

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم قانون خاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

القواعد المنظمة للعقارات الممسوحة في ظل القانون الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

زيغام أبو القاسم

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

جلولي سامية

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

الأستاذ(ة) عباسي عبد القادر

مشرفا مقررا

الأستاذ(ة) زيغام أبو القاسم

مناقشا

الأستاذ(ة) بوسحبة جيلالي

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/08

مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي بلد، لذا استحوذ هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت ملكية عامة أو خاصة ولهذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية. نظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر أفرزت عدة وضعيات تميزت بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار مما انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية و أصلها في غالب الأحيان، فهذا يحوز على ملك الدولة والأخر لا يملك سندا أو سنده باطل في نظر القانون¹.

لما كان العقار هو الثروة الأساسية التي كانت ولا تزال سببا في الخلافات بين الأفراد بسبب حروب الدول، فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح عليه التسمية بنظام الملكية العقارية، وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة و الرغبة في أن يكون العقار محل الاستغلال ذا المردودية أوفر للفرد و الجماعة من جهة أخرى.

لبلوغ ذلك يتحتم على الدول معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحاتها لتقدير الدخل العائدة على إثرها بالنسبة للدولة و الخواص، وهذا ما يتطلب حالة وضعية تقديرية للملكيات العقارية خاصة كانت أو عامة وذلك لن يأتي لها إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام²، ولقد تكفل المشرع الجزائري

في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطويرها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة بإصدار الامر 75-74³ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكان هذا الأمر متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية له أهمها المرسوم

1 - عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في

الحقوق - قسم العلوم القانونية تخصص القانون العقاري كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2009 ، ص 2

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

في حقوق - قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري - كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة (ب).

1_ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جريدة

رسمية مؤرخة في 18 نوفمبر 1975 عدد 92 .

المرسومين 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم للمرسوم 76-63

المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية رقم 23 لسنة 1976

التنفيذي رقم 76 - 62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، هذه الوسائل القانونية أوجدت للخروج من الوضعية المتشعبة والغير دقيقة التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال. لقد نص الأمر 75-74 السالف الذكر في مادته الأولى على أنه عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية على إقليم أي بلدية، فإنه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية للبلدية المعنية، المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية . و بالنظر لنص المادة الثانية من نفس الأمر السالف الذكر فإن الهدف من تأسيس السجل العقاري هو تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ، نوع العقار، مكانه و حدوده، مساحته، هوية مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية العقارية و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، و عملية المسح العام للأراضي تشمل كل الأملاك العقارية الوطنية الخاصة و العامة منها بالإضافة للأملاك الخاصة التابعة للأفراد و نعني الخواص . أما المادة الثالثة منه فعرفت السجل العقاري على أنه الوسيلة التي تضبط الوضعية القانونية للعقارات و تبيّن الحقوق العينية العقارية ، و بالتالي فهو يعتبر المرآة العاكسة لكل عقار و التغييرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها¹.

تعرف عملية المسح العقاري عبر كامل التراب الوطني بالبطء كونها تتطلب موارد مادية و بشرية ضخمة و هائلة، مما أدى بالمشروع إلى إصدار المرسوم 89 - 234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي أوكلت لها مهمة إتمام المسح العقاري مع مدها بكافة الوسائل الضرورية و ذلك لضمان السير الحسن لهذه المهمة و إنجاز العملية . لعل أهم ما يرجى تحقيقه من إتمام عملية المسح العام للأراضي هم إحداث بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تخص كل ملكية من الملكيات الممسوحة و تكون الذي تم تشخيصه بعد إجراء التحقيق العقاري ، و بالنتيجة تسليم سندات الملكية- الدفاتر العقارية- في نهاية المطاف كنتيجة حتمية لملكية العقار الممسوح .

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح إشكالية البحث على النحو التالي: ما هي القواعد القانونية المنظمة للعقارات الممسوحة في ظل القانون الجزائري ؟ للإجابة على هذه التساؤلات سنحاول وضع خطة للإلمام بجوانب الموضوع وفق المنهج التحليلي لاستخلاص النتائج عن

²- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية - دار هومة ، الطبعة 2002 ص 83

طريق جمع البيانات المتعلقة بنظام المسح العقاري و التعمق بدراستها وعلى هذا سنقسم دراستنا إلى فصلين يتعلق الفصل الأول بدراسة نظام المسح العقاري كإجراء مثبت للملكية العقارية والفصل الثاني يتعلق بالدفتر العقاري وحجيته كسند وكننتيجة حتمية لإثبات ملكية العقار المسموح.

قائمة المراجع:

I- النصوص القانونية

أ/ الأوامر والقوانين:

- (01) القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2017.
- (02) القانون رقم 14-10 المؤرخ في 31/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014.
- (03) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.
- (04) الأمر 06-03 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2006.
- (05) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- (06) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- (07) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية 49 لسنة 1990.
- (08) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحقيق حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987.
- (09) القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 32 لسنة 1984.
-

10) القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1984.

11) القانون رقم 81-01 المؤرخ في 01/04/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

12) القانون رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل .

13) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/12/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

14) الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

15) الأمر 71-73 المؤرخ في 08/12/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

ب/ المراسيم التنظيمية:

01) المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية ،جريدة رسمية عدد 30 لسنة 2000.

02) المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التقنين فيها وتصنيفها ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1992.

03) المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 07/07/1991، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1991.

04) المرسوم التنفيذي رقم 91-02 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

05) المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي

06) المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي

07) المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 23 لسنة 1976.

08) المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 23 لسنة 1976.

09) المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05/11/1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1973.

II- القرارات الوزارية والتعليمات الإدارية

أ/ القرارات الوزارية:

01) القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 04 جوان 1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحفظات العقارية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1991.

02) القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1976.

ب/ التعليمات:

01) التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير مطالب بها أثناء مسح الأراضي

02) التعليمات رقم 3278 المؤرخة في 15/04/2010، المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.

03) التعليم رقم 6508 المؤرخة في 2007/08/21، المتعلقة بمنازعات التمثيل القضائي الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

04) التعليم رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17، الواردة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

05) التعليم رقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26، الواردة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

06) التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، الواردة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

07) التعليم رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1957/11/11، المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغائبة وتأسيس الأملاك الغائبة الوطنية.

III- الكتب باللغة العربية:

01) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2013.

02) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر طبعة 2009.

03) ريم مرعي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر طبعة سنة 2009.

01) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2007، الطبعة الثانية 2008.

02) شنتاوي علي حظار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن الطبعة الأولى، سنة 2008.

03 جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2006.

04 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، طبعة 2002.

05 زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، الجزائر دار الهومة طبعة 2002.

06 حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت الطبعة الثانية سنة 2002.

07 زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000 طبعة 2.

08 التجاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1997.

09 السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية الجزء العاشر، دار إحياء التراث العربي، بيروت سنة 1970.

IV- المقالات:

10 عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2009.

11 معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري مقال منشور بمجلة الدولة ومنشورات الساحل، الجزائر سنة 2006 عدد 08.

12 خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق سنة 2003 عدد 08.

V- الرسائل والمذكرات الجامعية:

ا/ الرسائل الجامعية:

01 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، في العلوم تخصص قانون، جامعة 2014.

02) جماعة بوشناق، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر لا العيني في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2011.

ب/ المذكرات الجامعية:

01) عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري سنة 2014

02) حميداتو خديجة منازعات دفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي تخصص قانون إداري سنة 2014.

01) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2009.

02) سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة باتنة 2006.

03) حشود نسيم الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2003.

04) حسن طويبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر سنة 2002.

05) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة.

06) الفاطمي فوزية إثبات الملكية العقارية على الأراضي الممسوحة في التشريع الجزائري مذكرة ماستير في الحقوق - قسم قانون خاص أساسي كلية الحقوق عبد الحميد

ابن باديس

VI - المجلات:

01) الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية ، أحمد ضيف قسم الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، رد مد 7163-1112 عدد 06 سنة2009.

02) هنوني نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجاة الوطنية للإدارة، عدد 21 سنة 2001.

VII - الملتقيات و الأيام الدراسية:

01) عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة مدية 2011.

02) عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية زرالدة 1993.

03) عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية، جامعة المدية .

VIII - المراجع الأجنبية:

01) - Mazaud, leçon de droit civil T3 sûretés et publicité foncier 6^{ème} édition, France 1988.

02) - Gabriel Marty et Pierre Raynaud, les sûretés de publicité foncier, tome 3, volume 01, Sirey 1971.

3)- Mezali Mohamed, Rapport national sur les forets 4^{ème} session forum des nations unies, [http : // www.un.org/esa/forets/national -](http://www.un.org/esa/forets/national-rapport/unff4/algerie.pdf)

[rapport /unff4 /algerie.pdf.](http://www.un.org/esa/forets/national-rapport/unff4/algerie.pdf)



الفصل الأول: نظام المسح العقاري كإجراء مثبت للملكية العقارية

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، وتترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح بعد ذلك يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود البلدية المعنية بالقرار الصادر ، ثم تباشر هذه عملية و هي عملية تقنية عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم. ونظرا لأهمية هذه الإجراءات أثناء التحضير لهذه العملية في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا وللتكاليف الباهظة والنفقات التي تقدمها الدولة فقد حرص المشرع على ضمان السير الحسن لهذه العملية وذلك باتخاذ العديد من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو لإعدادها وضبطها.

وعلى هذا الأساس فان عملية المسح تتم أولا بافتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة لمتابعة ذلك ثم تجسيد عملية المسح ميدانيا¹ هذا ما سيتم تناوله بهذا الفصل من خلال التطرق في مبحث الأول لنظام المسح العقاري والآليات المؤسسية المساعدة عليه وفي المبحث الثاني الإجراءات المطبق لتنفيذ عملية المسح العقاري.

¹ - جمال بوشنافة ، أشهر التصرفات العقارية في التريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر طبعة سنة 2016

المبحث الأول : نظام المسح العقاري و الهيئات المساعدة عليه

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية تعد الركيزة الأساسية التي يقوم عليها النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم «المسح الأراضي العام» ، ولما كانت عملية المسح ذات أهمية بالغة من خلال ما توفره من إثبات للملكية العقارية وضمان للحقوق عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين كان من الضروري التعريف بهذه العملية وتحديد أنواعها وخصائصها وأهدافها(المطلب الأول)، تم التطرق إلى الهيئات المتدخلة في هذه العملية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري

إن الملكية العقارية داخل كل دولة تتوزع إلى ملكية عامة تعود للدولة و ملكية خاصة تعود للإفراد، وحتى يتسنى تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك كان من الضروري اتخاذ جملة من الإجراءات التي تهدف إلى إحصاء كامل وشامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية وذلك بالمعرفة الدقيقة بمساحة كل ملكية والتأكد من سندات الملكية وكذا مطابقة الوثائق المسحية والحسابات الميدانية وهذا ما يعرف بالمسح الأراضي العام والذي سنحاول تعريفه وأنواعه (فرع الأول) وذكر خصائصه (فرع ثاني) والحديث عن أهدافها المرجوة (فرع ثالث)

الفرع الأول : مفهوم المسح العقاري وأنواعه

أولا / مفهوم المسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معاني، مع تسليط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوع بحثنا، فالمسح في اللغة يحمل عدة معاني من بينها الغسل، إذ يقال في الكلام عند العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ وكان يمسح يديه ورجليه وهو لها غاسل، قال ومنه قوله تعالى «وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم» فالمراد بـمسح الرجل غسلها¹.

وكذلك من المعاني التي تحملها الكلمة من المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعره من منطقة المرور إلا لمست وكذلك قولنا مسح الماسح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس،

1 - البستاني (بطرس) محيط المحيط ، قاموس مطول سنة العربية ، طبعة 1993 مكتبة لبنان، ناشرون بيروت ، ص 850.

ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته الجلية في أمر الخراج و القسمة والأراضي وتقدير المساكن وغيرها¹. ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة «Cadastre» التي نجدها نابعة من لفظة «catastico» اليونانية «katatikhon» والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من كلمة اللاتينية القديمة «capetestia» وهي عبارة المعنى منها في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة أملاك وتحديد ملاكها². أما عن التعريف القانوني للمسح العقاري فان المشرع الجزائري يبين بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري و ذلك تطبيقا لنص المادة الثانية من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري³.

كما تنص المادة الرابعة من المرسوم 84 - 400 المؤرخ في 24 نوفمبر 1984 المعدل و المتمم للمرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي « تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي: القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال البيانات المقامة عليها أو استغلالها و وضعها حسب كل طابع فيما يخص العقارات القريبة.

كما يعين الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية ظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة، كما يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة المجسمة بكمية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وأما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة لمسح الأراضي⁴.

ثانيا / أنواع المسح العقاري:

بالرجوع إلى تشريعات المختلفة و المتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين تبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975

² - مقران (شايب) الوجيز في مسح الأراضي ، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ديسمبر 2003 ، عدم ذكر دار النشر ص 80

³ - حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام سجل العقاري ، طبعة 2003 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ص 60.

⁴ - المادة الثانية من الأمر 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية مؤرخة في 18 نوفمبر 1975 ص 92

¹-المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 84- 400 المؤرخة في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62-76

المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة له، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 و المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية .

وحسب هاتين التقنيتين على المسح العام وتركز فيه على القسم الحضري و الآخر القسم ريفي ثم نتطرق إلى المسح الغابي.

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار المكاني الذي تتم في بوتقته، فالرجوع إلى المادة 08 من الأمر 74-75 السالف الذكر و المادة 01 من المرسوم 62-76 نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية، لذا كان من الجدير التطرق إلى هذا الكيان وكيفية ضبط حدوده¹، لقد نصت المادة 05 من المرسوم رقم 76-62 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه على البلديات تحديد محيط أقاليمها، ويتم رسم الحدود بناء على الوثائق الرسمية الموجودة و ترجمتها في وثيقة تسمى محضر تحديد الحدود، يلحق به مخطط بياني للحدود يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات المسح الأراضي بالتنسيق مع رئيس البلدية أي المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بمعية رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و بحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم وشهاداتهم بعد تحرير المحضر وذكر الاحتجاجات و الملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه¹ و إذا كانت حدود هذه البلدية مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى وجب تقديم هذا المحضر للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه²، لذا يتبادر إلى الذهن الذهاب بالتساؤل حول ما مدى إمكانية اعتبار هذه العملية كنوع من أنواع المسح العقاري؟

المرتبط بالغرض من هذا التحديد يتضح أنه مجرد الضبط الخاص بالإطار الإقليمي و القانوني الذي تتم بداخله عمليات المسح ، فمن غير الممكن القيام بهذه العمليات دون حصرها في محيط يسهل إجراؤها لكن من جهة أخرى يمكن اعتبار هذه العملية الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح العقاري بكل أنواعه.

