

تتمتع العقارات بحكم طبيعتها، وبما لها من حيز ثابت لنظام قانوني خاص يقتضي إخضاع التصرفات التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها لإجراءات الشهر.

وطبقا للمادة 793 من القانون المدني الجزائري: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقار".

وقد جاء النظام المسمى بنظام تورنط⁽¹⁾ المبني على الإشهار العيني خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي ورثته الجزائر عن التشريع الفرنسي و الذي أدى إلى عدم استقرار المعاملات الاقتصادية بصفة عامة وعدم استقرار الملكية العقارية بصفة خاصة.

فتبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعد المسح دعامة الأساسية التي تركز عليها والتي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات. لأن العقار يعد ثروة دائمة لا تزول عكس المنقول. بالنظر إلى الدور الجبائي الذي يلعبه في النهوض بالاقتصاد من خلال تحصيل الدولة لأموال الضريبة التي تعود لفائدة الخزينة العمومية.

وبقدر تطور واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية، لذلك اهتمت معظم قوانين الدول بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، وذلك بوضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها وكذا تنظيم كيفية التعامل بشأنها بواسطة إيقاع تصرفات قانونية عليها، فهذه القواعد لا يمكن تطبيقها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض بتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة و رسم مخططاتها، لتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر وعاء لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، الذي يهدف إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك ؛ فهو عمل يقصد من خلاله تطهير المجال العقاري وبالتالي

1 - torrents : نسبة إلى مبتكره الذي أسس نظام الشهر العيني والذي ظهر أول مرة في أستراليا.

التقليل من المنازعات العقارية.

كما أن السجل العقاري يضمن تأمين علانية المعاملات حتى يتمكن الغير من الإطلاع عليها والتعاقد مع أصحاب الحق عن معرفة تامة بما للعقار من حقوق وما عليه من واجبات و يساهم في تيسير الإحاطة بالرصيد العقاري و بسهولة تحديد الوعاء الجبائي بطريقة سليمة وعادلة.

المبحث الأول

الإجراءات الأولية لعمليات المسح العقاري

تشكل تسيير عملية المسح عملية شاقة وذات نطاق وطني تشكل الدعامة الأساسية العقارية، كما أن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري سيبدأ عند انتهاء عمليات الثورة الزراعية انطلاقاً من البطاقة العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

يوضح الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري أن تسجيل العقارات فيه، يجب أن تسبقه عملية المسح العام للأراضي والتي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، حيث لا يمكن التحدث عن إنشاء السجل العقاري دون القيام بهذه العملية. فسن الأمر رقم 74/75.

كما حددت شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أن سير العمليات على ضوء هذه النصوص أظهر نقائص أدت إلى تعديل المرسومين. ذلك أن المسح الذي تم البدء فيه سنة 1971 مع تطبيق أحكام الثورة الزراعية لم يتم مسح سوى ثلث مساحة البلديات وبقية مساحات شاسعة من الأراضي لم تحرر عقود بشأنها⁽¹⁾.

♦ المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المذكور أعلاه والمعدل بالمرسوم رقم 234/92 المؤرخ في 07 أبريل 1992.

1- حميدوش أسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملك الوطنية رقم 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص فرع قانون جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 30.

◆ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

◆ فجاءت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24⁽¹⁾ المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، والتي تهدف إلى تحديد كيفية تطبيق عمليات المسح على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة، ولتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية، حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها و ضبطها، وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاز هذه العملية⁽²⁾، وذلك ما سنتناوله في مبحثنا، ذلك أن عملية المسح تمر بعدة مراحل: المرحلة التحضيرية (المطلب الأول)، المرحلة الميدانية (المطلب الثاني)، مرحلة ما بعد المسح (المطلب الثالث)، ثم سنتطرق إلى إشكالات عملية المسح.

المطلب الأول

المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري

تطبيق نظام الشهر العيني يتوجب مسحا كاملا للقطر والذي يتم عن طريق تقسيم البلدية إلى منطقتين، منطقة حضرية ويجري فيها مسح حضري، على أن تتولى القيام بهذا العمل لجنة تقوم بتحديد حدود البلدية و الملكيات المتواجدة داخلها، ثم تقسيمها إلى أقسام بحيث يشكل كل قسم منها من مجموعة وحدات متجاورة وهذا ما سنتناوله في مطلبنا.

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري

تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح، وتكون هذه العملية بالنسبة لأي بلدية موضوع قرار يصدر عن الوالي المختص إقليميا طبقا لما جاء في المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية)، ويبين الوالي في هذا القرار على الخصوص افتتاح عملية المسح التي تأتي بعد

1- لأكثر تفصيل حول التعليمات المشار إليها أعلاه ، أنظر: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، 2013/2012، المرجع السابق، ص 391 .

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 46.

شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويقوم هذا الأخير بإعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات طبقا للمادة 03 من المرسوم 62/76⁽¹⁾، وذلك لتجنب النزاعات التي قد تثار في غياب الملاك و ممثلي أملاك الدولة، وعليه يكون من الضروري حضور جميع المعنيين طبقا للمادة 09 من الأمر 74/75⁽²⁾، كما يجب على الإدارة أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها ن وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة⁽³⁾.

الفرع الثاني: لجنة المسح

بمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي تنشأ لجنة لمسح الأراضي:

أولاً: تكلف بوضع الحدود لكل بلدية، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم طبقا للمادة 07 من المرسوم 62/76 السالف ذكره: " تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا

القاضي رئيس المجلس القضائي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس،

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،

- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية،

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني،

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،

1- تنص المادة 03 من المرسوم 62/76: " يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات".

2- تنص المادة 1/09 من الأمر رقم 74/75: " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة و المالكون و الجيران).

3- أنظر: المادتين 06 و 10 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - المحافظ العقاري المختص اقليميا أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة - حسب الحالة - بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
- ممثل عن المصالح المحلية الفلاحية ،
 - ممثل عن المصالح المحلية للري،
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كاتب اللجنة ".

ثانيا : مهام اللجنة

تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية (طبقا للمادة 09 من المرسوم 62/76)⁽¹⁾ ب:

- 1- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية، إذ أنه وقبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للشخص المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عملية البحث و التحقيق و الأملاك الظاهرة و حدود الملكية.
 - 2- التثبت عند الإقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، و في حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
 - 3- البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المؤممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يكن تسويتها بالتراضي.
- وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من

1- أنظر: المادة رقم 09 من الأمر رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

رئيسها ويقوم كاتب اللجنة المكلف بهذه المهمة رئيس فرقة مسح الأراضي⁽¹⁾ بتحضير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلث أعضائها على الأقل حاضرين ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي طبقا للمادة 06 و 10 من المرسوم رقم 62/76 السابق ذكره.

♦ ما يعاب على هذه اللجنة:

أولا: أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح.

ثانيا: كما أن المشرع أعطى وجعل رئاسة هذه اللجنة منوطة بقاضي، أي إعطاء الصبغة القضائية للقرارات الصادرة عن هذه اللجنة. غير أنها لا تنفذ إلا بقرار من الوالي وهو الصبغة الإدارية، أي إفراغ الطبيعة القانونية لقرار اللجنة من الصبغة القضائية إلى الصبغة الإدارية.

ثالثا: كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة للأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء ولا يعتبر ذلك طعنا وكان أولى أن ينص المشرع على الطعن و يحدد كلياته وآجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة لأن ذلك قد يغني عن اللجوء إليها أصلا وهذا من باب تثمين وقت القضاء.

كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفاعلة في عملية المسح، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة. في حين أن الأصل يقتضي أن يكون مرتبا في المرتبة الثالثة بعد القاضي رئيس اللجنة و رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليه المحافظ العقاري المختص إقليميا.

الفرع الثالث: جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية

تشرع اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية وكذا من المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.

1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

فكان بذلك جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية أول عملية في مسح الأراضي، ولقد نصت في ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 المذكور آنفا: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها..."، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي على المستوى المحلي⁽¹⁾. بتحديد اقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة و ذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، ويقوم وزير الداخلية بتفحص وحل الصعوبات التي تنجر عن تحديد حدود البلديات.

الفرع الرابع: تقسيم البلدية

بعد تحديد إقليم البلدية وجمع الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية تأتي خطوة أخرى من الأعمال التحضيرية، حيث بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفصل الصور الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي يسهل العمل الميداني، حيث توضع جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بواسطة تقنييها المختصين بإجراء دراسة تقنية معمقة، ويعتمد هؤلاء في تقسيمها على معايير فنية بحتة، وهو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزءا من تراب البلدية (secteur) وتقسّم البلاد إلى القطاع تكون حدودا تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة مثل الطرق والمجاري المائية كالوديان والسدود والقنوات، وهو جزء من القطاع يحتوي مجموعة من أجزاء الملكية (section) لها الفواصل الحديدية، وإلى القسم نفس طبيعة الوظيفة والتخصيص، وفي هذا الصدد يقوم تقنيو مسح الأراضي بإعداد مخطط لكل قسم حتى يسمح لهم بمتابعة الأشغال بكل دقة، و إجراء التحقيقات وعمليات التحديد بكل بساطة دون تعقيد. إن هذا العمل يتضمن أشغالا تتصف بأعمال تقنية محضة، لا مجال لها في دراستنا.