1 / المسح العام للأراضي

يتضح جليا أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية و هي البلدية، من اجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين ريفي وحضري، وقد

² - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، الطبعة 2002، دار هومة الجزائر ، ص 297 وما بعدها .

¹ - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات المسح العام للأراضي والترقيم العقاري ، وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية

تصت المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 على أنه « يعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية الموجودة على الطرقات التي تزيد نسبة سكانها عن 2000 نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية » وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء و التعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹ PDAU والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة²، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة إلى جانب مخطط شغل POS الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و من مهامها تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها و تصنيفها.

كما حدد القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان وموجه للبشر أو الحيوانات أو الصناعة .

واعتبرت المادتين 20 و 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير على كل قطعة أرض يشغلها تجمع البناءات، في مجالاتها القضائية و مجالاتها التجهيزية وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التعمير². هذا وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة

¹- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 1990 ديوان

المطبوعات الجامعية 1997 ص 25

²- التجاني (بشير) ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، رئاسة مجلس الوزراء ، الثورة الزراعية ، الجزائر المطبعة

الرسمية ص 55

داخل المنطقة الريفية لان المساحة في المنطقة الحضرية أصغر و ثمن المتر فيها أغلي من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

إن هذا لا يمنع القول بان العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة هذا ما وضحه الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية الذي ينص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد ضمن المادة 24 منه¹، هذا يعكس بالتأكيد الضرورة الملحة لقاعدة قانونية و تقنية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره، الأمر الذي أبرزه الواقع أين تدخل المشرع مؤكدا ذلك بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كيفيات تنظيم شهادة الحيازة و تسليمها².

2/المسح الغابي:

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ 24 2000 المحدد لقواعد الغابات و الأراضي الغابية، وبالتالي تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم وقد عرف المشرع الجزائري الغابات على أنها « جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات ويقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية³ ويقصد بالتجمعات الغابية.

في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة وثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة⁴.

ونظرا لأهمية و الوظائف التي تحققها الغابات من حماية البيئة ومكانا للتنزه ومصدرا للرزق، أولها المشرع بحماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية و بمقتضى هذا الإدراج، أصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها، ولا الحجز عليها ولا اكتسابها بالتقادم، ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه أصدر المشرع المرسوم

1 - الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية عدد 97 لسنة 1971

2- زروقي ليلي التقنيات العقارية ، العقار الفلاحي ، طبعة 2 ، الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 ص 102.

3 - انظر المادة الثانية من القانون رقم 84 - 12 المؤرخ 23 جوان 1984 الذي يتضمن النظام العام للغابات

4 - انظر المادة التاسعة من القانون 84 - 12 المرجع السابق الذكر .

التنفيذي رقم 2000 - 115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محددًا فيه إجراءات مسح الأراضي الغابية الوطنية بدءًا من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميًا قرارًا بافتتاح عمليات مسح الأراضي مرورًا بإعداد السجلات الخاصة و المخططات المساحية المطابقة لوضعية القطعة الأرضية انتهاءً بشهر وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقًا لما جاء به المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في ماي 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري. ولعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيمًا خاصًا بمسح الأراضي الغابية الطبيعة هذه الأخيرة تتغير حسب كل مكان وزمان إلا أن الملاحظ أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرًا للخبرة دوره لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبًا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام¹.

الفرع الثاني: خصائص المسح العقاري

نستنتج من خلال التعريفات الفقهية السابقة أن للمسح العقاري خاصيتان تميزانه عن غيره، إذ تتمثل الخاصية الأولى كونه محدد ومعرف للوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات، أما عن الخاصية الثانية كونه معرف ومحدد للملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية، هذا ما سوف نفسره على النحو التالي:

أولاً / خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي و طبيعة إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى طبقًا للتعليمات الإدارية المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع حدود وحساب المساحة².

ثانياً / خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية

¹- 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 لجامعة الاخوة منتوري قسنطينة 2010/2009 ، ص 13.

¹- جمال بوشناقة ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 68

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعريف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعياً أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر عن نوع العقار فلاحياً كان أو عمرانياً أو قابلاً للتعمير، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطى هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك مع البدء أولاً بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للملاك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب إذ يذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية¹.

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

إن إصرار الدولة الجزائرية على إنجاز عملية مسح الأراضي له ما يبرره من أهداف، منها ما يحقق بمجرد إتمام عملية المسح، ومنها ما يتحقق على المدى المتوسط و البعيد وتسهيل الضوء على الأهداف المتوخاة من عملية المسح سنتطرق لدراساتها.

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أي سياسة عقارية الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بتنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة لا مناسباتها أو وقتياً، حيث أن هذه العملية حسب المادة 02 من الأمر 75-74 سالف الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساساً مادياً للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف إلى جملة من أهداف كأخذ بنظام الشهر العيني كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طلباته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية، منشأة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة والتي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري، ومن جهة ثانية يساهم

² - جمال بوشناق، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 69

بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ففي ظل اقتصاد سوق أصبح إعداد مسح الأراضي أكثر من ضروري لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية على اعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأوليين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقرارا في تعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار.

يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر هذه العملية دفع بالصندوق الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية بل أكثر من ذلك هو اشتراط بعد المساحات الواجب مسحها ووضع أجل محددة لإنهاء هذه العمليات من جهة أخرى، يرمي المسح العقاري إلى تسعيرة الوسط الفلاحي كون أفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلعة على قاعدة مادية تقنية وقانونية للفضاء العقاري¹.

لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن ، الصناعة وميدان الفلاحة بشكل أهم، إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره. يتضح خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في أجلها المحددة حسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية. وأخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض و الطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الائتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق .

هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني،

¹ - علوي (عمار) الملكية والنظام العقاري في الجزائر 2004، دار هومة الجزائر ،ص 82

إلى جانب ذلك هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار إلى إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي¹ وعموما سواء كان هذا أو ذلك يمكن إجمالها في مصادر عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي² في دورته الرابعة عشر بقوله « من المسلم به عموما أن انجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها » .

المطلب الثاني : الآليات المؤسسية المساعدة في عملية المسح العقاري

باعتبار أن عملية المسح العقاري معقدة ودقيقة وتتطلب الكثير من القدرات المادية و البشرية، تدخل المشرع الجزائري لفرض وتقسيم الدور فيها على عدة مؤسسات و هيئات لكل واحدة منها دور محوري في تنفيذ العملية وذلك حسب كل اختصاص أسنده إياها المشرع. وتبعاً لذلك ولتبيان مختلف الهيئات المتدخلة في انجاز عملية المسح ارتأينا تقسيم المطلب إلى ثلاث فروع نخصص الفرع الأول لدراسة الوكالة الوطنية للمسح العقاري ولجنة مسح الأراضي وتناول في الفرع ثاني تشكيلة ومهام الأعاون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري وكفرع ثالث المحافظة العقارية كأخر محطة لتثبيت الحقوق العينية الأصلية أو التبعية.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للمسح العقاري و لجنة مسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية للمسح العقاري ولجنة مسح الأراضي الآليتين القانونيين الأكثر اتصالا وفعالية في عملية المسح العقاري
أولا / الوكالة الوطنية للمسح العقاري

عملت الهيئات الوصية بالدولة على الإسراع في عملية المسح العقاري وذلك لتطهير الملكية العقارية بمختلف أنواعها، وبالتالي الوصول إلى وضعية حقيقية وفعالية وقانونية للعقارات الموجودة في كافة أرجاء البلاد، وذلك بإنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم

1 - شامة (سماعين) النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري طبعة 2003 دار هومة الجزائر ص 105.

2 - بالنظر إلى ضخامة العملية أو عزت الدولة إشرافها للعديد من ذلك الوالي الذي يفتتح 62 وكذا مصالح أخرى كالتوثيق/ العملية بموجب قرار حسب نص المادة 2 من المرسوم 63/76 والقضاء وغيرها لكن تركز على ثلاثة عناصر .

التنفيذي رقم 234 - 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92 - 63

المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

1 - تعريف الوكالة الوطنية للمسح العقاري

عرف المشرع الجزائري الوكالة على إنها : مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعي في صلب النص الوكالة، تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها والأحكام هذا المرسوم وتوضع هذه الهيئة تحت وصاية وزير الاقتصاد ويكون مقرها في مدينة الجزائر¹ ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد .

إن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وبالتالي فهي تخضع القانون العام، وفي حالة كانت مدعية أو مدعي عليها فإن القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد من 800 إلى 989 من قانون إجراءات المدنية وإدارية² باعتبارها تتمتع بشخصية معنوية ومتى كان ذلك أصبحت لها ذمة مالية مستقلة وأهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشأ لها وموطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، و يمثلها مدير أو نائبه يجب أن يتمتع بالأهلية وهذا ما نصت عليه وأكدتها المادة(50) من القانون المدني³.

2 - تنظيم الوكالة الوطنية للمسح العقاري

لمعالجة موضوع تنظيم الوكالة الوطنية للمسح العقاري نلجأ إلى دراسة أهم هيئتين وهما هيئات التسيير و الإدارة و المدير وذلك على نحو التالي:
1- مجلس الإدارة :

1 - المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

2_ القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.

3_ الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

يتكون مجلس الإدارة عملاً بأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-239 من ممثل لوزير الفلاحة، ممثل لوزير النقل، ممثل المحافظ السامي للبحث العلمي وممثل لمندوب التخطيط، ولا يعين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه إلا بقرار من وزير الاقتصاد وبناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها على أن تكون الأقل رتبة أو صفة نائب مدير في الإدارة المركزية و ينجر عن ضياع صفة العضوية في مجلس الإدارة ويعوض حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه خلال مهلة شهر.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه ويمكن أن يستدعي الانعقاد إما بطلب الرئيس، أو ثلث أعضائه أو المدير، ويعد الرئيس جدول الأعمال بناء على اقتراح من مدير الوكالة على أن ترسل الاستدعاءات مصحوبة بجدول أعمال قبل خمسة عشر (15) يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع، يمكن تخفيض هذه المهلة ثمانية أيام في حالة استعجال¹.

أما عن مجلسه الإدارة فقد حددت المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المذكور أعلاه، أين نصت على تداول مجلس الإدارة في المسائل التالية:

- مخطط العمل السنوي و المتعدد السنوات.
- الجداول التقريرية والنفقات وميزانية الوكالة.
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
- حصيلة النشاط السنوي و السنوية للمحاسبة و المالية، كما يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات ويتداول أيضا في:
- مشاريع بناء العمارات و اكتسابها وبيعها ومبادلتها .
- قبول الهبات و الوصايا و تخصيصها وتصريح بها للسلطة الوصية، فضلا عن ذلك كل التدابير التي يراها مناسبة وضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل ويمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تفيد في المداولات وفي الأخير، وجب الإشارة إلى أن أعضاء مجلس الإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يباشرون مهامهم بذات الصفة مجانا، إلا إذا تعلق الأمر بالمصاريف التي أنفقوها في مجال النقل والإقامة بمناسبة ممارسة وظائفهم².

1- المادة 135 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، النص القانوني السابق.

2- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، النص القانوني السابق .

2 : تعيين المدير:

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية، كما تنتهي مهامه بنفس الطريقة احتراماً لقاعدة توازي الأشكال القانونية، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة .
- تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية .
- إبرام مختلف الصفقات و العقود التي تكون الوكالة طرفاً فيها
- إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها.
- ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.

3 / مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أ / مهام العادية :

- يمكن تصنيف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى مهام عادية و أخرى استثنائية نتطرق إليها على النحو التالي:

باعتبار أن هذه الهيئة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري فقد حدد لها

المشرع عدة مهام في المادة الخامسة من الرسوم رقم 89- 234 المذكورة أعلاه تتمثل في :

1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتطوير المساعي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

2- تحضير العقود و الملفات المتعلقة بإشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص

عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها .

3- القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها مع ضبطها باستمرار وإنشاء بطاقات عقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري .

4- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري التي تمسكه إدارات الحفظ

العقاري.

5- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي

والسهر على ضبطها بانتظام.

6- تراقب الأشغال التي يريدونها وينجزها المساحون، ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة .

ب/ المهام الاستثنائية:

نظرا لكون هذه الهيئة تحتوي وتتكون من عدة إطارات المتكونة في المجال التقني وكذا القانوني، فقد خول لها المشرع الجزائري عدة صلاحيات وسلطات في مجال الجرد العام لعقارات أملاك الدولة وهذا ما تم تحديده بنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المذكور أعلاه فيما يلي :

- 1- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.
- 2- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- 3- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها.

ثانيا : لجنة مسح الأراضي

لقد نصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 92- 134 المؤرخ في 07 أفريل 1992 العدل و المتمم للمرسوم رقم 76 -62 المؤرخ في 25 جويلية 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع حدود لكل بلدية محل إجراء تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري، ولدراسة هذه اللجنة بدقة لابد من التطرق إليها من حيث تشكيلها، كيفية عقد اجتماعها، عملها، صلاحيتها، وأخيرا تنفيذ قرارها.

ا / تشكيلة مسح الأراضي :

عملا بما نص عليه المرسوم 92-134 المذكور أعلاه تتشكل لجنة المسح العام للأراضي من الأعضاء الآتي ذكرهم :

تشكل من لقاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي¹، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس، ممثل المصالح المالية للأملاك الوطنية، ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات و المواقع المحمية ب ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية ب ممثل عن المصالح المحلية الفلاحية و ممثل آخر للمصالح المحلية للري على أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية مسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الولاية²

يعين رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا رئيسا للجنة من القضاة رؤساء الأقسام العقارية الذين يعملون في دائرة اختصاص محكمة وجود البلدية موضوع إجراءات عملية المسح، لكونهم أعلم من غيرهم للوضعية القانونية لعقارات

وما يعاب على هذه اللجنة أنها تتكون من عدة أشخاص أو أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية كما أن المشرع لم يعطي أولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في هذه العملية إذ انه إدراج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية للمسح الأراضي أو ممثله في الصنف العاشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح ثم يليه المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه المكلف بإعداد مخطط المسح الأراضي و يرسم صورة عن كافة العقارات الممسوحة في إقليم البلدية كما يقدم إيداع لدى المحافظة العقارية التي بدورها هي الأخرى تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح تستلمها

¹ - عازب فرحات ، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري الندوة الوطنية للقضاء وزارة العدل ، مديرية الشؤون

المدنية ، الجزائر 1995 ص 55

بعد إعطاء قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا¹ ولكن بالمقابل قد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة بكافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس على الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة أو الوقفية كانت، ولهذا كان من الضروري إشراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء عملية المسح لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتتوير اللجنة بالأمر التقني والخاصة بها .

ب/ كيفية اجتماع لجنة مسح الأراضي:

تنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على ما يلي « تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها» وبعد ذلك يحضر محضر مفصل عن المداولة، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين ، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بقرار من الوالي .