1- أنظر: المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح

الأراضي المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12

المطلب الثاني

المرحلة الميدانية

يكمن دور هذه العملية في إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات، و نتناول فيه عملية التحقيق في الفرع الأول، وعملية وضع الحدود ثانيا، ثم أخيرا إعداد مختلف وثائق المسح و إيداعها بمقر البلدية.

الفرع الأول: التحقيق

عملية التحقيق هي التي تلي المرحلة التحضيرية ويتم خلالها جرد و تحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية، وهي تهدف إلى جمع والنقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أو أي أعباء تثقل العقار وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عملية تحديد الحدود كما أنه على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم و يشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يرتكز على تبيين قانون الأملاك العقارية، فمساهمة الملاك أو الشاغلين لتتوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم، ولكن أيضا لأملاك الجيران، وهذا ما نصت عليه المادة 2/06 من المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقا: " إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين". وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة، والإتفاق بين الأطراف واضحا يجب اتباع الإجراءات التالية⁽¹⁾:

- استدعاء الأشخاص المعنيين المالكين والحائزين
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم و ذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.
- التعرف على كل عقار محل مسح.

وفي هذه المرحلة يتم إجراء عملية إئشهار واسعة طبقا لنص المادة 03 و 10 من المرسوم 62 /76 ويتم بواسطة إستدعاءات تفصل بين كل استدعاء مدة 03 استدعاء. كل

1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 131.

شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح في أجل 15 يوما، وإلا فإن عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره، ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.

كل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم كما يقدرن وقائع الحياة المثارة والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والأهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة.⁽¹⁾

و في إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الإستناد لإثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة. فتكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص ما مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني.

وفي حالة غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق التحري الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة، والتأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني، وعلى المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفة عامة الإنتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء و خلال التحقيقات العقارية، وذلك بالتنسيق بين إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية في البلدية محل المسح.

ولنا أن نشير إلى أن التحقيق في المنطقة الريفية ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج (T07) والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار و أصل الملكية على أن ترقم هذه البطاقة و تؤرخ و تمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

1- لمزيد من التفصيل، أنظر التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.

أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة البطاقات هي بطاقة الأشخاص الطبيعية و المعنوية نموذج (T05) بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق. أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج (T04) لمجموعات الملكية المثبتة حدودها. أو البطاقات الوضعية للعقارات المبنية نموذج (T08) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، و يجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج (T09)⁽¹⁾.

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المساحون على الحالات التالية، إما عقارا له سندات ملكية قانونية، أو عقارا ليس له سندات الملكية، أو عقارا تم التحقيق فيه و لم يكن موضوع تصريح ولم يدعي أي شخص تملكه بالحيازة.

الفرع الثاني: عملية وضع الحدود

يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية، والمناطق الريفية بحضور كل الأطراف المعنية، ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها، وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم حجر و إما بواسطة علامات أخرى، ويفضل أن تكون هذه العلامات متسمة بالثبات، وتؤدي عملية وضع الحدود إلى نقل الحدود المرفوعة على المخطط البياني لوضع الحدود بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني.

الفرع الثالث: إعداد مختلف وثائق المسح و إيداعها بمقر البلدية

عند انتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود و تثبيتها ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والإقتصادية الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن كل حدود بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها⁽²⁾، وقد نصت المادة 08 من الأمر 74/75 والمقابلة للمادة 01 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي

1- أنظر: الملحق رقم 05

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري....، المرجع السابق، ص 104.

بنصها: " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية :

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي،

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين،
- مخططات مسح الأراضي،..⁽¹⁾

فبمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق، تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها، وكل شخص معني بعملية المسح. وهذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والتي تقضي بأنه: " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها..."

يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو بمجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

وتسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه بدوره شهادة إيداع.

نلاحظ أن النص تناول الإيداع و لم يوجب إعلانه وكيفيته بشكل صريح، وتناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة رغم ما لهذه العملية من الأهمية وما يترتب عليه من آثار قانونية، فالنص على مدة شهر على الأقل يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك فكان الأجدر على المشرع أن يحدد الميعاد بدقة.
فأهمية الإعلان تكمن في أنه يؤدي وظيفتين:

1- باستقرائنا هذه الوثائق المذكورة أعلاه تتضمن جدول الأقسام (قطع الأرض وهو وثيقة تحوي معلومات عن حالة الأقسام و عن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي، أما سجل مسح الأراضي هو عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة لى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما و يتم فيها ترتب العقارات ترتيبا أبجديا حسب تسلسل أصحابها، أما المخطط المساحي فهو وثيقة يمثل الرسم البياني للمنطقة المسوحة في جميع تفصيلاتها وهو بذلك مقسم إلى أماكن معلومة وإلى أجزاء الملكية و قطع الأراضي).

1- هي إعلام المعنيين بانطلاق هذه المرحلة.

2- أن تكون أساسا لبدء حساب مدة الإيداع.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه، حيث ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة⁽¹⁾ وكذا بالوسائل والإعلانات الكتابية أو الشفوية (المناداة) في الأماكن العمومية.

المطلب الثالث

تقديم الشكاوي ودراسة منازعات عملية المسح العقاري

طبقا للمواد 11 و ما يليها من المرسوم 62/76 قبل مرحلة الإيداع و طيلة مدة شهر بعد الإيداع تكون وثائق المسح مؤقتة، حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاج مبينا فيه الدوافع و الأسباب، سواء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رئيس الغرفة الذي يكون مداوما بمقر البلدية من الساعة الثامنة صباحا إلى الساعة الثانية عشر ظهرا.

الفرع الأول: شكاوى الملاك أو أصحاب الحقوق

طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 و ما يليها، تقدم الشكاوى كتابة أو شفاهة، ويتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكوى في سجل خاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض، ويوضع سجل الإحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة، ويحاول التوفيق بين المعنيين. فإذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار الحيابة⁽²⁾، وهذه الأخيرة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يظهره بمظهر صاحب الحق تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء 15 سنة، ولكي تنتج الحيابة أثارها القانونية يجب أن تكون هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة و بدون اللجوء إلى العنف والقوة، وعلنية بمعنى أن تكون ظاهرة للملأ، و مستمرة بمعنى توالي أعمال السيطرة المادية عن الحائز على العقار في فترات غير متقطعة. واضحة

1- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 36.

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

أي أنها غير مشوبة بلبس، حيث يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال (حارس، مستأجر)⁽¹⁾.

ويحدد محضر لهذا الخلاف رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وعند انتهاء الأجل فإن الحدود الموضوعة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا تلك التي احتوت على خطأ مادي معترف به، وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

ففي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط و يعطى أجل 03 ثلاثة أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من أجل الإتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليمياً. إلا أنه كما ذكرنا آنفاً هو أن لجنة المسح رغم أن رئيسها يعد قاضياً من المحكمة فإنها تبقى لجنة ذات طابع إداري قراراتها تعد إدارية وليست قضائية وغير قابلة للتنفيذ بحد ذاتها. إلا إذا تمت المصادقة عليها من طرف الوالي وهذا ينقص من قيمتها و يجعل لها دوراً ثانوياً بالنسبة لمسألة هامة تتمثل في إقامة السجل العقاري.

الفرع الثاني: النزاعات الأكثر انتشاراً

فالبرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية كالأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين والتي تهدف إلى حل المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الإعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية إلا أن المسألة وإن كانت تبدو بسيطة في مراحلها الأولى إلا أن الواقع خلق عدة إشكاليات وتضاربت بشأنها الآراء.

ولضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لا بد من مراعاة القواعد الضرورية واحترام المدة القانونية من خلال ما تم تبيانه في إجراءات عمليات المسح.

ومن النزاعات والإشكالات التي تثار نجد التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار، أخطاء قد تضر بأصحاب الحقوق كأن يذكر إسم شخص لا يمت بصلة إلى العقار، أو أن يذكر حق الإنتفاع بدل حق الملكية في الوثائق المساحية، كما يشتكي الملاك أو

1- لمزيد من التوضيح، أنظر: المادة رقم 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني؛ و المادة رقم 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18. ج ر عدد 49 مؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 1995/09/25، ج ر عدد 55 مؤرخ في 1995/09/27.