يتبين لنا من نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع قد قام بحصر سلطة اجتماع لجنة مسح الأراضي، ولا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا، مع الملاحظة أن النص السابق الذكر لم يحدد الطريقة التي يجب أن يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة هل يجب أن ترسل الاستدعاءات عن طريق المحضر القضائي؟ أو يكفي أن ترسل عن طريق رسائل مضمنة مع أشعار بالوصول؟

في غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس لجنة مسح الأراضي إتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها، فهذا جعل منه حرا في اختيار الطريقة التي يراها مناسبة و الفعالة في الإيصال، تكون معلومة التاريخ ومكان الاجتماع إلى الأعضاء فله أن يتبع الإجراءات الرسمية كالاستعانة بمحضر قضائي، كما له أن يرسل الاستدعاءات عن طريق الرسائل المضمنة مع الإشعار بالوصول كما له أن يتصل شخصا أو بواسطة كاتبه أو عن طريق الهاتف لإبلاغهم عن الإجراء المطلوب، المهم أن يتم إيصال المعلومة لان الأصل في غياب الشكل الذي يحدده القانون فله الحرية ومتى تحققت الغاية من الإجراء المطلوب يعتبر هذا الأخير قد نفذ.

1- محمد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الطبعة الأولى ، الجزائر،

في هذه الحالة تجدر الإشارة إلى التساؤل الذي يطرح في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني لاجتماع اللجنة، هل تعتبر قراراتها صائبة و قانونية ؟ أم يجب أن يتم استدعاء الأعضاء مرة ثانية لتكون التشكيلة صحيحة من الناحية القانونية؟

بالرجوع لقراءة النص القانوني الذي ذكر أعلاه، يتضح لنا أن التشكيلة الصحيحة للجنة واتخاذ قراراتها لا يمكن أن يكون إلا بحضور 3/2 من الأعضاء وبالتالي متى تغيب أكثر من ثلثا الأعضاء وجب على الرئيس أن يقوم باستدعائهم من جديد وذلك كله بغية تفادي عدم تنفيذ قرارات اللجنة من طرف الوالي المختص إقليميا.

2/ عمل صلاحيات اللجنة مسح الأراضي :

تتمتع لجنة مسح الأراضي بصلاحيات أعطاها إياها المشرع في نص المادة التاسعة من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام وتتنحصر هذه الصلاحيات فيما يلي:

1 - جمع كل الوثائق والبيانات من اجل إعداد الوثائق المسحية.
2-التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود الاتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن.

3- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي علما أنه يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء، ولا يكون ذلك إلا بعد إيداع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الاقتضاء وبمقر البلدية في مدة شهر بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليه وهذا ما أكدته المادتين 10 و 14 من المرسوم رقم 76- 63 .

وبعد سماع الأعضاء لجنة المسح العام للأراضي لاعتراضات الأشخاص الطبيعية كانت أو معنوية يقوم بفحص الشكاوى و الوثائق المكتوبة ويحاول الوصول إلى التوفيق بين المتنازعين، وفي حالة العكس تحرر الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن يكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة ويعطي أجل ثلاثة أشهر للمالكين أو المتنازعين من أجل الاتفاق على حدودهم الخاصة بالعقار أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات المختصة قضائيا وإقليميا وهنا وجب التفرقة في انعقاد اختصاص القضائي النوعي، و بالتالي إذا انعقد أو تعلق الأمر بنزاع

قائم بين شخصين أو أكثر من الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص كالأشخاص الطبيعية والشركات المدنية والتجارية فالاختصاص هنا يكون موجه للقضاء العقاري.

أما إذا تعلق الأمر بوجود أحد أطراف النزاع مما تحكمه مبادئ وأحكام القانون العام، كالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فالاختصاص هنا يعود أساسيا إلى القضاء الإداري عملا بأحكام المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. د / تنفيذ قرارات لجنة المسح الأراضي :

فمن خلال ما تنص عليه المادة الثانية من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام على ما يلي « إن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي »

من خلال ما تم تناوله بالدراسة نستنتج أن قرارات لجنة مسح الأراضي بتشكيلاتها القانونية لا تكون نافذة إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها موقرا يقضى بتنفيذها، رغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر ما هي إدارية أو فنية وإسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلا دليلا على إعطاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة، إلا أن من جهة أخرى نجد أن السلطة القضائية هنا تضم محل أمام الصيغة الإدارية التي تصبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر من الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء¹.

الملاحظ في الحياة العملية أن القرارات اللجة غالبا ما تكون تحمل في طياتها الجانب السلبي كون أغلبية النزاعات القائمة بين الأشخاص المعروضة أمام القضاء تبوء بالفشل وهذا لتشبث أصحاب الأراضي بأرضهم طمعا أو اعتقادا منهم أحقية ملكيتهم لها²

الفرع الثاني : الأعوان المحققون التابعون لإدارتي أملاك الدولة وحفظ العقاري

يلعب التحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية وهو وقف للتنظيم القانوني الجديد يمارسه الأعوان المحققون وذلك بالسهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد يعطي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالتسجيل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح الأراضي والنتيجة عن

¹- بوزيتون (عبد الغني) المرجع السابق ص 32

²- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،دكتوراه في العلوم تخصص

قانون ، جامعة 2014

هذا التحقيق، بهذا السبب ينبغي على الأعوان المحققون أن لا تغفلت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم من جهة وحث الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتتوير التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستقاة من هذا التحري و المتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية، لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى؛ الأعباء التي تنقل كاهل العقار و كذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية.

هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح و تيسير بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، و لو نظرنا إلى طبيعة العقارات الخاضعة له نجدها محددة بعنوان مسح الأراضي ومهما كانت الطبيعة القانونية لها و القانون الخاص بملكها، أما لو نظرنا إلى الأعضاء القائمين عليه لوجدناهم عونين فقط واحد من المحافظة العقارية و العون الثاني من مديرية أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية المعنية بهذه العملية بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية¹.

يؤدي الأعوان مهامهم تحت إشراف وقيادة رئيس الفرقة المعنية بالمسح وهم المكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين و هنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تتير التحقيق، لتقدير الوثائق ووقائع الحياة المثارة و الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعّة أثناء الأشغال التحضيرية ليعمل المحققون بعد ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري، أما بالنسبة لتشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري وكذا واجباتهم والتزاماتهم أثناء هذه العملية فغنه طبقاً للمذكرة والتعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 17 جويلية 1999 فإن التحقيق العقاري في إطار عملية المسح العقاري يقوم به عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري والأخر إلى مصلحة أملاك الدولة، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية و هذا ما نخصه بالدراسة و التطرق لدور الأعوان المحققون في هذه العملية .

أولاً : دور الأعوان المحققين أثناء مراحل التحقيق العقاري

1- بوزيتون (عبد الغني) المرجع السابق ص32

تمر عملية التحقق العقاري بمرحلتين أساسيتين يتجلى من خلالها دور الأعوان المحققين في إطار إعداد مسح الأراضي العام، طبقاً للتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 3587 بتاريخ 17 جويلية 1999 كما يلي :

أ : مرحلة الأعمال التحضيرية

على العون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة أن يطلع على كل الوثائق التي تم جمعها والمتعلقة بنقل حقوق الملكية لصالح الدولة ، وأن يحضر تدخله في الميدان على أساس المعلومات المبنية في هذه الوثائق و من بين هذه الوثائق نذكر :

- مخططات قانون *senatus consult*
- مخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية و الجزئية، المصادق عليها والغير المصادق عليها.
- مخططات وسجلات محتويات الغابات.
- قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية و أيضا قرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين والمخططات المتعلقة بها.
- عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية السابقة.
- الوثائق المتعلقة بأموال الدولة و أملاك البلدية كما كانت قبل صدور الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية المعنية.
- المخططات الخاصة بالتنازلات، منح الامتيازات والتخصصات المتعلقة بالأموال التابعة للدولة .
- قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية.
- الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.

فيما يخص السندات المتعلقة بحقوق مشهورة باسم أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، يجب تدقيق دراستها نظراً لأقدمية إجراءات الشهر العقاري المتعلقة

بها وكون بعض الأشخاص لا يزالوا مسجلين على مستوى المحافظات العقارية رغم سقوط حقوقهم وأيلولتها للدولة عقب صدور مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية غداة الاستقلال .

لذلك طلب من المدراء الولايتيين للحفظ العقاري طبقا للتعليمية رقم 2650 المؤرخة في 26 ماي 1999 القيام بإحصاء كل التأشيريات المدونة في البطاقات العقارية و التي فقدت صفتها الحالية والقيام مع مدراء أملاك الدولة بتطهير الوضعية القانونية للأملك المعنية.
ب / مرحلة الأعمال الميدانية :

تتم عملية تحديد العقارات بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين و هذا مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك.
في هذا الصدد ، من خلال تعيينه كمحقق فان عون مصلحة أملاك الدولة موكل أيضا لتمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة.
ولهذا يجب أن يعمل مستعينا عند الضرورة بالوثائق المجمعة، على أن لا تمتد إدعاءات الملاك المجاورين إلى ملحقات العقارات التابعة للدولة.
كما يجب عليه أن يوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجة مسح الأراضي، في حالة احتجاجات من طرف الغير. بينما خلال عملية التحقيق ينصب اهتمام المحقق التابع لأملاك الدولة بصفة خاصة على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التابعة للدولة.

وللقيام بهذه العملية على أحسن ما يرام، يتحتم عليه الإحاطة بمجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال وأدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية للدولة.
فهكذا تتم دراسة السندات، العقود و وادعاءات الأشخاص مع الأخذ بعين الاعتبار الحالات التالية:

1_ معاملات ممنوعة أو ملغاة بموجب المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962
منع المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 كل المعاملات، عمليات البيع، إيجارات الأملاك العقارية والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة باستثناء العمليات التي تم القيام بها لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير التي تم اعتمادها آنذاك من طرف الدولة .

كما صرح هذا المرسوم ببطلان:

- العقود والاتفاقيات التي تم أبرمها منذ أول جويلية 1962 في الجزائر أو خارج الجزائر ما عدا تلك المتعلقة بتجديد إيجارات وقعت قبل 1962.

- كل العقود المبرمة في الخارج بعد أول جويلية 1962.

فإذا تبين من التحقيق أن السند المعتمد به مخالف للنصوص السابقة الذكر، يتعين الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لطلب إلغائه.

2- أراضي فلاحية كانت ملك لأشخاص طبيعيين او معنويين ذوي جنسية أجنبية التي آلت ملكيتها للدولة نظم المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 18 أكتوبر 1963 بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية.

مددت هذه الأحكام فيما بعد بموجب الامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية¹، إلى كل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأجانب باستثناء الرعايا المغاربية والتونسيين.

وبعدها منح حق انتفاع على هذه الأراضي، إلى مستغليين فلاحيين بصفة جماعية أو فردية في إطار العمل بإحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المستغلين و واجباتهم.

غير أنه من المحتمل أن بعض هذه الأملاك يكون قد أفلت للإحصاء في الوقت المناسب و هو محل شغل حاليا من طرف أشخاص قد يعتدوا بعقود إيجار أبرموها مع الملاك القدامى. فمثل هذه الأملاك يجب اعتبارها تابعة للدولة مهما كانت ادعاءات شاغليها.

3- الأراضي الخاصة التي أمت بموجب أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية وأرجعت فيما بعد إلى ملاكها

في إطار العمل بأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، أمت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي لم تكن تتوفر في ملاكها شروط المستغلين كما حددها الأمر وحولت هذه الأراضي إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

فيما بعد وعلى إثر صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم²، المتضمن التوجيه العقاري، شرع في استرجاع الأراضي المعنية إلى ملاكها الأصليين بشرط أن

1- الأمر 71-73 المؤرخ في 08 ديسمبر 1971. المتضمن قانون الثورة الزراعية. النص القانوني السابق.

1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري والمعدل والمتمم ، النص القانوني السابق

2- المادة 19 من المرسوم رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، النص القانوني

لا يكون هؤلاء الملاك قد سلكوا سلوكا معاديا لثورة التحرير الوطني أو اكتسبوا الأراضي خلال ثورة التحرير الوطنية كما لا يمكن أن تكون الأراضي المعنية قد سقطت تحت مفعول التقادم المكسب، وحين توفر هذه الشروط يحق للمالك الأصلي المطالبة باسترجاع أراضيه شريطة أن لا تكون هذه الأراضي فقدت وجهتها الفلاحية.

منحت في إطار العمل بأحكام القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي².

في حالة استحالة إرجاع الأراضي المطالب بها لعدم توفرها على الشروط المذكورة، يحق للمالك المعني أن يستفيد بتعويض عيني إن أمكن ذلك على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية أو تعويض مالي.

بناء على ما سبق، يجب ألا يقتصر التحقيق العقاري على دراسة السندات القديمة التي قد لا تعبر عن الوضعية الحالية حتى وأن كانت مشهورة.

بل يجب التعمق في التحريات ومحاولة الكشف عن قرارات تأميم تكون قد صدرت و معرفة فيما إذا صدرت قرارات استرجاع و فيما إذا كان هذا الاسترجاع جزئي أو كلي.

4_ أراضي فلاحية كانت تابعة لمؤسسات عمومية تم تحويلها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية
تطبيقا لإحكام المادة 19 من الأمر رقم 71-37 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية تم تحويل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة لمؤسسات وهيئات عمومية إلى الصندوق الوطني للثورة باستثناء تلك المخصصة للبحث والتعليم.

رغم هذا، بقيت الأملاك المعنية مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين. وعليه لا يمكن الأخذ بالسندات القديمة المشهورة و المتعلقة بهذه الأملاك.

إن هذه الأراضي هي ملك للدولة ويتعين التكفل بها على هذا الأساس خلال عمليات التحقيق العقاري.

5_ أراضي مجموعتي العرش والبلدية سابقا:

نصت المادة 19 من الأمر رقم 71-73 المذكور أعلاه أيضا على تحوي أراضي مجموعات العرش والبلديات إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وتم فيما بعد تأكيد ملكية الدولة لهذه الأراضي بموجب المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم¹.

فالمادة السالفة الذكر نصت على أن الأراضي العرش و البلدية التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 ، تبقى ملكاً للدولة طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم².

كما صرحت هذه المادة بأن شاغلي الأراضي المعنية الحائزين على عقود مسلمة عملاً بأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 وتالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1971، يخضعون إلى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

من جهة أخرى يجب أن لا ننسى أن البعض من الأراضي المذكورة تم إدراجه في المحيطات العمرانية وخصص لانجاز بعض المشاريع في إطار القيام بعمليات التهيئة العمرانية. فعلى التحقيق العقاري في هذه الحالة أن يحاول تبين الظروف التي تمت فيها تحويلات هذه الأراضي.