أصحاب الحقوق من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم، خاصة إذا تجاوز⁽¹⁾ الفارق المسموح به والمقدرة بـ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

و عليه فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصان لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أية عملية أخرى فيمكن إشهاره، أما إن تجاوز الفارق فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها. فالطرف المعني يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أو اللجوء مباشرة إلى المحافظ العقاري الذي عليه أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، ثم على مصلحة المسح القيام بالتحقيقات والتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من تاريخ الإتصال بها من طرف المعني أو من طرف المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة، بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

كما لنا أن نشير أن المعني المالك قد يكتشف هذا الخطأ بعد أن يصير الترقيم نهائيا و يسلم الدفتر العقاري، وهنا لا بد من اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية. كون الترقيمت النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

ومن النزاعات الأكثر انتشارا أثناء عمليات المسح تسجيل العقار في حساب مجهول، بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوحة فعليا ، ومطالبة أصحابها بإعادة تسجيلها باسمهم، رغم انقضاء الآجال القانونية. وهذا التسجيل يعود إلى احتمالين المنصوص عليها في المواد 12 و13 و14 من المرسوم رقم 63/76.

- إما أن يكون الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته السندات الكافية

1- نشرة أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 129.

- (تعليمية المدير العام للمديرية العامة للأموال الوطنية رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24).

لإثبات حق ملكيته.

- أو اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

تفطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية و أصدرت بهذا الشأن مذكرة تحت رقم 4618⁽¹⁾ بتاريخ 2004/09/04 أين أكدت على هذه الوضعية و على ضرورة الإسراع في تسويتها باتخاذ مجموعة من الإجراءات العملية، فيقوم المتضرر من هذا الإجراء بتوجيه الطلب الى مدير الحفظ العقاري الذي يقيده في سجل خاص مرقم و مؤشر على صفحاته من قبله و يسلم للمودع وصلا، وفي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه الطلب يرسل المدير كل من مديرية أملاك الدولة و مدير مسح الأراضي على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها، بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم و إعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ العقاري الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة عندما يكون الطلب مؤسسا خلال 15 يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومصلحة مسح الأراضي، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يحوز العارض سنداً له حجية كاملة.

- عدم تنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية خاصة بين المحافظة العقارية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كون العلاقة بينهما تكتسي نوعاً من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل حيث تختص الأولى بتأسيس السجل العقاري و الثانية تختص بمسح الأراضي.

- عدم استجابة الملاك دوماً إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح رغم أن القانون يجبرهم على ذلك، وهذا الغياب يعود إلى جهل الملاك لأهداف العملية و انعدام الثقافة الكافية حول أبعادها و خوفاً من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب.

- استغلال الملاك لقطع أرضية تابعة للغير و تشييد بنايات يصعب تهديمها من الناحية العملية، وعدم احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وانتشار البنايات الفوضوية، كما أن الأوضاع الأمنية السائدة في وقت ما القت بظلالها على السير الحسن لأشغال المسح العام

1- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2004/09/04 تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب (المجهول) - حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

للأراضي فهي بذلك تتأثر بالسياسة المنتهجة والظروف الأمنية و أثرت بالضرورة على الملاك فمعظمهم هاجروا أراضيهم خوفا على حياتهم من جهة و كذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة و بقي هذا التردد بالرغم من تحسن الأوضاع خاصة في بعض المناطق .

- إضافة إلى نظام الشهر الشخصي الموروث من الإدارة الإستعمارية الذي من سلبياته لا يحقق الإلتئمان العقاري لغياب التدقيق والتمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار .

- وما يمكن أن نستخلصه هو أن رغم طول المدة بداية من انتهاء الدولة لسياسة مسح الأراضي العام والمنبثقة أساسا عن الأمر 74/75 إلى غاية اليوم فإننا نلاحظ بشكل جلي ضعف مردودية الأجهزة القائمة على مباشرة تلك العمليات. وإن مسح باقي الأراضي يتطلب وقتا طويلا لذا أصبحت عملية إعادة هيكلة القطاع المشرف على الإنجاز أكثر من ضرورة ومع التنويه بضرورة تأهيل الأعوان وتحفيزهم بتوفير الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة لتحقيق الغاية من عملية المسح.

المبحث الثاني

الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

نصت المادة 03 من الأمر 74/75: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية".

كما نصت المادة 12 من نفس الأمر على انه يمسك السجل العقاري في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولا بأول تأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما .

مطبقا للتعليمية رقم 16⁽¹⁾ السالفة الذكر، وبعد انتهاء عملية المسح تعد ثلاثة نسخ من وثائق المسح و ترسل:

- الأولى إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة، تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- تودع الثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري

- الثالثة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية

1- أنظر: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية(في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام،2013/2012، المرجع السابق، ص 391.

وكذا الخواص.

فلا تكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري.

إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه "مجموعة الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة، كاشفة، ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها"⁽¹⁾.

فالمشرع الجزائري لم يأت بتعريف السجل العقاري، اكتفى على بيان كيفية مسك السجل العقاري بنص المادة 19 من المرسوم 63/76 و بالإشارة إلى المادة 03 من الأمر 74/75 التي تفيد بأنه يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية و يجب أن يكون مطابقا للمخطط الطبوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون الناطق الطبيعي و الحقوق⁽²⁾ فيما يتعلق بالحقوق العينية والارتقاقات و التعديلات على حالة العقار.

فباستقراء التشريع الجزائري فإن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية. وهو المرآة العاكسة لكل عقار و التغييرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها⁽³⁾.

المطلب الأول

إيداع وثائق المسح

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية وبالضبط على مستوى الإيداع و عمليات المحاسبة. وتعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية،

1 - طلبه ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 84 و 85.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، المرجع السابق، ص 114.

3 - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية...، المرجع السابق، ص 24.

ومراعاة الأحكام التنظيمية الجديدة.

فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام، وهذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري.

الفرع الأول: محضر تسليم وثائق المسح

يعتبر محضر التسليم إجراء عملي وضعه المشرع، حيث تنص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 على أنه "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفترة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري". يتبين من آخر فقرة في المادة السابقة، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح، يعد محضر التسليم الذي يكون موضوع إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: هدف الإشهار

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب الحالة، إما الدفتر العقاري، أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة. ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.⁽²⁾

حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد اليومية الوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم الصاقها في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات⁽³⁾.

¹ - نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76: "يكون محضر التسليم، المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، و هذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

2 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

3 - إجراءات منصوص عليها في محضر تسليم وثائق المسح.

ومن الملاحظ، أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

ومن الناحية العملية فإن المحافظ العقاري يقوم بتحرير محضر تسليم وثائق المسح في أربعة نسخ مطابقة، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنية، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلم وثائق مسح الأراضي وكافة وسائل النشر في إقليم البلدية، و ترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، ونسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة، و النسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية، ولكن حتى يمكن لهم تسلم تلك الوثائق فإنه ينبغي على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفيًا للعقار تسلمه الإدارة، ويحرر هذا الجدول على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، يعده محررو العقود الإدارية، إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية. ويحرره أيضا كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية. وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تبين أصل الملكية. وهذا ما جاء في نص المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي تقضي «... يجب أن يتضمن :

1- وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي

2- هوية وأهلية أصحاب الحقوق

3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات ... » .

وطبقا لنص المادة 10 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسي السجل العقاري و الذي يحتوي من خلاله جدولاً تسلمه الإدارة⁽¹⁾، يوضح فيه وصف العقارات ، لقب واسم المالك أو الحائز..، الإمتيازات و الرهون العقارية و الحقوق العينية و القيود المترتبة على كل عقار.

1 - أنظر: المادة 10 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثالث: قبول او رفض الإيداع

أولاً: قبول الإيداع

كما أسلفنا الذكر فإن مصلحة المسح بإيداعها لوثائق المسح، يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم. ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها أو حائزها سندات أو سندات عرفية. وعندما يتم الإيداع ويكون مقبول، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق لحضور وإحضار كل الأوراق التي تثبت الملكية.

ثانياً : رفض الإيداع

للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع إن لم يستوفي وثائق المسح على المعلومات الكافية وقد يكون الرفض في حالات:

- 1 - في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعها على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس ناقص.
- 2 - عدم اكتمال مسح بعض الأقسام من البلدية التي تم مسحها بأكملها.
- 3 - تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما، ومن خلال أعمالها تسجل 60 بالمائة من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية هي ملكيات مجهولة، فهنا يرفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض، وأن وثائق المسح ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء و الأقسام و يحرر بذلك المحافظ العقاري محضر رفض الإيداع. ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير و قد أقرت ذلك المرسوم رقم 63/76⁽¹⁾.

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري من خلال الباب الثاني المعنون: الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق الأخرى العينية في السجل العقاري.

المطلب الثاني

ترقيم العقارات

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وقد فرض المشرع الترقيمات، أي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري، على محضر التسليم حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم المسح للمحافظ العقاري⁽¹⁾. وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي تنص: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم

العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح الأراضي

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي."

وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها لاسيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون لعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام الوثائق.

يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية، لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، والمعلومات المحتواة في السجل العقاري. و دراسة هذا النموذج يمكن أن يبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند
- عقار بدون سند لكنه محل الحياة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.
- وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عملية الترقيم تستلزم وجود سجلين، سجل مخصص للترقيم النهائية وهو السجل الأصلي، وسجل خاص بالترقيم المؤقت.
- وتبعا لهذه الحالات السالفة الذكر تتم عملية الترقيم كالآتي:

1 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

الفرع الأول: الترقيم النهائي

تنص المادة 12 من المرسوم 63/76 على أن: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

بمعنى أنه في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

و السندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية و غير الرسمية، فالترقيم النهائي مرتبط بنوع السند و حجيته و مطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

و الملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية باعتبار أن الحكم كسند رسمي، ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب لمليكتها أو المتنازع عليها تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين و المحافظين العقاريين، يعاملونها معاملة العقود العرفية لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بمليكتها أو المتنازع عليها⁽¹⁾.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك اشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية المؤسسات العمومية الأخرى).

وفي حالة الشيوخ يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به⁽²⁾ وهذا طبقا للمادة 47⁽³⁾ من المرسوم 63/76.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري، قيود الإمتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقصر مدة صلاحيتها. ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي

1 - زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، 2013/2012، المرجع السابق، ص 54.

2 - رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2000 ، ص 97.

3- المادة 47: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيعاء ، يعد دفتر واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر و يشار على البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".

إلا عن طريق القضاء⁽¹⁾

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت

نميز فيه بين مرحلتين

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يبدأ سريانها ابتداءً من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية. ذلك أنه عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب⁽²⁾، يتم ترقيم العقار المعني لمدة 04 أشهر.

أما هذه المدة جاء بيانها في المادة 13⁽³⁾ من المرسوم رقم 63/76 ويتعلق بالملك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية المستمرة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز سند لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 25/90⁽⁴⁾ في المواد 39 وما يليها. ويصبح هذا الترقيم نهائي عند مرور هذه المدة في حالة عدم تقديم اعتراضات أو أن هذه الاعتراضات لم تكون مقبولة، أي رفض من قبل المحافظ العقاري أو سحبت. أيضاً في حالة ملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد، وكانت الزيادة غير مبررة، يتم ترقيم العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، وخلال هذه الفترة يكون الأشخاص الذين لهم مصلحة تقديم اعتراضاتهم التي لم يقدموها أثناء عملية المسح.

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 ويكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة غياب

1 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 136.

2 - المادة 827 ق م ج "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع".

3 - أنظر: المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

4 - قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخ في 1990/11/18.

سند كافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح.

بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته⁽¹⁾. كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، و بانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة⁽²⁾. وهو ما يعرف بالترقيم المؤقت المجهول⁽³⁾.

كما تقضي المادة 15 من المرسوم 63/76 على أنه: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص...".

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة.

علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

و خلال مدة الترقيم المؤقت لا يمكن للمحافظ العقاري أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، كونه يعد سند للملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية. ومن الترقيمات المؤقتة للعقار لمدة سنتين، نجد حالة الملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة على المساحة المحددة و كان هناك نزاع فيتم ترقيم العقار لمدة سنتين.

1 - أنظر: المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 .

2 - التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

3 - أورحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، المرجع السابق، ص 170.

- أو في حالة المالك المجاور يطلب بجزء من الملكية، فيتم تحديد المساحة المطالب بها و تسجل على الذي بحوزته فيتم ترقيم هذا العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة سنتين⁽¹⁾.
ونجد أنه من خلال فترة الترقيم المؤقت قد تظهر وقائع قانونية لا تدع أي شك في ملكية الشخص المعني للعقار، في هذه الحالة المحافظ العقاري يجري الترقيم النهائي للعقار دون انتظار و يسلم الدفتر العقاري للمالك.

ثالثاً: تقديم الاعتراضات و الإحتجاجات و إجراء المصالحة

بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، يمكن لكل من يهمله الأمر (الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة) الإحتجاج على الترقيم المؤقت لأنه قد تثار احتجاجات أثناء هذه المدة. وذلك في الأجل المحددة أي خلال 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة.

ويكون الإحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية، وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لأجل قبول الاعتراضات، ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الأجل القانونية، حيث يصبح الترقيم نهائياً فإنه لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة⁽²⁾.

- أما إذا أشيرت الاعتراضات في الأجل القانونية فللمحافظ العقاري أن يجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح و التي قد تكون حسب المادة 02/15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إما:

1- محاولة الصلح ناجحة

هي الحالة التي يتفق فيها الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيتهم و اتفاقهم المدرج في المحضر تصبح له قوة الإلزام الخاص. على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

1 - بسكري أنسة، المرجع السابق ، ص 45.

2 - أنظر: المادة 15 من المرسوم 63/76.

وعندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح المسح العقاري.

2 - محاولة الصلح فاشلة

إذا كانت نتيجة محاولة الصلح التي قام بها المحافظ العقاري بين الأطراف عديمة الجدوى فإنه يقوم بتحرير محضر عدم المصالحة و يقوم بتبليغه للأطراف.

و تكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى، لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، و تكون هذه الدعوى محل شهر (المادة 85) من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما يتم تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة، حيث يكون ملزما قانونا بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية فعلية إتمام ترقيم العقار دون أي تأخير.

غير أن المادة 16 من نفس المرسوم، مكنت الأشخاص من المنازعة في الترقيم النهائي بموجب المواد 12 و 13 و 14 تربط ذلك بأجل معين. وهو ما يفسر على أنه طعن و تقليل من شأن القوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري. وما لهذا الأمر من أثر سلبي على استقرار نظام الملكية العقارية التي يهدف نظام التسجيل العقاري إلى حمايتها.

يلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع لم ينص الأجل المسقط لرفع الدعوى إلا في حالة الترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد المسح، بالنسبة لمن نازع فيه (المادة 15 من المرسوم 63/76). ولم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى في حالة الترقيم النهائي ومعنى هذا أنه يمكن للغير في أي وقت يعلم فيه بالترقيم النهائي أن يطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء، وتسري أجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا لأحكام العامة. فأصحاب الحقوق المهتدة بالقيد (الترقيم) بعد انقضاء الأجل المسقط لرفع الدعوى لا يمكنهم سوى المطالبة بالتعويض ممن تسبب في إصدار هذه الحقوق.

مما تجدر الإشارة إليه بصدد عملية الترقيم العقاري المؤقت، أن الشخص الذي تم الترقيم لصالحه، يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد

تقديمه الطلب، التي تحرر وفقا لنموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي، ماعدا استبدال عبارة إجراء أول عبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدرة رسمها الثابت ب: 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 36/96 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

المطلب الثالث

إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح و الترقيم العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة و النهائية في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك و المكونة للسجل العقاري. والتي يتولى إنشائها المحافظ العقاري فور تسلمه وثائق المسح و إمضائه على محضر الإستلام، حيث يخص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به طبقا " لمبدأ التخصيص". ومن خلال هذا المطلب نتعرف على البطاقة العقارية في الفرع الأول، وشروط مسك البطاقة العقارية في الفرع الثاني ونختم بأنواع البطاقات العقارية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مدلول البطاقة العقارية

تعتبر الوثائق العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري ذلك أن السجل العقاري ماهو إلا مجموعة بطاقات عقارية جمعت و مسكت في كل بلدية. وهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة لمقتضى قرار من وزير المالية⁽¹⁾. يؤشر عليها بكيفية واضحة و مختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر، و يجب التأشير على بطاقة كل عقار حين إشهار السند.

وهي تمثل و تظهر النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقار المخصص له. تكمن أهمية البطاقات العقارية أنها تظهر و تبين النطاق الطبيعي للعقارات، حيث تسمح لأي

1 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كان بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية معرفة موقع العقار وحدوده، وأسماء الملاك المجاورين له، بما فيها معرفة الحقوق الواردة عليه بالنسبة لتاريخ قيدها و إنشائها، كما تبين أسماء الملاك السابقين، الذين تعاقبوا على ملكية العقار وكافة التصرفات و الأعباء الواردة عليه، فهي بذلك توفر الثقة و تبعث على الإئتمان و الاستقرار العقاري⁽¹⁾.
فالبطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة⁽²⁾.

الفرع الثاني: شروط مسك البطاقات العقارية

إنشاء البطاقات العقارية لابد أن يتوافق مع وثائق المسح، و أن تكون ملحقة بالوثائق اللازمة من سجل إيداع و بطاقات أجدية لتأسيس السجل العقاري.

أولاً : توافق مجموع البطاقات العقارية مع وثائق المسح

كان لزاماً على المشرع من خلال القوانين المنظمة للشهر العيني و المؤسسة للسجل العقاري إيجاد تناسق بين مصلحتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري، وذلك من خلال تبادل الوثائق و المعلومات التي تحويها وثائق المسح الخاصة بالعقار ذاته، فكل تعديل للوضع القانوني للعقار الناتج عن عقود أو قرارات ناقله أو مثبتة، منشأة أو مسقطة لحق عقاري، يجب إشعار مصلحة مسح الأراضي بهذا التغيير⁽³⁾.

ذلك أن وضعية العقارات غير مستقرة كون العقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغييرات، منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار و أخرى العكس.

لهذا السبب و حتى لا تفقد الوثائق العقارية المنشأة على مستوى المحافظة العقارية ميزتها، يجب مسك هذه الوثائق باستمرار و ضبطها، وموافقة مجموعة البطاقات العقارية مع مسح الأراضي وهو ما ورد في المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم في المواد من 74 إلى 82. و من الوثائق المسلمة من طرف مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري وثيقة يطلق عليها "إسم مستخرج" الذي يتكون في آن واحد من ملخص عن العقد و مستخرج مسح الأراضي، يتم إعدادها من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من محرر العقد الذي يتولى تدوينها ونقلها

1 - أورهومون نورة، إثبات الملكية العقارية...، المرجع السابق، ص 172.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، المرجع السابق، ص 114.

3 - المادة 72 مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

عن الجزء المخصص لمخلص العقد وفق المعلومات المساحية⁽¹⁾.

حيث يجب أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 06 أشهر⁽²⁾. و المادة 77 من المرسوم 63/76 و التي تنص على أنه "يسلم مستخرج مسح الأراضي المنصوص عليه بموجب المادة 74 من قبل المصلحة المكلفة لضبط مسح الأراضي قبل التحرير النهائي لكل سند موضوع إشهار أو كل شهادة موثقة...".

ثانياً : إحقاق البطاقات العقارية ببعض الوثائق

يشترط القانون عند إنشاء البطاقات العقارية أن يمسك إلى جانبها سجل يدعى سجل الإيداع إلى جانب إنشاء البطاقات الأبجدية.

1- **سجل الإيداع:** يتعين على محرري العقود بصدد لجوئهم إلى المحافظة العقارية سعياً لإشهار العقود المحررة من طرفهم أن يقوموا بإيداعها ضمن سجل الإيداع طبقاً لما تشترطه المادة 41 من المرسوم 36/76 التي أوجبت على المحافظ العقاري مسك سجل الإيداع، يسجل فيه يوم بعد يوم و حسب الترتيب العددي للعقود و القرارات القضائية بما فيها جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار. يتم ترقيم هذا السجل و التأشير عليه من طرف رئيس المحكمة التابع لا اختصاصها، و ذلك قبل وضعه تحت إدارة المحافظ اعقاري⁽³⁾.

2- البطاقات الأبجدية (PRn10):

تنص المادة 44 من المرسوم رقم 36/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على إلزام المحافظ العقاري بمسك بطاقات عقارية حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص الطبيعية أصحاب الحقوق المشهورة، و بطاقات حسب الترتيب العددي بالنسبة للأشخاص المعنوية، و يهدف هذا النوع من البطاقات إلى تمكين الأطراف من الإطلاع بصفة سريعة على طبيعة و محتوى العقارات. و المراجع الخاصة ببطاقات العقارات تشمل كل بطاقة أبجدية على قسمين:

1- قسم علوي: تقيد فيه البيانات الخاصة لهوية صاحب الحق العقاري، يضم الإسم و اللقب و النسب، مكان الإزدياد، المهنة، العنوان.

2- قسم سفلي: عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات العقارية العينية التي يتم عليها إشهار الحقوق الخاصة بصاحب البطاقة

1 - المادة 73 مرسوم رقم 63/76 .

2 - أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.

3 - أنظر: المادة 43 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم.

الأبجدية، وتحتوي:

- البلدية التي يقع فيها العقار، القسم، ثم الجزء أو الشارع ورقم الحي.

- المساحة، رقم القطعة .

* فبالنسبة للبطاقات الأبجدية تندرج ضمن البطاقات العقارية، لكن لا توضح لنا الحقوق و الأعباء الواقعة على العقار، وإنما يستعملها المحافظ العقاري لجعل عملية إعلام الأفراد سهلة، فيمكن معرفة كل أملاك أو كل العقارات التي يمتلكها الشخص.

الفرع الثالث: أنواع البطاقات العقارية

تم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، وهي ليست على نوع واحد، حيث أن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية المكونة للسجل العقاري، ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة على الشكل الفردي (البطاقات العقارية الشخصية بالنسبة للعقارات غير الممسوحة).

وفي هذا الصدد ذكرت المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات (بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية)، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة، يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق طبقاً للمادتين 24 و 29 من المرسوم 36/76 السالف الذكر.

أما في العقارات الريفية غير الممسوحة، فالمادة 113 من المرسوم 63/76 تنص على مرحلة انتقالية إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، ويحل محل هذه البطاقات الشخصية للسجل العقاري، بمجرد إتمام عملية المسح العام وهذا ما أشارت إليه المادة 115 من المرسوم المذكور أعلاه.

أولاً: البطاقات الشخصية (PR09)

هذا النوع الأول من البطاقات مرتبط بنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتماداً على أسماء المتصرفين⁽¹⁾. يتم إعداد هذا النوع من البطاقات في البلديات التي لم يتم فيه إعداد مسح عام للأراضي، فتمسك بصفة مؤقتة إلى حين تعميم نظام الشهر العيني باستعمال مسح جميع التراب الوطني، حيث تسجل فيها جميع العقود و القرارات القضائية الخاصة بالعقارات غير الممسوحة سواء كان موضوع الإشهار يتعلق بحق الملكية أو حقوق عينية، أين تفهرس بصفة تقنية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار في بطاقات تمسك على شكل فردي. تستبدل البطاقات المؤقتة بعد مسح العقار بالبطاقات المكونة للسجل العيني⁽²⁾. وتشتمل هذه البطاقات على قسمين:

1- القسم العلوي: تذكر فيه كل البيانات الخاصة بهوية الأطراف سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

2- القسم السفلي: عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات، تمسك هذه البطاقات حسب طبيعة أصحاب الحقوق. أما بالنسبة للأشخاص المعنوية حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات.

ثانياً: بطاقات قطع الأراضي (PR01)

جاء في نص المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بالتسجيل العقاري على أنه: " تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي يتم إعداده، و تعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والتي تتحمل نفس الحقوق و الأعباء".

وجاء بيان و شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، حيث تحتوي هذه البطاقات على قسمين:

1 - أنظر: المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

2 - أنظر: المادة 115 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

1- قسم علوي: تذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الأراضي من قسم و رقم المخطط و المكان المذكور و محتوى مسح الأراضي و تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي و تاريخ إجراء التقييم في البطاقات العقارية.

2- قسم سفلي: يتكون من خمسة جداول.

ويرتب هذا النوع من البطاقات في مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وفق الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي⁽¹⁾. وقد يحدث أن يطرأ تغيير على وحدة عقارية، ففي هذه الحالة يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت عن تجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة، يؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجع فيها بين الأقسام.

ثالثاً: بطاقات العقارات الحضرية

فهي تلك التي يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها.

والمقصود بالعقارات الحضرية هي كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وعليه تعتبر كل العقارات الأخرى عقارات ريفية.

وتعد بطاقات عقارية حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء منه، ويعد هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي. ويتم التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم⁽²⁾.

تتضمن المواد من 27 إلى 32 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنواع البطاقات العقارية الحضرية التي تنقسم إلى صنفين:

1- **البطاقة العامة للعقار (PR02)** تحدث عندما يتعلق الأمر بعقار مبني يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي، يؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم

1 - أنظر: المادتين 25 و 26 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

2 - أنظر: المادتين 21 و 27 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

المخصص للعقار و كذلك جميع الشكليات التي تهتم بمجموع العقار، هذا ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم، وتشمل هذه البطاقات على قسمين:

1- قسم علوي: يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار و اسم الشارع و الرقم، وبيان محتوى مسح الأراضي.

2- قسم سفلي: يحتوي على ستة جداول

و يتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع و الأرقام، وعند الإقتضاء حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي⁽¹⁾.

2- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR03)

تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة و لكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة، والتي تقيد فيها كل التأشير الخاصة بكل جزء من العقار و تقسم هذه البطاقات الخاصة في نموذجها إلى قسمين⁽²⁾:

1- قسم علوي: يذكر فيه البلدية مكان تواجد العقار، وإسم الشارع و الرقم وإضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار.

2- قسم سفلي: يحتوي على ستة جداول

و عند حدوث تعديل أو تغيير في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع إعداد لبطاقات خاصة مطابقة، و ذلك بعد ترقيم القطع الجديدة و يتم التأشير على البطاقات الأصلية و الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما، و يتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع⁽³⁾.

وما يمكن استنتاجه هو أن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية نجدها تضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، سواء من الناحية الوصفية له المنصوص عليها في المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. أم من الناحية القانونية المنصوص عليها في المادة 03 من نفس الأمر.

1 - أنظر: المواد 27 و 28 و 29، 32 من المرسوم رقم 63/76.