6- الأملاك التي لا سند لها

جددت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 أنه في غياب سندات الملكية، تتم معاينة حقوق الملكية عن طريق التحريات.

يرمى التحقيق في هذه الحالة إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حياة مطابقة لأحكام القانون المدني أو هو مجرد شغل غير شرعي في هذا الصدد بجدر التذكير بأن الحياة مفهوم قانوني ذو آثار ترمي إلى تسوية الملاك الذين يفتقدون لسندا تثبت حقوقهم وهذا رغم شرعية هؤلاء الملاك. فمن خلال هذا المفهوم لا يتعلق الأمر إذن بتسوية حالات ناتجة عن مجرد شغل غير شرعي للأملاك.

1- المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، النص القانوني السابق .

2- المادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، النص القانوني السابق

وانطلاقاً من هذا المبدأ، فإن دور عون أملاك الدولة يتمثل في التحقيق من أن ادعاءات الأشخاص المعنيين لا تتعلق بأملاك قد تكون تابعة للدولة.

وهكذا بالنسبة لكل عقار مشغول بدون سند يجب القيام بما يلي:

- تفحص سجل المحتويات لمعرفة فيما إذا كان الملك المعني مقيد كملك للدولة.
- في حالة عدم وجود أي معلومة في السجل تخص العقار المعني، القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية قصد معرفة فيما إذا كان هذا العقار ملك سابق لشخص طبيعي أو معنوي سقطت حقوقه وخولت للدولة.

- وفي حالة عدم الحصول على أي معلومة على مستوى المحافظة العقارية يتعين مواصلة البحث على مستوى المصالح الجبائية و محاولة الكشف على مستوى محفوظات هذه المصالح عن احتمال وجود مالك قديم لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية.

7- العقارات المرقمة في حساب " العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال عملية المسح الأراضي "

فإنه حسب المادة 89¹ من القانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من المرسوم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم .

- نصت على المادة 23 مكرر على أنه " يسجل كل عقار تابع لخواص ، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي " و يرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

في حالة المطالبة على أساس حيازة سند الملكية مشهر ، خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب أي دعوى قضائية قائمة بعد التحقيقات و التحريات الموكلة و المعهودة لدى مصالح مديريتي أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

في حالة المطالبة بالعقار على أساس حيازة سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري ، التحقيقات و التحريات الموكلة و المعهودة لدى مصالح مديريتي أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم العقار المطالب به باسم المعني يبدأ سريان هذا الترقيم من تاريخ إيداع الطلب .

¹- المادة 89 من قانون المالية 2018 المؤرخ في 28 ديسمبر 2017 جريدة رسمية 1 عدد 76

للإشارة إذا تبين في نتيجة التحقيق أن العقار محل المطالبة ملك للدولة أو الجماعات المحلية، فإن العقار المطالب به يرقم فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق بعد استنفاد مدة خمسة عشرة (15) سنة المذكورة سابقاً، فإن يرقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة كما ورد أيضاً في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4060¹ المؤرخة في 03 أبريل 2018 التي جاءت تهدف إلى توضيح و شرح التدابير الجديدة في مجال تطبيقها كما حددت الكيفيات و الإجراءات الواجب اتخاذها و إتباعها فيما يخص تسجيل " العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي " و كذا تسجيل العقارات التابعة للخواص الغير مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي و التي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها ، أو حائزيها، أثناء التحقيقات المسحية و من جهة أخرى تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري، من خلال التنسيق لا سيما مع مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي و هذا وفقاً للإجراءات المسطرة .

من خلال نص المذكرة المركزية المشار لها أعلاه، يتضح جلياً أن التدبير الجديد جاء ليحل محل الإجراء المعمول به في إطار تسجيل العقارات المسجلة في حساب المجهول و الذي لا يعكس الوضعية الصحيحة و القائمة في الواقع .

الملاحظ أثناء أشغال مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تتلقى الهيئة المكلفة بالمشح عراقل كثيرة و ذلك بسبب غياب ملاك و أصحاب الحقوق أثناء إجراء التحقيقات العقارية و الذي يتولد عنه صعوبة تحديد الملاك الحقيقيين أو الحائزين لبعض العقارات الخاضعة لهذه العملية.

كما لا يفوت التذكير به أن المديرية المركزية للأموال الوطنية ضمن تعليماتها رقم 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي 03 ماي 2003 و 04 سبتمبر 4002 تم تحديد الإجراءات التي تسمح بتسوية عدد معتبر من العقارات، إلا أن الإجراء هذا لم يحقق الأهداف المرجوة و المسطرة ، لكن متابعة عملية المسح العام للأراضي بوتيرة مقبولة للتوصل إلى إعداد وثائق مسح موثوق كان من الضروري وضع حيز جديد يتمثل في تسجيل العقارات التابعة للخواص غير مطالب بها أثناء عملية المسح و التي لم تتمكن من تحديد مالكيها أثناء التحقيق باسم الدولة .

8- أملاك كانت محل نزع ملكية دون أن يتم تحديد حقوق شاغليها

¹- المذكرة رقم 4060 بتاريخ 03 أبريل 2018 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح

أدت بعض عمليات نزع الملكية التي تمت مباشرتها في إطار أحكام المرسوم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 إلى أخذ حيازة أملاك من طرف الهيئات النازعة للملكية، دون أن يتم تحديد حقوق شاغلي هذه الأملاك.

إن هذه الوضعية نتج عنها حالات قانونية بقيت عالقة إلى أن جاءت مجموعة أحكام ترمي إلى تسويتها.

فهكذا وامتثالاً للإجراءات المتبعة عادة فما يخص معاينة الحقوق العقارية، نصت التعليمات الوزارية المشتركة (داخلي، عدل، مالي) رقم 554 المؤرخة في 23 أوت 1989، على تحديد حقوق الأشخاص المنزوع منهم ملكيتهم، على أساس سندات ملكية وفي غياب هذه السندات على أساس العناصر التي تشكل بداية إثبات لحق الملكية.

غير أنه ولأسباب مختلفة، لم يواصل العمل بمجموعة الأحكام التي جاءت هذه التعليمات إلى نهايته وبقيت بعض الحالات عالقة إلى حد اليوم.

وعليه يجب التكفل بهذه الوضعيات خلال عمليات مسح الأراضي وهذا بالعمل على:

_ تحديد قطع الأراضي التي كانت محل نزع الملكية.

_ التعرف على الشاغلين الأصليين لهذه الأملاك، عند الاقتضاء بالاستعانة بصالح

البلدية المعنية و الهيئات التي بادرت بنزع الملكية.

_ تعيين حقوق هؤلاء الشاغلين الأصليين على أساس المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية.

_ في غياب سندات كافية، دراسة الوثائق التي بإمكانها أن تشكل بداية إثبات وخاصة

الشهادات الجبائية والمخططات المعدة في إطار القوانين العقارية القديمة وشهادات

الإحصاء المعدة في إطار عمليات الثورة الزراعية.... الخ.

من خلال هذه التحريات يتعلق الأمر بإعادة تشكيل الوضعية القانونية للعقارات المعنية

كما كانت قبل مباشرة عمليات نزع الملكية، وهذا حتى يتسنى فيما بعد للمصالح المعنية القيام بعمليات التسوية اللازمة¹.

يهدف التحقيق كذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية

ضمن الملك الخاص، ومن أجل ذلك يحق لمصالح أملاك الدولة على غرار الملاك الآخرين

¹ - التعليمات رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 ، الواردة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

تقديم ملاحظاتهم واحتجاجاتهم، وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بمقر البلدية و المقدره بشهر. وكالعمل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء التي تثقل كاهل العقار المعني، ويقصد بالحقوق العينية الأخرى تلك المتفرعة عن حق الملكية والتي تشمل حق الانتفاع ، الارتفاق والتصرف أما الأعباء التي تثقل كاهل العقار هي كل التأمينات العينية من رهن وحقوق امتياز... الخ. كما يسهر التحقيق على إبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكيين أو حائزين أشخاص طبيعيين أو معنويين. وإثر جمع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى ببطاقة التحقيق العقاري نموذج (T7) هذا في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية فتسمى: بالبطاقة الوصفية للعقار المبني نموذج (T8)، بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وبطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4)، بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها وبطاقة الأشخاص الطبيعية و المعنوية نموذج (T5) بالنسبة للمالكيين اللذين خضعوا للتحقيق .

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو أن التحقيق العقاري هذا والذي يجري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فالتحقيق بمقتضى هذا القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع استثناء الأملاك العقارية الوطنية و الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية، وطبقا للمادة "04" من هذا القانون يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو له سند ملكية فقد حدثت أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الخالية للعقار، أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري الولائي فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته. هذا ويباشر عمليات التحقيق في إطار هذا القانون محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يكون من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة. وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الاختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المندرج في إطار عمليات المسح العقاري، ذلك كونه نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث انه يتم بالموازاة وبصفة متباينة عن عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، كما أنه يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية مما يجعل هذا الإجراء يكتسب

الطابع الاختياري و الجزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يعني بالذين يقدمون طلبا بذلك فقط¹.

فإذا كان العقار يحوز على السند الرسمي الذي يثبت الملكية لصاحبه، فإن المآل الطبيعي له يكون في استصدار ترقيم نهائي، ينتهي في آخر المطاف بالدفتري العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية في أراضي الممسوحة، أما إذا كان العقار لا يحوز على السند الذي يثبت الملكية لصاحبها فهنا، لا يمكن أن يكون إلا أمام فرضيتين الأولى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا توافرت شروط الحياة المنصوص عليها في القانون المدني و الثانية ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا تعلق الأمر بعقار لا يحوز صاحبه حياة تكسبه العقار بالتقادم.

زيادة على ذلك، فقد حدد قانون المالية في مادته 67 لسنة 2015 إضافة المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع ن الباب الثاني من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن العقارات التي لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقم نهائيا باسم الدولة².

بالمقارنة مع ما كان سابقا فقد كان يتم ترقيم العقار في مثل هذه الحالة باسم المجهول، أما حاليا يتم ترقيمه ترقيما نهائيا باسم الدولة .

الفرع الثالث : المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، ونظرا لهذا الدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، سيتم التطرق إلى تعريفها، نشأتها وكذا إلى طبيعتها القانونية.

أ- نشأة المحافظة العقارية

" تعد المحافظة العقارية مصلحة عمومية ، وظيفتها الأصلية حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى

¹ - بوزيتون عبد الغني المرجع السابق ص 40 و 41.

¹ - المادة 67 الفقرة 1 من القانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 31 ديسمبر 2015 جريدة رسمية عدد 78 .

سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون¹.

ولقد مرت المحافظة العقارية بعد مراحل، أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري، وذلك حسب الظروف الزمنية والإمكانيات المتاحة، فبعد الاستقلال نجد أن المشرع الجزائري مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه أحكام القانون رقم 62_157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 لغاية صدور تشريعات جزائرية.²

فبموجب الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبالرجوع إلى المادتين 20 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية و المتمثلة في وزارة المالية.³

وبموجب المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 75-74 نجد أن المادة "01" منه تنص على : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"⁴ ، وعليه طبقا لنص هذه المادة، فإن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

وفي سنة 1987 حدد المرسوم رقم 87 - 212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 كفاءات وتشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية و كذلك تنظيمها.⁵

¹- دليلة حلايلة، دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011 ص 13.

²- عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية 2011 ص 13.

³- عمروش الحسين ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011 ص 13 .

⁴- بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، 2013 طبعة ص 8

¹- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، طبعة 2، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ص 72

وفي سنة 1991، صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-02 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.¹

ب : أقسام المحافظة العقارية

تتكون المحافظة العقارية طبقا للمادة 04 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 و

المتضمن التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية من ثلاث (03) أقسام

و هي:

1 - قسم الإيداع والمحاسبة

يعد هذا القسم من بين أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص بمباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، ويعد المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، كما يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري و مسك سجل الإيداع.

2- قسم قيد السجل العقاري، البحوث و تسليم المعلومات

يقوم هذا القسم بمسك السجل العقاري وضبطه، مع حفظ الأرشيف و إجراء البحوث وتسليم المعلومات كما يقوم بإعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم 74-75، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات و تحديد كل الملكيات سواء التي يحوز أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء

² دريلو فاطمة الزهراء ، مرجع سابق ، ص 70

عمليات إعداد مسح الأراضي وعموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام تتمثل في متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام و إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح مع متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري.

الجدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم ، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992.

مهام المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري و حفظ الوثائق العقارية، كما للمحافظة العقارية دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي وقصد الوقوف على المهام المنوطة بها، سنتطرق لهاته المهام عبر أهم النصوص القانونية.

1- مهام المحافظة العقارية على ضوء النص القانوني رقم 74-75

لم يحصر المشرع الجزائري الموكلة للمحافظة العقارية، إذ تركها إلى نصوص و تشريعات مستقبلية كما نصت بموجب الأمر 74-75 عليه المادتين 21 و 22.¹

- المادة 21 من الأمر رقم 74-75 نصت على ما يلي " إن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم ".
- المادة 22 من الأمر رقم 74-75 "يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

¹ - عمروش الحسين ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، ص 06.

عموما فان المهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، و هذا ما أكدته المادة 793 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانوني المدني، إذ أن حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار، لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في الغير، إلا إذا استوفت إجراءات الشهر.

2- مهام المحافظة العقارية في ظل النص القانوني رقم 63-76

تم توسيع مسالة المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح، باعتبارها المآل الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة سواء كان ذلك في المناطق الممسوحة أو في ظل المناطق الغير الممسوحة فقد خول لها المشرع عدة صلاحيات في المرسوم رقم 63-76 المذكور آنفا، ولعل أهم الصلاحيات التي يمكن التطرق إليهما في هذا الإطار، صلاحية ترقيم العقارات الممسوحة و كذا صلاحية تسليم دفتر العقاري وهذا ما سوف نتطرق إليه بالدراسة وذلك على النحو التالي:

1- صلاحية ترقيم العقارات الممسوحة

فور الانتهاء من عملية المسح العقاري من طرف المصالح الإدارية المختصة، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، ويكون موضوع هذا الإيداع مثبت بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، على أن يكون ذلك المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق الأراضي و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة عامة و مناسبة و هذا قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة تشهد حقوقهم على العقارات الممسوحة على من المحافظ العقاري.¹

و يجب أن يسهر المحافظ العقاري على تحقيق ما يلي:

أن يكون فرع الترقيعات العقارية عمليتها وجاهزا أثناء البدء في عملية المسح العقاري، وأن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية، كما على الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري أن يكونوا مطلعين على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.²

¹ المادتين 08-09 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 النص القانوني السابق.