2 - أنظر: المادة 30 من المرسوم 63/76.

3 - أنظر المواد 30 و 31 و 32 من المرسوم رقم 63/76.

❖ أما فيما يخص تأشير البطاقات العقارية فينبغي أن تكون البطاقات العقارية مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 بحيث يتم التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ماعدا التأشير التي تخضع للتجديد، كما يمكن استعمال الأختام و أختام الأرقام و التواريخ. وكذلك المختصرات الجارية و يمنع التحشير و المحو و الكشط، ويجب تسطير بخط من الحبر بعد كل إجراء. و إن الأخطاء التي تنسب إلى أعوان المحافظة العقارية والتي يمكن معاينتها في التأشير على البطاقات العقارية، بعد تقديم الدفتر العقاري، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بطلب من حائز الدفتر العقاري⁽¹⁾.

المطلب الرابع

الدفتر العقاري

تبنى المشرع الجزائري بموجب النصوص القانونية الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية له اللذان يبينان كيفية تطبيقه و المتمثلان في المرسوم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام و المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نظام جديد المتمثل في الشهر العيني الذي يقوم على ركيزة أساسية المتمثل في الشهر العيني الذي يقوم من خلاله يتم إعداد السجل العقاري لدى المحافظة العقارية، يرتب أثارا قانونية من بينها الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري

إستعمل المشرع مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/11/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ورد أنه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة

1 - أنظر: المادة 33 من المرسوم رقم 63/76.

الدليل في شأن الملكية العقارية⁽¹⁾.

و عليه يمكن أن نجد عدة تعاريف للدفتري العقاري منها:

- الدفتري العقاري سند إداري، يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة 19 من المرسوم 63/76، يسلم إلى العقار الممسوح، يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁽²⁾. يكون حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية التي يسطرُ حياتها القانونية⁽³⁾.

- الدفتري العقاري وثيقة كاملة و مضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية⁽⁴⁾.

وعلى ضوء ما سبق يمكن القول أن الدفتري العقاري: "هو ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره و المعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار"⁽⁵⁾.

الفرع الثاني: إعداد و تسليم الدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة على عملية مسح الأراضي العام وتسجيل السجل العقاري، أين كرس فيه المشرع الجزائري وسائل مادية و طاقات بشرية هائلة لتأسيسه، فوضع بذلك شروط و إجراءات لتسليمه للشخص الذي ثبت له حق الملكية بعد استكمال المسح، و ضبط البطاقات العقارية، و يعد هذا الدفتري العقاري وفقاً للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري⁽⁶⁾. الذي نصت عليه المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 التي جاء فيها: "إن الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط. والجداول مرقمة و وموقعة...".

1 - أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 182.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، المرجع السابق، ص 115.

3 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري...، المرجع السابق، ص 100.

4 - تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية، المرجع السابق، ص 72.

5 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري...، المرجع السابق، ص 131.

6 - الصادر في 1977/03/09، ج ر عدد 20 لسنة 1977.

يحتوي الدفتر العقاري على إطار علوي أو ما يسمى بالديباجة وستة جداول، وهذا الدفتر يتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار المقيد فيه، بحيث يودعه المالك السابق بمناسبة القيام بإجراء لدى المحافظة العقارية ويتسلمه المالك الجديد، وهذا الأخير قد يكون شخصا واحدا، ويتم تسليمه بصفة شخصية، وقد يكون عدة أشخاص كما في الملكية الشائعة، فيجب عليهم تعيين وكيل من بينهم وذلك بموجب وكالة قانونية ليتسلم الدفتر العقاري ببيان إسم من تسلمه تفاديا لضياعه.

وإذا حدث أن ضاع الدفتر العقاري من صاحبه، أجاز المشرع الجزائري للمالك طبقا للمادة 52 من المرسوم رقم 63/76 أن يتحصل على دفتر عقاري جديد، بعد أن يقدم طلب مكتوب و مسبب للمحافظ العقاري الذي يحقق في مدى مطابقة المعلومات الواردة في هذا الطلب مع هوية الشخص و المعلومات الواردة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار.

أما إذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة عقارية، وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق و تسليمه إلى المالك الجديد⁽¹⁾.

فمثلا في حالة بيع العقار، يتعين على البائع تسليم الدفتر العقاري للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراءات الإشهار، و بالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية.

ويقوم المحافظ العقاري في حالة قسمة العقار الذي تضمنه الدفتر العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث لكل قطعة أو حصة مفرزة مع ذلك يتعين عليه إتلاف الدفتر السابق و التأشير بذلك على البطاقة العقارية⁽²⁾.

لذا نص المشرع الجزائري على كيفية خاصة للتأشير عليه، وذلك في المادة 45 من المرسوم 63/76 التي أشارت إلى الطريقة المتبعة في ذلك، أما في حالة وجود أخطاء مادية فإنه يتعين الابتعاد عن كشطها أو شطبها بل يتعين القيام بتصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها و يشهر بصحتها. و لأجل وضوح عملية التأشير، إستوجب المشرع أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لذلك.

و للتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات

1 - أنظر: المادة 2/46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

2 - أنظر: المادة 48 من المرسوم رقم 63/76 .

لابد أن تكون مرقمة و موقعة مع ضرورة وضع خط أحمر، وهذا لتفادي عملية التزوير و الإضافات. وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة و مطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقار، لابد من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري المقدم من المالك السابق، أو الدفتر العقاري الجديد وهذا بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فإنه يجب على المحافظ العقاري أن يتلف الدفاتر العقارية السابقة و يشير إلى ذلك في البطاقات العقارية.

الفرع الثالث: استثناء الاستظهار بالدفتر العقاري

قصد ضمان عمليات ضبط الدفتر العقاري باستمرار، ينبغي على كل مالك أن يقدم للمحافظ العقاري الدفتر، بمناسبة كل طلب إشهار، و تجد هذه الإلزامية تبريرها في مبدأ عدم تنفيذ الإجراء إذا كانت الوثيقة المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، و يترتب على عدم مراعاة هذا المبدأ، رفض الإيداع تطبيقاً للمادة 100 من المرسوم رقم 63/76.

إلا أنه إذا كانت القاعدة العامة هي إجبارية تقديم الدفتر العقاري، فإن الإستثناء هو عدم تحميل طالب الإشهار تقديم الدفتر العقاري، إذا كانت الوثائق المودعة معدة بدون مساعدة المالك أو ضده، وهذا قصد تخفيف من حدة مبدأ إجبارية الدفتر تطبيقاً للمادة 01/50 من مرسوم رقم 63/76.

نتيجة لذلك و تطبيقاً للمادة 2/50 من نفس المرسوم وردت هذه القاعدة استثناءات، بحيث يمكن القيام بعملية الإجراء دون تقديم الدفتر العقاري ذلك إذا كان الأمر يتعلق:

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13⁽¹⁾ من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، و بالرجوع إلى المادة 13، نستنتج أنه لا يقدم الدفتر العقاري في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (السجل العقاري).

- العقود أو القرارات القضائية التي بدون مساعدة المالك أو ضده.

- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وعليه إذا كانت الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، فإن المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها، بأن يودع الدفتر لدى المحافظة

1 - تتضمن المادة 13 السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإشعار بالإستلام، قصد ضبط الدفتر العقاري، فلا يتم أي إجراء آخر قبل المطابقة بين السجل العقاري و الدفتر العقاري.

وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، وقع نقل الملكية، فإن المالك الجديد بإمكانه الحصول على دفتر جديد على أن يشار بذلك على البطاقة العقارية، وهذا ما تضمنته المادة 49 مرسوم 63/76.

الفرع الرابع: حجية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري أصبح الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري عملا بأحكام المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العقاري و المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

فأصبح الدفتر العقاري هو المنطلق الجديد لإقامة البيئة في شأن إثبات الملكية العقارية بعد انتهاء من عملية المسح العقاري، لأننا في هذه الحالة نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية ويحتج بها على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة، بحيث لا يجوز للواقع وهو الحياة أن تكون دليلا مناقضا لدليل قانوني وهو السند. وعلّة ذلك أن الحياة مجرد قرينة على الملكية قابلة لإثبات العكس بدليل أقوى منها⁽¹⁾. وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية لدى المحكمة العليا في إحدى قراراتها الصادرة في 2000/06/08 ملف رقم 197920⁽²⁾، والذي جاء فيه مايلي:

" إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، و في قضية الحال، لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند إثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. و من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، و من ثم فإن القضاة، لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية، رغم الإستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض و الإبطال".

كما أكدت المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر عنها بتاريخ 2002/03/06 ملف رقم 259635⁽³⁾.

1 - بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية...، المرجع السابق، ص 76 و 77.

2 - مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 37.

3 - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية...، المرجع السابق، ص 190.

الفرع الخامس: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على رفع الدعوى المتضمنة إلغاء الدفتر العقاري، إيقاف و تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع و محل دعوى الإلغاء، و في حالة صدور حكم أو قرار يقضي صراحة بإلغاء، أصبح معدوما منذ صدوره، و اعتباره كأن لم يكن في مواجهة الأطراف والإدارة على حد سواء.

فيحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة أطراف النزاع، و ينتج عن صيرورته نهائياً زوال الأثر المطلق لحجية هذا السند، و يتم عندها إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الإلغاء، و بالتالي عدم إمكانية الإحتجاج به.

* كما طرح إشكال في الحياة العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فذهب البعض إلى القول بأن القضاء العادي " القضاء العقاري " هو الذي له ولاية النظر في ذلك، على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري. إلا أن الإجتهد القضائي الثابت و المستقر لمجلس الدولة، ذهب عكس ذلك و خول الإختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري، على أساس أن الدفتر العقاري يشكل قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري⁽¹⁾. فهو بذلك سند إداري تسلمه هيئة إدارية يستبعد فرضية المنازعة أمام القضاء العادي.

1 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 54.

الخاتمة

لقد سمح إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، بإظهار النواة الأولى للشروع في عمليات التطهير العقاري الشاملة لما يضمنه من تأسيس السجل العقاري و مجموع البطاقات العقارية المكونة له. و يسمح عند استكمال أعمال المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني من تحديد و جرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها، و إعداد و تسليم دفاتر عقارية للمالكين و مخططات مسح منتظمة تبين و تعكس الجانب القانوني و المادي لهذه الحقوق العينية العقارية.

إلا أن هشاشة التنظيم العقاري و ضرورة التصدي للنتائج الهزيلة لعمليات مسح الأراضي للمرحلة السابقة لسنة 1990، دفع المشرع إلى التفكير في آليات أكثر سرعة و فاعلية تضمن تسليم الملاك و الحائزين بلا سند في المناطق غير الممسوحة عقود و سندات ملكية تساعدهم في الحصول على رخص البناء بصفة نظامية، توافق قواعد التهيئة و التعمير و تحقق لها استقرار عقاري يضمن لهم الحماية و التصرف في الأملاك العقارية بصفة قانونية بالبيع و الرهن لفائدة المؤسسات المالية المختصة.

لقد ثبتت المرحلة الممتدة من 1962/1990 حجم التعقيد الذي مس التنظيم العقاري، و ضرورة تحديد الأولويات، بالنظر إلى الميكانيزمات السياسية و الإقتصادية الجديدة الهادفة إلى التحول نحو اقتصاد السوق، و تنشيط الإستثمار الوطني و الأجنبي و تحرير المبادرات، و إزالة القيود على حرية المعاملات العقارية و تملك العقارات في عمومها المرتبطة بالموروث التاريخي عن الفترة الإستعمارية و النصوص القانونية التنظيمية المتعاقبة بعد الإستقلال و التي أظهرت في الجوانب المتعددة لها إشكالية التطهير العقاري المرتبطة بتحديد أصل الملكية العقارية الخاصة و المخططات المسحية لها.

فعملية مسح الأراضي، ورغم أهميتها في إنجاح السياسة العقارية المنتهجة منذ 1971، غير أنها لم تعنى بالإهتمام اللازم من قبل السلطات العمومية، فواجهتها مشاكل أعاققت العملية و أثرت سلبا على نهج الإصلاحات العقارية المععلن عنها و يعود ذلك على الخصوص:

- نقص الوسائل المادية و البشرية، وخاصة منها فئة الإطار، إذ أن العملية هي تقنية و تتطلب تأهيل خاص لليد العاملة.
- تذبذب السياسة المنتهجة من قبل السلطات العمومية، و إدراج سلسلة من المشاريع المختلفة

الظرفية لعملية مسح الأراضي الريفية في إطار تطبيق الثورة الزراعية، تحديد الإحتياجات العقارية الحضرية، تحديد حدود المستثمرات الزراعية، وفي الثمانينات تحديد حدود البلديات و الولايات في إطار إعادة التقسيم الإقليمي للتراب الوطني في سنة 1984.

- وكما أنه و كلما تم الإعلان عن نهج جديد إلا وتم تكليف الهيئات القائمة على مسح الأراضي بوضع كافة وسائلها من أجل العملية الجديدة، الأمر الذي أدى إلى تراكم المشاريع وعدم انجازها في الظروف والأجال المحددة لها.

- عدم فهم المواطن لهذه العملية نتيجة نقص حملات التوعية والإعلام.

- عدم وجود فهرس عقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات سواء التي مسحت أو التي لم تمسح، فقد يعتمد أصحاب الدفاتر العقارية إلى القسمة وتغير النطاق المساحي للوحدة العقارية دون تحيين مصفوفة المسح و فهرس المسح وكذا الفهرس العقاري.

- بطء البدء في عمليات المسح بتكفل من الدولة وهياكلها الإدارية فقط للفترة 1990/1975 و عدم اعتبار عملية المسح كأداة للتنظيم العقاري في هذه المرحلة، و محدودية ميزانية و مصاريف المسح (عدم تخصيص ميزانية محددة للمسح في برامج الحكومة، عدم تدخل القطاع الخاص في تمويل عمليات المسح) بل ظل اقتصار رقابة الحركة العقارية على أداة العقد الرسمي فقط، دون اعتبار هذه العملية الكبرى كأداة مفضلة للتنظيم العقاري تسمح بالتطهير النهائي للوضعية العقارية.

• فمشروع مسح الأراضي مهدد، حيث ذكر الأمين العام لل نقابة الوطنية لمسح الأراضي بأن 05 مليون هكتار التي مسحت لحد الآن على المستوى الوطني قد تضيع بسبب عدم متابعة الأشغال من قبل البلديات و مصالح المحافظات العقارية بدليل الإحصائيات الأخيرة اسنة 2000 التي تفيد بأنه من ضمن 761 بلدية التي تم مسحها من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني ، لم تسلم الدفاتر العقارية سوى ل: 334 بلدية⁽¹⁾.

ورغم مساحة البلاد المقدر ب 2381.741 كلم² و تكاليف العملية باهظة، إلا أن هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان، خاصة بعد أن قطعت فيه أشواطاً و أنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري في

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 17.

مدة 15 سنة و تمديد أثره إلى 2011، و خاصة أن تأسيس السجل العقاري لايني إلا على وثائق المسح.

❖ ومساهمة منا لإنجاح العملية و تفعيلها نسجل بعض الإقتراحات

- تأطير العنصر البشري المشرف على العقار باختلاف اهتماماته، مهندسين في علم الخرائط، في مسح الأراضي، وكذا القضاة وذلك ببرمجة سلسلة من الدورات التكوينية داخل وخارج البلاد.

- تدعيم الوسائل المادية بتحديث وصيانة القديم منها، بالإضافة إلى اقتناء أجهزة حديثة (طائرات تأخذ صور فوتوغرافية على مستوى ارتفاع منخفض، آلات فوتوغرافية متطورة و آلات سحب الخرائط.

- فتح إعمادات مالية لإبرام صفقات حول إنجاز مشاريع مسح الأراضي من قبل متعاونين وطنيين و أجانب.

- تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني، مع تحديد أجال سريعة لتنفيذها، و هذا من أجل تعزيز عملية شهرها.

- إيجاد حلول ناجعة لمشاكل المادة العقارية، بإنشاء محاكم عقارية متخصصة مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها، نظرا لصعوبتها و تشعبها.

- ضرورة حصر كل الأملاك العقارية التابعة للهيئات الإدارية، مما لا يترك المجال بالتعدي على أملاك الأفراد.

- إنشاء نظام إعلامي ألي متضمن كل المعلومات اللازمة بخصوص العقار محل الطلب عن طريق خلق مركز المعلومات على المستوى الوطني متضمن كل المعلومات اللازمة و المتحصل عليها بعد الإنتهاء من عملية المسح.

- وضع مسألة العقار للأراضي ضمن البرامج العامة للحكومة.

- وجوب إضافة مادة قانونية في الأمر 74/75 تفيد صراحة حضر التقادم كطريق لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملها المسح لتعارضه مع مبادئ نظام السجل العقاري، خاصة وأن القانون المدني يسمح باكتساب الملكية و الحقوق المنقرعة عنها بالحيازة أو عدم الإستعمال و ذلك في المواد 827 و 844 و 854 و 868.

- إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل العقاري، استثناءا لوثائق المسح، لأنها تسمح بإعادة النظر فيها عن طريق القضاء

حتى بعد مضي أجل طويل من استلام الدفتر العقاري، مما ينجم عن ذلك عدم الإستقرار في المعاملات العقارية و المس بمصداقية السجل العقاري.

- إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار، مهمتها إعادة النظر في روح القوانين حتى تساير التطورات الجارية، و تعمل على تحقيق الإنسجام بين مختلف القوانين، خاصة القانون المدني، من ثمة المساهمة في إيجاد القوانين التي تساعد على عملية التطهير العقاري.

ومن روح هذا المسعى و من خلال الإقتراحات المثمنة لعملية المسح، يتجلى دور مسح الأراضي والتي تعتبر عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية وبشرية كبيرة. بالإضافة إلى عامل الزمن الذي يقدر بعشرات السنين.