² جمال بوشناق. المرجع السابق، ص 106

و يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10)

المعدة من طرف مصالح المسح و التي تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني و المعلومات المحتواة في السجل العقاري، بحيث أن دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

إن للعقار سند، أو أنه بدون سند لكنه محل حيازة تملكه المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب، كما لها أن تبين أيضا أن العقار بدون سند و لا أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، كما تحصى لنا العقارات التي لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.¹ وتبعاً للحالات المذكورة أعلاه، لا يمكننا تصور إصدار الترقيم العقاري إلا في حالتين اثنتين الآتي بيانها على النحو التالي:

قد يتم الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب و يصبح الترقيم نهائياً عند انقضاء المحددة قانونياً إذا لم يعلم المحافظ بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد حدثت.²

كما يكون الترقيم العقاري مؤقت لمدة سنتين حيث نصت على هذه الحالة المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري "يعتبر الترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) يجرى سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سند له إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية

¹- التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير

عمليات مسح الاراضي والترقيم المؤقت ، ص 46.

²- المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 النص القانوني السابق.

الواجبة الشهر في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

ويلاحظ أن المشرع حدد إجراءات الاحتجاج المتعلقة بالترقيم المؤقت بوجوب تبليغ المحافظ العقاري للأطراف المتخاصمة بموجب رسالة موسى عليها، ثم إعطاء المحافظ العقاري صلاحية مصالحة الأطراف المتخاصمة في حالة الإيجابية تحرير محضر مصالحة يلزم الجميع، وفي الحالة السلبية يتم تحرير محضر عدم المصالحة مع تبليغه للأطراف المتخاصمة.

3- مهام المحافظة العقارية بموجب النص القانوني رقم 62-76

إن المشرع الجزائري لم يحدد بموجب هذا امرسوم أي مهام للمحافظة العقارية بل

ركز فقط على الإجراءات العملية لعملية المسح العقاري وكذا تشكيلة لجنة المسح ومهامها .

4 - مهام المحافظة العقارية بموجب النص القانوني رقم 91- 65

أسندت للمحافظة العقارية حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري¹، مجموعة من المهام و التي حصرها في إشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية و كذا إعداد ومسك السجل العقاري، حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، كما جاء أيضا في نص المادة 10 تتولى المديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي :

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام .
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري .
- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ القاري و سلامتها².

المبحث الثاني : المراحل التطبيقية لعملية المسح العقاري

¹ -المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للاملاك الدولة والحفظ العقاري جريدة رسمية عدد10 لسنة 1991.

² -المادة 10 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10، سنة 1991.

يقوم المسح العقاري على جملة من الإجراءات القانونية و الإدارية و الفنية. و هي تتم عبر عدة مراحل ، و من خلال عدة قنوات لنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة ، و لعل أهم أثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة و مطلقة على عمليات المسح، و حتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد و تحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان التعامل، لا بد من تنظيم عمليات استقاء هذه البيانات وفق إجراءات و تشكيلات كفيلة، بنقل الواقع الطبيعي و القانوني للعقارات بشكل دقيق و موثوق به.

هذه العملية التي سنتناول من خلالها في المبحث بمطلبين أساسيين ندرس في المطلب الأول مراحل عملية المسح العقاري و في المطلب الثاني تأثير هذه العملية على نظام الشهر العقاري

المطلب الأول : المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص، أهمها المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن تبيان المراحل التي يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة و الخاصة، و بهذا قسمها هذا المطلب الى ثلاث فروع نتناول في الفرع الأول المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري بينما نتطرق في الفرع الثاني إلى المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري أما الفرع الثالث مرحلة ما بعد المسح العقاري.

الفرع الأول : المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار الوالي المختص إقليميا باقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي، يحدد فيه عل الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح و التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار وفقا لنص المادة 02 من المرسوم 62-76 المذكور أعلاه التي جاء فيها " إن عمليات المسح الأراضي في كل بلدية تكون بقرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر هذا القرار".

و الجدير بالذكر إن عمليات مسح الأراضي تحظى بإشهار واسع ، حيث ينشر هذا القرار في :

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

- الجرائد اليومية الوطنية.

كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق إعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و كذا في البلديات المجاورة و ذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات¹. وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار.²

هذه اللجنة قد سبق وان أشرنا إلى إجراءات تشكيلها ضمن المبحث الأول من الفصل الأول من هذا المبحث حيث تكلف هذه اللجنة بمجموعة من المهام تكمن في جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، بالإضافة إلى التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، وفي حالة عدم وجود اتفاق ، التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك. كما يجب عليها البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.³

ثم تتبع بجمع كافة الوثائق اللازمة لتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري، حيث يتولى مدير مكتب المسح على مستوى الولائي كخطوة أولى عملية البحث عن جميع المخططات المتوفرة موضوع المسح والمتمثلة أساسا في :

- خريطة على سلم 1/25.000 أو 1/50.000 الخاصة بالمناطق الريفية .
- المخططات المشيخية.
- المخططات النموذجية التي تم إعدادها بموجب قانون ف ر على سلم 1/4000.
- المخططات النموذجية الجزئية والإجمالية المصادق عليها.
- مخططات الغابات المتواجدة على إقليم البلدية.
- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد
- مخططات المستثمرات الفلاحية الفرعية التي كانت خاطفة لنظام التسيير الذاتي .

¹- عمر تيمجغدين ، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية و الإدارية تخصص قانون إداري سنة 2014 ص30

²- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 127.

³- جمال بوشناق ، نفس المرجع ، ص128 و 129.

- المخططات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة استغلال الأراضي الفلاحية و التي تتميز بكونها ذات عقود إدارية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا - الصور الجوية على سلم 1/200000.
- الصور الجوية المبكرة على سلم 1/5000 و المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية .
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم بلدية.
- الوثائق المتعلقة بالأماك الوقفية و الطرق، وتلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة للأماك، مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري "OPGI".
- الوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلد¹، و كذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح التالية:
- مصالح أملاك الدرك بالنسبة للعقارات التابعة لأماك الدولة.
- مصالح التسيير أو المرقيين العقاريين العاميين للمساكن الواقعة تحت إدارتهم.
- البلديات و الولايات بالنسبة للأماك التي تمتلكها.
- نظارات الشؤون الدينية بالنسبة لأماك الوقفية.
- مصالح الطرق للولاية بالنسبة لقائمة مالكي العقارات .
- مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات ووعائها .
- مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها.
- مصلحة التعمير و البناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة ب : (POP.PDAO.POD)
- المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المرتبة و المحمية بالنسبة لقائمة حضرة الممتلكات .
- المؤسسات والهيئات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها.
- جل الوثائق السابقة الذكر من شأنها أن تسهل :
- تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم.
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، لوجودها في القوائم ، غير أنهم لم يحضروا يوم

¹- القانون رقم 84_09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 ، المتضمن تنظيم الاقليمي للبلاد ، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1984.

التحقيق بين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها.

- تعريف المعلومات الناتجة عن تحقيق مع تلك التي أخذت من الأرشيف الخاصة بالمحافظة العقارية.

بالإضافة إلى جمع الوثائق المذكورة أعلاه ، يجب أخذ صورة جوية للأراضي المراد مسحها، وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط، وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وأفقي بحيث يكون محور التقاط الصور عمودي وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح ، تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين ، يتعلق الأمر بالصور الجوية للمعالجة و التي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم لها المواصفات المترتبة للمخطط بحيث تظهر وتمثل شكل صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصور الجوية الملتقطة ولها سلم خاص قد يكون 1/5000 وذلك في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف ، أو سلم 1/2500 بالنسبة للمناطق الحضرية، هذا ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها (UN CLICHE) بحيث يستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحفظ به.

أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية ومترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار الدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافيا و ذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، و يتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرافية.

ثم تليها عملية تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح العقاري إلى أقسام مساحية، و يجب الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح و المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و يسمى هذا بالمخطط المساحي لإقليم البلدية LE TABLEAU D'ASSEMBLAGE DE CORRESPONDANCE بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي كونها تتميز بدقة أكبر عن الخرائط و يعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية و فنية بحتة وتختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها فإذا كنا أمام منطقة حضرية فنكون أمام الأبعاد التالية:

- بسلم 1/500 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية.
- أو بسلم 1/1000 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة.

- أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدا .

أما إذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين إما :

- بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء.

- بسلم 500/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء.

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة

حضرية أو ريفية و يجسد المخطط المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة.

و بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديا

وبدون انقطاع فالقسم في الشمال الغربي يعطي له رقم (01) ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه

الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا، مع

إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و

الريفية في عملية الترقيم.¹

الفرع الثاني : المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري

أولا : تعيين الحدود

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم

تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام و قطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة

أشخاص على الشيوخ ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية و قانونية تسمى الوحدة

العقارية و هذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63-76 في فقرتها الثانية على إن : "

الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ و

المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء،" و يقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف، جزء الملكية حسب

المادة 15 من المرسوم 63-76 و مفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 74-75.

¹ - رهايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في

العلوم تخصص قانون لسنة 2014، ص من 224 و ما يليها .

كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعملون بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق إعلانات، في مقر الدائرة و البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات، وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم 62-76.

هذا وقد أوجبت المادة العاشر من نفس المرسوم على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية إن يحضروا في عين المكان و أن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء لمعرفةهم الجيدة بالأماكن وبكيفية التطابق مع حدود الملكية، فالأمر إذ يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة و مالكين و جيران لدرء إهدار الحقوق.

و إن استدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3، لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها و دعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

هذا و في حالة استدعاء المعنيين و إخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوما.¹ مع استمرار تغييبهم فإن الحدود تثبت و تسجل في السجل المساحي تحت اسم " الدولة"،² أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة والاستغلال. و تثبت عندها القطع المسوحة فيشار إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4 ، كما يتم تثبيت الحدود لملاحظات الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية و بناء على إدلائهم أو عن طريق المخططات المرسلّة، وسواء كان هذا أو ذلك فإن القائم بالتثبيت يلجأ إلى التحديد بناء على الانتفاع للأماكن المجاورة ، إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة و التي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية.

إن نقل الحدود و جميع البيانات الأخرى على المخطط البياني للتحديد يتطلب استعمال مجموعة من الإجراءات المحددة، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية و الوحدات العقارية بقلم "

¹- بوزيتون عبد الغني المرجع السابق ص 98 و 99.

² - المادة 67 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، النص القانوني السابق .

Rot ring" و بالحبر الذي لا يمحي، و حدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 0,2 مم و عندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشريط بنفسجي بسمك 3 مم و القطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 0,2 مم، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعاً مسحية فتكون ممثلة بخط منقطع أخضر.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال و الإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية، كذلك أن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك و الأعوان القائمين إتباع جملة من الالتزامات، نص عليها المرسوم 82 - 500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 و المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية و مسح الأراضي و حماية الإشارات و النصب و المعالم ، فبالنسبة للملاك عليهم الالتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث و المسح أو التسوية أو إقامة المناصب و المعالم و الإشارات على أرضهم .وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأماكن و الحقول و المحاصيل، يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل اتفاق ودي و من جهة أخرى عليهم أن لا يغيروا الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه، إذا كان يشكله نقطة تثليث دائمة، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط و مصالح مسح الأراضي، برسالة مسجلة إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك.

وعدم التزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها ، يرتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون و التي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك، كضباط شرطة العمران ورؤساء البلديات

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فان القانون يلزمهم كذلك باحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي يحدد فيه، البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها و الأماكن و المواقع المعنية بهذا الغرض كما انه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين، و أخيراً فإن إبقاء

المنشآت التي تنوي الإدارة أعطائها صفة الديمومة و الشاغرة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة لها يجب أن يتم بموجب اتفاق مع المالك.¹

ثانيا : عملية التحقيق العقاري

تعتبر عملية التحقيق العقاري، أهم مرحلة في المسح العقاري على أساس أنها المرحلة التي يتبث فيها المحققون الوضعية الفعلية و القانونية للعقار المراد مسحه. وتتم عملية التحقيق العقاري بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون عن البلدية عن عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها.

ويجب على الأعوان السابق ذكرهم أن يتمسكوا بالدقة في ممارسة مهامهم ومن ثمة وجب عليهم حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم وشرحهم لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يرتكز على تمتين القانون الأملاك العقارية، على قواعد سلمية وتسليم الملاك المعروفين سندات ملكية شرعية و المتمثلة في الدفاتر العقارية، و يكلفون الأعمال القائمين على عمليات التحقيق العقارية بمناسبة عملية المسح بصفة أساسية بما يلي:

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لها.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير وقائع الحياة المثارة.
- الكشف على الحقوق المخصصة لدولة على العقارات موضوع التحقيق العقاري.
- مقارنة المعلومات المشتقات ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية

بعد التطرق بصفة وجيزة عن أهمية إجراءات التحقيق العقاري في عملية المسح وعن تشكيلتها وأهدافها بوجه عام، نشرع مباشرة في دراسة الإجراءات الواجبة الإلتباع فيها الميدان وذلك على النحو التالي :

أ- تحديد أصحاب ذوي الحقوق

¹- بوزيتون عبد الغني المرجع السابق ص 99 ، 101 ، 102.

قد يكون حائز أو مالك العقار المراد مسحه شخصا طبيعيا ، كما قد يكون شخصا معنويا لهذا وجب علينا التفرقة بين البيانات الواجب ذكرها في كل حالة .

1- البيانات الخاصة بالشخص الطبيعي

التزاما وتطبيقا للمواد من 62 إلى 65 من مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹ و لقبول إيداع الوثائق لتسهيل عمل المحافظ العقاري وجب على الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري عندما يتعلق الأمر بالشخص الطبيعي أن يبينوا المعلومات التالية:

- اسم ولقب المعني متبوعا باسم أبيه واسم لقب أمه .
- تاريخ ومكان ازدياد المعني وذكر اليوم والشهر والسنة والبلدية و الدائرة و الولاية محل الميلاد .
- جنسية المعني (أصلية كانت أو مكتسبة).
- الوضعية العائلية للمعني (أعزب، متزوج ،أرمل ، مطلق).
- وعندما يتعلق الأمر بعقار مملوك على الشيوخ أو فيه شركاء فان تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ لا تعد كافية بل يجب ذكرهم جميعا، لكي لا ينقص أحد فيما بعد من أخذ حقوقه و كتابة هويته الكاملة في الدفتر العقاري . ونفس الشيء إذا تعلق الأمر بعقار مملوك أو كان محل حيازة من طرف شخص منوفي فان الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري وجب عليهم ذكر جميع الورثة بدون استثناء .

2- البيانات الخاصة بالشخص المعنوي

يقصد بالأشخاص المعنوية الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و الشركات المدنية و التجارية و الجمعيات و المؤسسات و كل مجموعة أو أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية، أما عن البيانات الواجبة الذكر فيمكن تلخيصها فيما يلي:

- إذا كانت شركة تجارية أو مدنية ، يجب ذكر اسمها كما هو مذكور في العقد التأسيسي لها و ذكر طبيعتها القانونية و مقرها الاجتماعي و هوية ممثلها القانوني.

¹ المواد من 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، النص القانوني السابق

- إذا كانت جمعية يجب ذكر تسميتها الكاملة ومقرها الاجتماعي و تاريخ و مكان إيداعها و مراجع الاعتماد و القانون الأساسي الخاص بها وكذا هوية ممثلها القانوني.
- إذا كانت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، فيجب ذكر اسمها ومقرها الاجتماعي و المرسوم الذي أنشأها و الهوية الكاملة لممثلها القانوني .
- إذا كانت بلدية أو ولاية فيجب ذكر اسمها و هوية ممثلها القانوني أي رئيس البلدية أو الوالي

ب : معاينة حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه و الأعباء المثقلة للعقار إن وجدت

الأصل في معاينة حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه أن تكون مثبتة بواسطة السند القانوني المعترف به، وفي حالة غياب هذا الأخير و جب على الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري القيام بالتحري والاستقصاء للوصول إلى الهدف الذي يسعون إلى تحقيقه، ولمعالجة الموضوع بصفة منهجية و دقيقة ارتأينا تقسيمه إلى النقاط الأتي تبيانها :

المعاينة بواسطة السند المثبت للملكية العقارية

يمكن تحديد السندات المثبتة للملكية العقارية في إطار عملية المسح العقاري في السندات التالية:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة الخاضعة لعملية الشهر العقاري .
- العقود الإدارية، المنشأة و الناقل و المصرحة أو المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات و الخاضعة لعملية الشهر العقاري .
- العقود المنشأة و الناقل و المصرحة والمثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية و المعدة من طرف الموثقين و الخاضعة لعملية الشهر العقاري.
- الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والناقل والمعرفة والمثبتة او المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والخاضعة لعملية الشهر العقاري .

- العقود العرفية الثابتة التاريخ 01 جانفي 1971 و المتضمنة نقل أو إنشاء أو تصريح أو تثبيت أو تعديل حق الملكية أو حق من العقود العينية العقارية.

بعد تطرقنا إلى مختلف السندات القانونية التي تصلح أن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية ، نتطرق إلى الالتزامات المفروضة على الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري و المذكورة في الفقرة 1/3/3/1 من التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري والصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والتي يمكن سردها على النحو التالي :

- وجوب التحقيق من قانونية الوثيقة التي يجب أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .

- وجوب التأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة.

- وجوب القيام بالتحري و الاستقصاء إذا تعلق الأمر بالوثائق التي لها كل مميزات السند القانوني

غير انه لاشيء يوحي بأنها تخص العقارات محل التحقيق العقاري، كذلك في حالة ما إذا كان السند القانوني يخص موضوع العقار محل التحقيق العقاري لكن المساحة

المذكورة به أقل من تلك المرفوعة ميدانيا. أو إذا كان الشخص الذي مسه التحقيق العقاري لديه مساحة تفوق تلك المرفوعة ميدانيا.

2- المعاينة بدون سند يثبت الملكية العقارية

في غياب السند المثبت للملكية العقارية، فإن التحقيق العقاري يتم عن طريق التحري و ذلك بجمع كل المعلومات الخاصة بتقدير الحيابة المثارة من الشخص المعني.

ويتطلب الأمر، التأكد من ممارسة الحيابة وفقا لمقتضيات القانون المدني و يعني أن تكون الحيابة مستمرة وهادئة وعلنية و وفقا للمدة المقررة قانونا.

ولهذا الغرض فإن لكل مطالب لحق الملكية أن يقدم وثائق الثبات لحالته المدنية وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق العقاري منها:

- الشهادات المكتوبة.

- الشهادات الجبائية .

- كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني والتي من شأنها إثبات الحيابة المؤدية أي التقادم المكسب.

كما أن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق العقاري .

ويمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما بعد إذا كان هناك إشهار للحق العيني المعني للفائدة شخص آخر و الذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيابة المثارة.

كما يجب التأكد أنه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على العقار المعني، لهذا السبب ينبغي على مصالح أملاك الدولة و كذا البلدية، على غرار الملاك الآخرين ، إبداء آرائهم وملاحظاتهم

على العقارات التي شملتها عملية التحقيق العقاري خلال فترة الإيداع الشهري بمقر البلدية.

في الأخير، وقبل غلق باب معاينة حق الملكية و الحقوق العينية العقارية و الأعباء المثقلة للعقار، يمكننا القول إن إثبات الحقوق العينية العقارية و الأعباء يكون إما بواسطة

السند القانوني المعد لذلك أو عن طريق البحث و التحري.¹

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد المسح العقاري

إن انتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية و الفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والاقتصادية، الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.²

هذا ما سنتطرق إليه من خلال تقسيم هذا الفرع إلى نقطتين مها تحرير الوثائق المسحية و النقطة الثانية فتتمثل في إيداع الوثائق المسحية.

أولاً: تحرير الوثائق المسحية

إن المشرع الجزائري لم ينص على تحرير الوثائق المسحية و أنواعها لا في الأمر رقم 74-75 ولا في المرسومين التنفيذيين له تحت رقم 62-76 و 63-76، بل ترك الأمر للتنظيم ، هذا ما أدى في آخر المطاف إلى صدور التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 و المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم المؤقت، أين بينت هذه التعليم في الفقرة 1/6/1 منها مختلف وثائق المسح الواجبة الإعداد و التحرير من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري و التي يمكن إجمالها في ما يلي

أ/ مخطط المسح (le plan cadastral)

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري ، أين يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها و هو مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو مناطق ريفية.

¹- رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص236 الى 242.

²- عازب فرحات ، مرجع سابق، ص52.

وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع¹

ب/ سجل المساحة (la matrice cadastrale)

وهو السجل الذي تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة أو كانت غير مبنية التابعة لنفس المالك و المفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هذا السجل عدة خانات، منها ما هو ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخص طبيعي يجب ذكر اسمه و لقبه و تاريخ و مكان ازدياده ومهنته وعنوانه و طبيعته القانونية ، ومنها ما هو متعلق بالعقار وهنا يجب ذكر رقم قسم و جزء الملكية و حالة الملكية و المساحة و طبيعة شغل الأراضي

ج / جداول الأقسام

يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري و التي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري ، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام ، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات و المؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً لألقابهم.²

ثانياً : إيداع الوثائق المسحية

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة ، يجب إيداع وثائق المسح

¹- ريم مراحي المرجع السابق ، ص 70

¹- عازب فرحات ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية
زرالدة، 1993، ص53

بالمحافظة العقارية، والإيداع يمكن أن يكون القسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري .

مع الإشارة إن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية ومن الناحية الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية ، وبالتالي متى عاين نقصا معيناً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر .

فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية¹:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء .

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.²

ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع ، كما يحدد أقسام واسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها و يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد اليومية الوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات.

¹- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق ، ص 245.

²- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق ، ص 123.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية يقوم بتحرير محضر تسليم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة ، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح ، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسليم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية، و ترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ، و نسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة و النسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية .

ويلاحظ أن هذه الإجراءات تهدف إلى إعلان المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية

الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري (العيني) ، و تمكينهم من أن يتسلموا من طرف المحافظ العقاري كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة .

إذن يترتب على إيداع وثائق المسح و شهر محضر التسليم، تسلم المالكين و ذوي الحقوق العينية

الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري¹.

ولكن حتى يتمكنوا من تسلم هذه الوثائق، "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح " طبقا لنص المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدلة بنص المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015، كما تم إلغاء نص المادة 13 من الأمر 74-75 السابق الذكر بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015.²

ويعتبر ترقيم العقارات قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسلم وثائق مسح الأراضي

¹- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 133 و 134 .

²- المادتين 66.65 من القانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، النص القانوني السابق .

و يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية و التقييم قد يكون نهائيا وقد يكون مؤقتا¹، هذا ما سنتطرق إلى دراسته ضمن الفصل الثاني.

المطلب الثاني: تأثير عملية المسح على نظام الشهر العقاري

لقد عرفت الجزائر أثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر و استمرت هذه الإزدواجية بعد الإستقلال بحيث كان نظام الشهر الشخصي مستمد من القانون الفرنسي مطبقا على الأراضي المحررة عقودها، لكن بدأت بوادر التغيير تظهر قصد تبني نظام الشهر العيني في التسعينات بصدور قانون التوثيق سنة 1970 و قانون الثورة الزراعية سنة 1971 و المرسوم المتعلق بإثبات الملكية الخاصة سنة 1973 وتجسدت بأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 إلى جانب المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح العام للأراضي و في إطار التحولات التي عرفها التشريع الجزائري تطبيقا لدستور 23 فيفري 1989، صدر القانون 91-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1991 المتضمن التوجيه العقاري للتأكد من الاتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر.

سنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاث فروع ندرس في الفرع الأول ماهية نظام الشهر العقاري الفرع الثاني عناصر عملية الشهر العقاري ثم في الفرع الثالث علاقة المسح العقاري بأنظمة الشهر العقاري .
الفرع الأول : ماهية الشهر العقاري

الشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الأشخاص تحت إشراف الدولة وهي وسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي

1- جمال بوشناق ، نفس المرجع ، ص 135

للعقار من جهة و وصفه القانوني من جهة أخرى، و قد أوجبت المادة 90 من المرسوم 63-76 على الموثقين و كتاب الضبط والسلطات الإدارية ، أن يعلموا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم ضمن الآجال المحددة.

أولا / تعريف عملية الشهر العقاري

الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي نرمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية و تأمين استقرار المعاملات العقارية، و منع المضاربة، و تحقيق الثقة اللازمة فيها . و يعرف أيضا الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يكون مجموعة من الإجراءات و التشكيلات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تتكفل بالإعلام على الحقوق الموجودة على العقارات و يعرف بأنه ذلك النظام القانوني الذي يتضمن مجمعة من الإجراءات الفنية، التي يقع تنفيذها على عاتق المحافظة العقارية بهدف ضمان توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات ¹.

ثانيا/ خصائص عملية الشهر العقاري

نظرا لأهمية العقار سوف نتطرق إلى خصائص هذا النظام في القانون الجزائري فالبرجوع إلى النصوص القانونية المختلفة و المتعلقة به يمكن الوقوف على جملة من هذه الخصائص و التي نذكر منها الطابع الإداري العقاري و الطابع العيني الشخصي.

¹ - مداخلة مديريةية الحفظ العقاري لولاية سطيف بتاريخ 07 جوان 2004 بمناسبة اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف و الغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق .

أولا - الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد اختلفت التشريعات المقارنة في كيفية تنظيم الشهر العقاري فمعظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني أسندت هذه المهمة إلى المصلحة الإدارية تعرف بالمحافظة العقارية¹، فقد نصت المادة الأولى من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلقة بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ العقاري " يتضح من هذه المادة أن المحافظة العقارية تعتبر من بين المصالح التابعة لإدارة أملاك الدولة وقد كرس ذلك المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري حيث أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية. يدير هذه الهيئة موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري ، يكون خاضعا لقانون الوظيفة العمومي².

ثانيا- الطابع العيني و الشخصي للشهر العقاري

الشهر العقاري في الجزائر يتم باسم العقارات و ليس بأشخاصها منذ أن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 السالف الذكر و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على تبني النظام الشهر العيني، و نظرا للارتباط الوثيق بين النظام الشهر العيني و عملية مسح الأراضي إلا انه لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، ذلك أن عملية القيد في السجل العقاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد عملية المسح الذي يتكفل بتحديد معاملها و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقاما خاصة مع ضرورة رسم مخططاتها وهذا ما أكدته المادة 02 من الأمر 75-74، إلا أن المسح لم يعرف تطورا كبيرا، إذ لم تسمح 1/3 مساحات البلديات و لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تشملها بعد هذه العملية، و لهذا الغرض أبقى المشرع الجزائري على النظام الشخصي و نص على تطبيقه مؤقتا في انتظار إتمام المسح العام للأراضي³ و هذا ما أكدته المادة 29 من الأمر 75-74 السالف

¹- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1، عدم ذكر دار النشر، لجزائر، ص 55

²- المواد 10-11-13 من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وبتأسيس السجل العقاري ، ج ر رقم 92، لسنة 1975.

¹- الأستاذ بلعبدون عواد ، الشهر العقاري ومحاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر إدارة عامة ،جامعة العلوم

القانونية والتجارية سنة 2012-2013

الذكر: " إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي".

ثالثاً- الشهر العقاري طريقة للعينية

من خصائص الشهر العقاري هو اعتباره طريق للعينية، و ذلك عن طريق إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار¹. ومعرفة المالك الحقيقي لأنه، الأمر الذي يجعل أصحاب الحقوق المشهورة و كل من يتعامل معهم في مأمن من أي تصرف يتم بإمكانه تغيير حقوق وسلطة أصحابها عليها، و المحافظ العقاري ملزم بإعطاء كل من يطلب نسخاً أو مستخرجا عن الوثائق المودعة و قد حددت المواد من 55 إلى 60 من المرسوم 63-76 السالف الذكر الشروط التي من خلالها تقدم المعلومات الموجودة بالوثائق العقارية، و في حالة عدم وجود ذكر الشارع و الرقم ثم رقم القسم ، فرقم مجموعة الملكية على مخطط المسح إلى جانب المساحة و المحتويات، إما لم تشمله عملية المسح فيخضع للشروط المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم 63-76 من ذكر لنوع العقار و موقعه و محتوياته و تعيين للأطراف و تحديد لأصل الملكية و ثمن العقار هذا و يجب التذكير على أن السند المقدم للإشهار يجب أن يحرر في نسختين إحداهما بالضرورة مطبوع نموذجي يخص النسخة التي ستحفظ بالمحافظة العقارية.

الفرع الثاني : عناصر عملية الشهر العقاري

بعد التعرف على عملية الشهر العقاري ، سنلجأ للتعرف على السندات الخاضعة لهذه العملية، إن الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري تودع لدى المحافظة العقارية و هنا يمكن تقسيم السندات لسندات رسمية و أخرى عرفية ، فالسندات الرسمية هي تلك الصادرة عن موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة و هي متعددة و كثيرة كالعقود التوثيقية و العقود و القرارات الصادرة عن السلطات العمومية ، و الأحكام و القرارات القضائية.

²- يقصد بوضعية أو طبيعة العقار القانونية جميع الحقوق والأعباء الواردة عليه فنوع العقار وصفه مع جميع الحقوق الفنية والشخصية الواردة عليه والمتعلقة به يشكل الطبيعة القانونية للعقار ونوع العقار يقصد به إذا مال كان ارض فلاحية أو قابلة للتعمير أو عقارا مبنيا ، أما صنف العقار فيقصد به ما إذا كان من الأملاك العمومية أو الخاصة 2013

أما السندات العرفية فهي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني يتم توقيعها من طرفهم بمعية الشهود¹. و بالرجوع إلى المادة 14 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري²، يكون إلزاميا الشهر لجميع العقود الرسمية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة و المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والسندات التي تخضع للشهر هي السندات التي تعد لإثبات التصرفات و الوقائع القانونية بين الأفراد كالعقود التوثيقية و نذكر منها عقد بيع عقار، عقود المبادلات ، عقد الرهن الرسمي المادة 17 من المر 75-74 المذكور أعلاه.