و يعتبر القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري، و يتعدد دوره:

1- دور جبائي: في حقيقة الأمر، أن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ أن المغزى من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها) و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.

2- دور عقاري: وهو المتعلق بإنشاء السجل العقاري الذي تم التعرض له من قبل، من خلال تجديد بصورة مستمرة لوثائق مسح الأراضي بالتنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وكذا تبادل المعلومات، كون العلاقة تكتسي بينهما نوعا من الخصوصية والأهمية فهي علاقة تكامل، حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري و الثانية تختص بمسح الأراضي.

3- دور تقني و إعلامي: وهذه من خلال المعلومات القيمة التي تحتويها و تائق مسح الأراضي، فالسوق العقارية تتطلب معرفة ميكانيزمات تسييرها(الإطار القانوني) و معطيات كافية حول كل منتج (العقاري) و المتعاملين فيها و هذا كله ضمانا لشفافية السوق وكذا سيولتها، إذ يعمل ذلك على:

- ضمان الحقوق و استقرار المعاملات و سيولتها، ذلك ما يؤدي إلى تقليل المنازعات
- تشجيع المؤسسات المالية و المصرفية، وكذا المستثمرين على اقتحام ميدان التهيئة العقارية و الإستثمار فيه.

- تحسين إمكانيات تحديد وتوجيه السياسة العقارية المتعلقة بها، كالإحصائيات، الدراسات

الميدانية المختلفة المرتبطة بالإصلاح الزراعي و المعطيات العمرانية.
وعلى ضوء ما سبق فإن تبني الجزائر بنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 إلى
يومنا هذا، ما هي إلا في مرحلة انتقالية في انتظار التطبيق الشامل لهذا النظام.
فالدراسات العقارية مع الدول التي أخذت بهذا النظام، تصبح أكثر فائدة لإيجاد الحلول الكفيلة
للعيوب و النقائص الموجودة.

قائمة المراجع

أولا - الكتب

- 1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
- 2- حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت لبنان، بدون سنة الطبع.
- 3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع)، دار هومه، الطبعة الثانية عشر 2012.
- 4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثامنة، 2012.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزيدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، دون طبعة، 2000.
- 6- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2000.
- 7- دوة آسيا و رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه، الطبعة الثانية 2009.
- 8- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 9- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 10- بن طيبة صونية، الإستيلاء المؤقت على العقارات في التشريع الجزائري، دار الهدى، 2010.
- 11- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الطبعة السادسة، 2009.
- 12- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، الطبعة السادسة، 2011.

- 13- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية (من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- 14- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، دار هومه، 2013/2012.
- 15- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة (وفقا لأحكام التشريع الجزائري)، دار هومه، الجزائر، 2010.
- 16- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري قي القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.
- 17- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، 2010.
- 18- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، 2010.

ثانيا - الرسائل و المذكرات

- 1- أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة 2012/09/30.
- 2- حميدوش أسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
- 3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009.
- 4- بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في العلوم القانونية (تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، الجزائر، 2010/2009.
- 5- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود و المسؤولية) جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن

عكنون، الجزائر، 2007/2006.

6- بسكري أنسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، جامعة سعد دحلب، الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000.

7- عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009.

8- عثمانة وهيبية، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة (في ضوء التشريع و القضاء الجزائري)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008.

9- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2008/2007.

10- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008.

11- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري و الزراعي دراسة تحليلية ووصفية، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 2000.

12- مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.

13- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2004/2003.

ثالثا-المجلات

01- بوشنافة جمال، (الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات و موقف التشريع و القضاء

الجزائري منه)، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية و الإدارية،
جامعة الدكتور يحي فارس المدية، الجزائر، العدد 03 ديسمبر 2009.
رابعاً - النصوص القانونية :

أ- القوانين و الأوامر

- 1- قانون رقم 18/83 مؤرخ في 13/08/1983 متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،
عدد 34 مؤرخ في 16/08/1983.
- 2- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر
عدد 49 مؤرخ في 18/11/1990، معدل و متمم بأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر
1995، ج ر عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- 3- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر
عدد 52 مؤرخ في 02/12/1990، معدل و متمم بقانون رقم 14/08 مؤرخ في 20 يوليو
2008، ج ر عدد 44 مؤرخ في 03/08/2008.
- 4- قانون رقم 02/07 مؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق
الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 مؤرخ في
28/02/2007.
- 5- أمر رقم 73/71 مؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد
97 مؤرخ في 80/11/1971.
- 6- أمر رقم 91/70 مؤرخ في 25/12/1970، يتضمن التوثيق، ج ر عدد 107 مؤرخ
في 25/12/1970.
- 7- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني ج ر عدد 97
مؤرخ في 30/09/1975.
- 8- أمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة
1975 متضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 مؤرخ
في 18/11/1975.

ب- المراسيم

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1965، يتضمن تنظيم المصالح
الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10 ، مؤرخ في 06/03/1991.

2- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 1991/07/27، يتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، ج ر عدد 36، مؤرخ في 1991/07/31.

3- مرسوم تنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 معدل و متمم بمرسوم رقم 400/84 وبمرسوم التنفيذ رقم 134/92.

4- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 19 ماي 1993.

5- مرسوم تنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. ج ر عدد 54.

6- مرسوم تنفيذي رقم 54/95 مؤرخ في 1995/02/15 محدد لصلاحيات وزير المالية، ج ر عدد 15 مؤرخ في 1995/03/19.

7- مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26 مؤرخ في 2008/05/25.

د - التعليمات و القرارات

1- تعليمة رقم 3883 مؤرخة في 2004/07/24 صادرة عن المدير العام للمديرية العامة للأموال الوطنية.

2- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2004/09/04 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية (مديرية أملاك الدولة الشؤون العقارية، وزارة المالية، متعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب (المجهول) -حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

3- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 1998/05/14 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

4- قرار وزاري، مؤرخ في 1976/05/27 صادر عن وزير المالية، يتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، ج ر عدد 20 صادر في 1976/03/09.

الفهرس

الصفحة	العنوان
4-1	مقدمة.....
5	الفصل الأول: نظام المسح العقاري
5	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
6	المطلب الأول: مفهوم عملية المسح العقاري
9	الفرع الأول: أسس المسح العقاري
10	الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العقاري
12	المطلب الثاني: الإطار القانوني لعملية المسح العقاري
13	الفرع الأول: أثناء الاحتلال الفرنسي
17	الفرع الثاني: بعد الاستقلال
24	المبحث الثاني الأجهزة المنظمة لعملية المسح العقاري
24	المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
25	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
25	الفرع الثاني: هيئات التسيير و الإدارة
26	الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
28	المطلب الثاني: مديرية أملاك الدولة (الأعوان المحققين)
29	الفرع الأول: دور المحققين
30	الفرع الثاني: التحقيق العقاري في ظل قانون 02/07
31	المطلب الثالث: المحافظة العقارية
32	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
33	الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري
35	الفصل الثاني: المسح كأساس مادي للسجل العقاري
36	المبحث الأول: الإجراءات الأولية لعمليات للمسح العقاري
37	المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري
37	الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري
38	الفرع الثاني: لجنة المسح

40	..... الفرع الثالث: جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية
41	..... الفرع الرابع: تقسيم البلدية
42	..... المطلب الثاني: المرحلة الميدانية
42	..... الفرع الأول: التحقيق
44	..... الفرع الثاني: عملية وضع الحدود
44	..... الفرع الثالث: إعداد مختلف وثائق المسح وإيداعها بمقر البلدية
46	..... المطلب الثالث: تقديم الشكاوى ومنازعات عملية المسح العقاري
46	..... الفرع الأول: شكاوى الملاك أو أصحاب الحقوق
47	..... الفرع الثاني: النزاعات الأكثر انتشارا
50	..... المبحث الثاني: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري
51	..... المطلب الأول: إيداع وثائق المسح
52	..... الفرع الأول: محضر تسليم وثائق المسح
52	..... الفرع الثاني: هدف الإشهار
54	..... الفرع الثالث: قبول أو رفض الإيداع
55	..... المطلب الثاني: ترقيم العقارات
56	..... الفرع الأول: الترقيم النهائي
57	..... الفرع الثاني: الترقيم المؤقت
61	..... المطلب الثالث: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
61	..... الفرع الأول: مدلول البطاقة العقارية
62	..... الفرع الثاني: شروط مسك البطاقات العقارية
64	..... الفرع الثالث: أنواع البطاقات العقارية
68	..... المطلب الرابع: دفتر العقاري
68	..... الفرع الأول: تعريف دفتر العقاري
69	..... الفرع الثاني: إعداد و تسليم دفتر العقاري
71	..... الفرع الثالث: إستثناء الإستظهار بالدفتر العقاري
72	..... الفرع الرابع: حجية دفتر العقاري
73	..... الفرع الخامس: آثار إلغاء دفتر العقاري
79-74	..... الخاتمة

الملاحق