كذلك الشهادات التوثيقية و عقد الهبة و الوصية و عدة تصرفات قانونية تتطلب سندات رسمية كما هناك سندات محررة من طرف موظف عمومي مخول قانونا كالعقود الإدارية المتضمنة بيع عقار كالعقود المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة³ الذي يتناول العقود الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة حسب المادة 179 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها .

إلى جانب السندات الرسمية المكونة لعناصر الشهر هناك سندات قضائية و التي تعتبر سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على ملكية عقارية كما هو الحال بالنسبة لأحكام رسوم المزاد و أحكام تثبت حق الشفعة⁴
أ_ حكم رسو المزاد

بعد استفتاء كل الإجراءات المتعلقة بالحجز العقاري المدرجة ضمن مواد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يلتزم الراسي بدفع المبلغ الراسي عليه المزاد و المصاريف القضائية أمام قلم

1- يحيواوي (عمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، ط 2001، دار هومة ، الجزائر ، ص 41

1- فروج (بشير) ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال، النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى سنة 1962 إلى سنة 1999 الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط 1 سنة 2001 ص31

2-حمدي باسا (عمر) ، حماية الملكية العقارية ، ط 2 2002 ، دار هوما ، الجزائر ص55

أمانة رئاسة المحكمة في خلال 20 يوما من تاريخ جلسة المزايدة و يعتبر هذا حكم برسو المزداد سند للملكية و يتم بموجبه إجراءات الإشهار لدى المحافظة العقارية.

ب_ حكم قسمة المال المشاع

الشيوع كما جاء في نص المادة 713 من القانون المدني هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني فإذا تم الخروج من الشيوع بناء على قسمة قضائية فإن الحكم الصادر بالقسمة بعد مثبت للملكية العقارية بعد شهره بالمحافظة العقارية و إذا تعذر أو أدت القسمة إلى نقص في الأموال بيع هذا العقار بالمزاد العلني.

ج- الحكم المكرس للملكية على أساس التقادم المكسب

لقد أجازت المادة 827 من القانون المدني كل شخص حاز عقار لمدة 15 سنة حيازة هادئة علنية و مستمرة و إذا نازعه شخص في ملكية العقار رفع دعوى قضائية ليثبت حيازته و يكون سندا للإمتلاك.

د _ الحكم تثبيت صحة العقد العرفي

العقود العرفية كانت تشكل سندات ملكية صحيحة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق¹ و ذهب المجلس الأعلى للقول أن هذه العقود المبرمة قبل 01 جانفي 1971 ذات قيمة قانونية ترتب جميع أثارها .

غير أنه بعد صدور الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و تبني الجزائر من خلاله لنظام الشهر العيني كما يجب على أصحاب هذه العقود اللجوء للقضاء من أجل تثبيتها بموجب حكم نهائي يتم شهره لدى المحافظة العقارية الخاصة بالعقود التي ليس لها تاريخ ثابت.

- الأعاون القائمة على عملية الشهر العقاري

أ / الضباط العموميون

وهم الأشخاص الممارسون لجزء من صلاحيات السلطة العامة بمقتضى القانون من بينهم الموثق، المحضر القضائي، المهندس الخبير العقاري و الذي يهمننا في هذه الحالة هو الموثق لاعتباره له الصلة بعملية الشهر حسب المادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20

¹- الملغى بموجب القانون 88-27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن قانون التوثيق

فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق فهو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية و يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية .
وقد أخضع المشرع الجزائري عقود نقل الملكية و الحقوق المتعلقة بال عقار منذ تاريخ 01 جانفي 1971 بموجب الأمر 70-91 إلى الطابع الشكلي و اوجب تحريرها من طرف الموثق تحت طائلة البطلان.

كما نصت المادة 61 م من المرسوم 76-63 على أن كل عقد يكون موضوع الإشهار أمام المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي و للموثق دور فعال و يرتبط بعملية المسح العام فمن جهة نجد أحد أعضاء لجنة المسح مكونة من موثق كما أن عمله مرتبط بعملية المسح ، فعند إيداع العقود لدى المحافظة يقوم بالتنسيق بين المحافظ العقاري و الموثق و مديرية المسح حتى لا يتم رفض الإيداع و من جهة يتم إصدار دفتر العقاري حسب الوضعية القانونية للعقار .

ب / الموظفون العموميون

وهم الأشخاص المعينون من طرف الدولة للقيام بوظيفة معينة داخل الجهاز الإداري و لقد منع القانون مجموعة من الموظفين العموميين السلطة تحرير السندات الخاضعة للإشهار ومنهم مدراء أملاك الدولة للولاية بموجب المادة 175 من المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة كتاب الضبط لدى الهيئات القضائية و الذي نصت علي المادة 13 من الأمر 75-74 و كذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 90-231 المؤرخ في 28 جويلية 1990 المتضمن قانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية على أن يعملوا على إشهار الأحكام و القرارات القضائية.

ويجب تعيين العقار بدقة و التفرقة بين إذا كان العقار واقع في منطقة المسح أم لا ففي حالة وجوده في منطقة المسح ذكر الشارع و الرقم ثم رقم القسم و رقم مجموعة الملكية على مخطط المسح¹ كما ينبغي للموثقين و كتاب الضبط أن يقدموا للمحافظ العقاري مستخرجا موجزا للحكم القضائي يتم إعداده على مطبوعات تقدمها الإدارة و تسمى مستخرج المسح و العقد PR4

Bis Extrait De Cadastre Et Extrait D'acte

¹ علوي (عمار) ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، ط 2004، دار هومة ، الجزائر ، ص 85

طبقا للمواد من 74 إلى 79 من المرسوم 63-76 إذا تعلق الأمر بنقل الملكية دون تغيير الحدود في العقار أما إذا تم تغيير الحدود فإنه يجب تقديم وثائق القياس.

الفرع الثالث : علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري

هناك عدة أنظمة للشهر العقاري، فنحاول أن نبين النوع الأول المتمثل في نظام الشهر العقاري الشخصي ، ونتطرق إلى خصائصه وعيوبه، إلى تبيان النوع الثاني المتمثل في نظام الشهر العقاري العيني ، وكذلك نتطرق إلى خصائصه، ومزاياه والعيوب التي ترد عليه.

أولا: نظام الشهر الشخصي

أول نظام ساد في العالم وأخذت به فرنسا و حاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة و اسمه يدل عليه ، فالشخص فيه محل اعتبار إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها و يتم ذلك حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي ، و سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها . غير أن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليست لها قوة ثبوتية مطلقة ، فالموظف المكلف بالشهر يلعب دورا سلبيًا و لا يملك صلاحيات تفحص العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف ، ويتعين لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف و طلب إبطاله رغم شهره، و عليه يبقى مكتسب الحق مهدداً كان التصرف الشخص الذي تنازل له معيب أو إذا باع له ملك الغير، فلا يمنع شهر دعوى الاستحقاق ممن اكتسب بالتقادم مثلا، لان شهر التصرفات الناقل للملكية لا يضيف شيئا للحق ذاته فينتقل الحق بالعيوب العالقة به و ليس للشهر أثر مطهر ، فهو إذا وسيلة لإعلام الغير بهذا التصرف لتمكين من له مصلحة من استعمال حقه في المعارضة¹.

من خصائص نظام الشهر الشخصي إن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من الحقوق ، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني ، ذلك أن الحق العيني العقاري ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد و مراعاة الشكل الذي يقرره القانون ، و يظل صحيحا إلا أن يفسخ أو يقرر بطلانه.

و لنظام الشهر الشخصي عيوب تتجلى في أن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكية للعقار، مما قد يكون مصدرا

¹-حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلي) المنازعات العقارية ، ط 2002، دار هومة،الجزائر ، ص 42

لعدة منازعات قضائية بشأنه ، و يعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي يكتسبه و يقلل من درجة الانتماء في المعاملات العقارية¹.

كذلك أن تحقق الشخص المستفيد (المتصرف إليه) من حالة العقار المتعامل فيه يقتضي البحث و الاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف عن هوية كاملة من اسمه و لقبه و اسم والده ، و هوية و اسم أصوله بالكامل و أسماء المالكين السالفين وغير ذلك ، و هي عملية شاقة و متعبة.

نظرا و لأن الشخص الذي تصرف في العقار محل اعتبار تقرر لصاحبه المصلحة الحق في أن يطلب شهادة إثبات لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلا مالك العقار و مازال مالكا له من عدمه . لاشك أن لعيوب و مساوئ نظام الشهر الشخصي أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي و الاجتماعي للدول، ذلك أن عدم تحديد العقارات بصورة دقيقة نافية للجهالة بناء على الوثائق المسح العام للأراضي ، يؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء المالكين لأسباب مختلفة ، فقد يعود إلى سبب إجراء القسمة العقارية اكتساب ملكية العقار بالتقادم الميراث ، غير ذلك من التصرفات التي تؤدي لا محالة إلى تحديد مساحات العقارات بصورة تقريبية قد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات و الحدود، مما قد يخلق عدم استقرار الملكية العقارية و ضبطها و انعدام الانتماء في المعاملات العقارية الأمر الذي دفع بالعديد من الدول إلى الشروع في نظام جديد للإشهار العقاري قصد تنظيم الملكية العقارية و تجعل من هو مقدم على التصرف العقاري سواء بالإشهار أو التعديل أو النقص ، عالما بحقيقته منذ إقدامه على التصرف و ذلك بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية المحدثة بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي الممسوكة على مستوى إدارة الشهر العقاري.

1-خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1، الجزائر ؛ديوان وات سنة ،ص 16

ثانيا : نظام الشهر العيني

أول دولة عرفت هذا النظام هي دولة استراليا ، يعود الفضل إلى نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد (طورانس) المتعلق بتنظيم الملكية العقارية و مختلف الحقوق المتعلقة بها. و انتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان ، أطلق عليه اسم قانون "طورانس" وذلك عام 1858¹.

هذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف ، و يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته رقمه و حدوده و يسمى العقار المعني بالوحدة العقارية و تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه و يسمى هذا السجل في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقات العقارية" فمن أراد الاضطلاع على حالة العقار و معرفة الحقوق والالتزامات والارتفاقات التي تنقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر تطبيقه لهذا الأمر.²

لو تفحصنا هذه الوثائق لوجدناها تضمن جدول الأقسام و قطع الأرض و هو وثيقة تحتوي معلومات عن حالة الأقسام و عن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي، بالإضافة إلى سجل مسح الأراضي وهو كذلك عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما، و يتم فيها ترتيب العقارات ترتيبا أبجديا حسب تسلسل أصحابها، أما المساحي فهو وثيقة تمثل الرسم البياني للمنظمة المسموحة في جميع تفصيلاتها و هو بذلك مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة و إلى أجزاء للملكية و قطع الأرض .

1-حلفوني مجيد ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،ط1، دار هومة ، الجزائر ، ص.16

1- على هذا الأساس جاء المرسوم 62/76 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي حيث كانت مادته الأولى اقتباسا حرفيا لهذه المادة

الفصل الثاني: دفتر العقاري كنتيجة حتمية لإتمام عملية المسح و سند لإثبات ملكية العقار

بعد انتهاء من عملية المسح و إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم المحافظ العقاري بإصدار دفتر العقاري من أجل تسليمه إلى المالك الذي كان قد ثبت حقه في التمتع بالمال من جراء المراحل السابقة الخاصة بعملية المسح . وبالتالي فإن عملية مسح الأراضي العام تهدف أساساً إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على أرض الواقع و التعرف على أصحابها أشخاصاً طبيعيين كانوا أم أشخاصاً معنوية، و بالنتيجة تقديم دفتر العقاري و لمستحقه لكي يكون حجة لهم على ملكيتهم لهذا العقار قصد حمايته من أي تعدي يحدث من الغير و من جهة أخرى يمكنهم من الانتفاع من هذا العقار عن طريق الاستثمار .

هذا ما جعل هذا الفصل يقسم إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول ماهية دفتر العقاري و الصيغة و الطبيعة القانونية له مع تبيان بياناته و محتوياته و نعالج في المبحث الثاني إجراءات تسليمه حجية دفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به.

المبحث الأول: ماهية دفتر العقاري

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح دفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.¹ و الذي

¹ - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1973.

صدر تنفيذاً لأحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 02 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و وضع مختلف الوثائق كما هو منصوص عليها في المادة 25 الامر 71-73 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية .

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم منتجاتها، كونه مستسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات . كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع. من خلال الأمر 74-75 بالإضافة إلى كونه سند إداري ، فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، و يشترط أن يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976¹.

على ضوء ما سبق يمكننا القول إن الدفتر العقاري هو "ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره و المعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار"
المطلب الأول : مفهوم الدفتر العقاري

لدراسة مفهوم الدفتر العقاري لابد من تبيان تعريفه (الفرع الأول) و الصيغة و الطبيعة القانونية للدفتر العقاري (الفرع الثاني) وتحديد بياناته ومحتوياته (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري تعريفا دقيقا، لذلك فقد تعددت التعريفات فبخصوص الدفتر العقاري و التي كان لها نفس المضمون، هناك من عرفه أنه " سند للملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى، و يضمن لها الحماية الكافية و يكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير".

كما يعرف أيضا " أنه تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية

شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير".²

1-بوزيتوني عبد الغني المرجع السابق ص 131

1- حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري الطبعة 2 منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت سنة 2002 ص 43.

و يعرف أنه "ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، و المعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار".¹

كما عرفه الأستاذ MAZOUZ انه : "سند يحمي الملكية العقارية، و وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار".²

وهناك من عرفه على أنه "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، و يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية"³.

كما يعرف كذلك على انه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشئ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثبات لحقوقه و يعد السند الوحيد المثبت للملكية".⁴

إضافة إلى ذلك تم تعريفه على أنه " سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين و يبين من خلاله الأعباء التي تنقل العقار و لا يسلم هذا إلا للمالك بعد الترقيم النهائي".⁵

من خلال هذه التعاريف، يتضح أن الدفتر العقاري كرس من أجل وظيفتين حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية رغم الانتمان العقاري و أن هذا الدفتر لا يسلم إلا للمالك الذي أثبت حقه من جراء عملية المسح و بمجرد استلامه لهذا الدفتر يصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواعه التصرفات القانونية و له الحق في استغلاله في الإطار القانوني الساري المفعول.

الفرع الثاني : الصيغة و الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

¹- بوريتوني عبد الغني المرجع السابق ص131.

²- Mazaud Leçon de droit civil T3 suretés et publicité foncier 6 eme édition France 1988 p 590.

⁴- حشود نسيمة ، الشكلية في البيع العقاري دراسة تحليلية مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2003 ص150.

⁴- ريم مراحي ، المرجع السابق ص 125.

¹ - محمودي عبد العزيز آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادي الجزائر 2009 ص75.

يعد الدفتر العقاري من ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، و نظرا للهدف الذي يكرسه هذا العمل، فإن المشرع أسنده ضمن المهام المنوطة بالمحافظ العقاري، وعند تحليل صيغة هذا العمل الإداري نرى أنه ذو طبيعة ازدواجية فهو قرار إداري من جهة وعقد إداري من جهة أخرى.

أ : الدفتر العقاري قرار إداريا

يثار إشكال إلى مدى اعتبار الدفتر العقاري قرار إداريا باعتباره وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية من جهة، و من جهة أخرى إن موضوع الدفتر العقاري هو حقوق عينية واردة على عقار.

لقد اهتم الفقه و القضاء بإعطاء تعريف للقرار الإداري على انه " إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح لقصد إحداث أثر قانوني معين ابتغاء مصلحة عامة".

على هذا الأساس نستنتج أن:

1: الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية

الدفتر العقاري صادر عن المحافظة العقارية و التي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة و ذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الامر 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 و المتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة.

2: الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة و بالشكل الذي حدده القانون

قد ألزم المشرع جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعني و وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 75-74 " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

إن الدفتر العقاري الصادر بالإرادة المنفردة و يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية و إدارة المسح و البلدية.

فالمادة 02 من المرسوم رقم 76-62 المذكورة سابقا نصت على أن "عمليات المسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشره في جريدة القرارات الولائية و الجرائد الوطنية و يبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية و يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق الإعلانات

المنشورة في الدائرة و البلديات خمسة عشر (15) يوم على الأقل من افتتاح العملية و إذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيراً كبيراً و إجراءات طويلة و هيئات كثيرة بلدية ، دائرة ولاية، إدارة المسح ، المحافظة العقارية إلا أنها تفضل تتصف بالطابع الانفرادي. وما مرحلة ما قبل صدور الدفتر العقاري و توقيعه سوى مرحلة تمهيدية و تحضيرية استوجبها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن حقا عينيا واردا على العقار.

3: الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا

عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف و بلاشك أن تثبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري و بالتالي فانه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة .

ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية، " و تعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 75-74 المذكور سابقا" تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما فوق الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكيته". مما سبق نستنتج أن ميزة إحداث أثر قانوني متوفرة حيث أن حجية الدفتر العقاري جلية ومطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية".

و إجمالا نقول أن الدفتر العقاري صار على هذا النحو قرار إداريا نظرا لتوفره على عناصره و التي اشترطها الفقه و القضاء.¹

ب: الدفتر العقاري عقد إداريا

هناك من اعتبر الدفتر العقاري عقدا إداريا ، فهذه الخاصية الثانية تكسب الدفتر العقاري الطبيعة الازدواجية ، فهو بذلك يجمع بين عملي الإدارة في أن واحد فكيف يكتسب الدفتر العقاري هذه الصفة.

¹ - الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، احمد ضيف قسم الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت ، مجلة الواحده و الدراسات ، ردمد -1112 العدد6 (2009):223-7163 <http://elwahat.univ-ghardaia-dz234> للبحوث

خروجاً عن قاعدة الرضائية في إبرام عقود البيع التي تعبر ركن أساسي لإبرام عقد البيع إضافة للمحل والسبب، فإن المشرع يشترط الشكلية أيضاً لنقل الملكية في العقار، فبهذا يعتبر عقد البيع في العقار من العقود الشكلية، فهي شكلية للانعقاد وليس لإثبات، لذلك نص المشرع على ضرورة تحرير عقد بيع العقار في عقد رسمي صادر عن هيئة مختصة (ضابط عمومي، موثق، مدير أملاك الدولة، رئيس المجلس الشعبي البلدي)، وقد ألزم المشرع هذه الهيئات بإشهار عقود البيع بالمحافظة العقارية في الآجال المحددة قانوناً، فمثلاً إذا كان عقد البيع المحرر محله عقاراً مشهراً، فلا بد للموثق أن يرفق الوثائق الخاصة بهذا التصرف الدفتر العقاري الذي استلمه من البائع حتى تدون فيه المعلومات والبيانات التي يتضمنها عقد البيع على مستوى المحافظة العقارية، ويؤشر المحافظ على ما تم نقله في الدفتر دلالة على صحة التصرف، وبعدها يسلم الدفتر العقاري إلى المشتري باعتباره المالك الجديد للعقار، وبالتالي يعتبر الدفتر العقاري عقداً إدارياً مؤشراً عليه من طرف هيئة إدارية مختصة.¹

الفرع الثالث : بيانات و محتويات الدفتر العقاري و كيفية التأشير عليه

بموجب القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد النموذج الدفتر العقاري، فإن هذا السند يحتوي على (24) أربعة وعشر صفحة، كل صفحة تحتوي على معلومات و بيانات خاصة نوردتها فيما يلي :

1 : الصفحة الأولى تحتوي على البيانات التالية

اسم الولاية و المحافظة التي صدر عنها الدفتر، رقم الدفتر، اسم البلدية، المنطقة، الحي المكان المذكور، الشارع و الرقم، رقم القسمة المساحية، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح و رقم القطعة.

2 _ الصفحة الثانية و الثالثة عبارة عن جدول يتكون من ما يلي:

الخانة الأولى مخصصة لتعيين العقار (حالة، مساحة، محتوى)

الخانة الثانية مخصصة لوضع الملاحظات.

3_ الصفحة الرابعة مخصصة للإشهار

تخصص هذه الصفحة للإشهار، حيث تبين نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشقة أو متعلقة بالحالة الشخصية، يحدد فيها تاريخ الشهر و الحجم و الترتيب.

¹-حميداتو خديجة ، منازعات الدفتر العقاري ، مذكرة ماستر أكاديمي تخصص قانون إداري سنة 2013 ص13.

4_الصفحة 5. 6 . 7 . 8 . 9 . 10 . 11 بعنوان II الملكية

عبارة عن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين، يبين العمود الأول مواصفات المالك (هوية، الحالة شخصية) أما العمود الثاني فخصص للملاحظات

5_الصفحة 12 بعنوان III_اشترك بالفاصل_ارتفاعات سلبية و ايجابية

وتدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة و بياناتها (تاريخ الإشهار، حجم و تربيعة)

6_الصفحة15،14،13 بعنوان III MITOYENNETES_SE RVITUDES ACTIVES PASSIVES

على مستوى هذه الصفحات يخص هذا الجدول المتكون من خانتين،

الخانة الأولى: خانة الاشهارات و تقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة

7_ الصفحة16،17،18،19 بعنوان IV تجزيئات وأعباء

ويحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات:13،14،15

8_الصفحة 23، 22، 21، 20 بعنوان:V_امتيازات و رهون

يقسم الجدول الموجود في الصفحة 20 و 22 إلى خانتين:

الخانة الأولى: إشهارات و الخانة الثانية: تسجيلات

ويقسم الجدول الموجود في الصفحة21 و 23 ألى خانتين

الخانة الأولى: أشهارات و الخانة الثانية: تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة.

9_الصفحة24 بعنوان VI تأشيرة التصديق (تسليم، مستوى، مطابقة)

وتحتوي على البيانات التالية:

تاريخ التسليم، هيئة المسلمة للدفتري، الإمضاء و الختم.

ويختتم هذا الدفتري بعبارة (دفتري مصدق عليه و موافق للبطاقية، من المحافظ العقاري

ب.....إمضاء و ختم).¹

تعكس البيانات الدفتري العقاري الوصف الدقيق و المحدد للعقار، مما يميزه عن غيره إضافة

إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، ويمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام

القضاء و هذا ما سنتطرق إليه لاحقاً.

ثانيا : كيفية التأشير على الدفتري العقاري

¹ -القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري ، جريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1977.

تطبيقا للمادة 45 من المرسوم 63-76، يؤشر على الدفتر بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة و يمنع التحشير و الكشط و الأخطاء و السهو و التصحيح عن طريق الإحالات

و إن الكلمات والأخطاء المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من طرف المحافظ العقاري ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء و يوضح المحافظ تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ، ويشهد بصحة كل إشارة أو كل تأشير عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة، و حسب مفهوم المادة 48 إن كل تأشير يوجد على البطاقة يجب أن ينقل على الدفتر العقاري و المقدم من طرف المالك أو الدفتر الجديد.¹

المطلب الثاني : إجراءات تسليم الدفتر العقاري و حجيته القانونية

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح ، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني ، وكل نفل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد . ففي حالة البيع مثلا فالدفتر الذي يكون بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية ، فعندما يشهر العقد يؤشر الدفتر العقاري وبانتقال الملكية ، ويسلم نفس الدفتر العقاري (للمالك الجديد) المشتري.

وعلى عكس ذلك ، إذا اقتضى الأمر على المحافظ العقاري و ان يعد دفترا عقاريا جديدا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة ، فان المحافظ العقاري و بناء على نص المادة 49 من المرسوم رقم 63-76 أن يحدث دفترا عقاريا جديدا فعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إليه في البطاقة الموافقة ، إلا انه من الناحية العملية فان هذا الدفتر لا يتلف و لكن يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي .

¹ - المادة 45 من المرسوم 63-76، النص القانوني السابق .

إن الأصل أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفتر عقاري¹ ، باستثناء في حالة ما إذا كان العقار مملوكاً على الشياخ ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، إلا في حالة اتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر وفي هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي أُل إليه الدفتر.² وقبل الوصول إلى المرحلة تسليم الدفتر العقاري لابد التي تندرج ضمن مهام المحافظ العقاري طبقاً لما جاء في الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم رقم 76 -63 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، فيجب على المحافظ العقاري القيام بالإجراءات اللازمة حول إشهار العقود المتضمنة نقل الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى و هذا ما سنتناوله في ثلاث فروع ، الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري (الفرع الأول)، الأحكام الإدارية و الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري (الفرع الثاني) و حجية الدفتر (فرع ثالث).

الفرع الأول : الإجراءات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

بعد اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ، تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية مقابل محضر تسليم محرره المحافظ العقاري يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الإيداع و لمدة أربعة (04) أشهر، و هذا طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم رقم 76-63 قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة على العقارات الممسوحة ، حيث تشكل هذه العملية همزة وصل بين إدارة المسح و المحافظة العقارية ، و التي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية هذا ما سيتم توضيحه كما يلي :

أولاً : الترقيم النهائي

نظمت المادة 12 كيفية إجراء الترقيم النهائي للعقارات و التي جاء فيها "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به ، لإثبات حق الملكية ، و ينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء قبول

1- المادة 46 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، النص القانوني السابق .

2 - المادة 47 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، النص القانوني السابق .

الامتيازات و الرهون العقارية و حق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقضى مدة صلاحيتها " ويتم الترقيم نهائيا بموجب السندات التالية
أ : السندات الرسمية

هي تلك السندات التي صدرت من جهات مخولة لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت ثوثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة، و مع ذلك تبقى مقبولة حتى و لو لم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية.

1 : السندات الرسمية المشهورة

هي السندات التي تتعلق بحق الملكية العقارية و التي استوفت الرسمية و الإشهار وتخرج من هذه العقود ، العقود الرسمية المشهورة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار و التي تدخل ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر اعتمادا على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار .

2: السندات الرسمية غير المشهورة

هناك من المحررات ما لم يتم شهرها و مع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية باعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي :

* العقود التوثيقية غير المشهورة

من بين هذه السندات عقد القسمة الذي يعد من أهم المحررات الرسمية الاختيارية المشهورة، التي كان يحررها الموثق طيلة الفترة الممتدة من 05 جويلية 1975 دخول حيز الأمر 75-74 و المراسيم المطبقة له، لاسيما المرسوم رقم 63-76 ، فهذه الوثيقة الرسمية المسجلة كانت تعتبر محررا رسميا ذو حجية، فالمشرع الجزائري اعتبرها بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية و بالتالي فهي مقبولة للقيام بالترقيم النهائي .

* الأحكام القضائية

تعتبر الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم و يشترط فيها :

_ أن يكون الحكم القضائي نهائيا و أنه حائز لقوة الشيء المقضي به ، إذ يستثنى من ذلك الأحكام غير النهائية .

_ أن يكون الحكم القضائي متعلقا بحق الملكية العقارية و ليس بحق عقاري آخر .

_ أن يتضمن الحكم القضائي التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم حتى لا يدع

مجالا للشك عند المحافظ العقاري بأن الحكم القضائي يتعلق بعقار آخر .

ب : السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971

تنص المادة 03 من المرسوم رقم 80-201 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدلة للمادة 89 من المرسوم 76-63، على انه لا يطبق مبدأ الإشهار المسبق أو المقارن عندما يكون حق المتصرف الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل الفاتح مارس 1961 ، ثم تم بعد ذلك تمديد هذه الفترة إلى غاية الفاتح جانفي 1971، وهو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها.¹

ج: ترقيم نهائي باسم الدولة

نظمت المادة 23 مكرر المدرجة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، حيث تحرر المادة كما يلي "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ترقيما نهائيا باسم الدولة".
في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة ومسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة .

بمفهوم نص المادة إذا ظهر من يدعى أنه صاحب الملك وقدم احتجاجه أمام المحافظ العقاري ، على أن يكون هذا الاحتجاج مبرر سند ملكية قانوني غير متنازع فيه، فللمحافظ العقاري في هذه الحالة إعادة النظر حول ترقيم هذا العقار و ذلك في أجل خمس عشر (15) سنة ، حيث يبدأ سريان هذه المدة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. شريطة أن يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مصالح أملاك الدولة لإعادة التحقيق ،على أن يكون هذا التحقيق دقيق كسابق الأمر وكما نصت عليه التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية تحت رقم 3587 بتاريخ 17 جويلية 1999.

¹ - عمر تيمجغدين ،المرجع السابق ص من 36 إلى 38.

وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق يتم إنشاء لجنة تتكون من ممثل عن مديرية الحفظ العقاري، ممثل عن المحافظة العقارية، ممثل عن مديرية أملاك الدولة، ممثل عن مديرية مسح الأراضي، ممثل عن مصالح الفلاحة، ممثل عن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف و ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم اتخاذ القرار النهائي بناء على رأي هذه اللجنة ومن تم إعادة ترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.¹

ثانيا : الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر (04) أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين و هذا كما يلي
أ: الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

يتم ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر تسري من تاريخ استلام وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب و يكون حسب الحالات الآتية:

1- الحيازة بسندات رسمية

- شهادة الحيازة

قد يحصل أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كما هو الشأن بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، حيث من خلال المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 يلاحظ أن شهادة الحيازة لا تتدرج ضمن حالات الترقيم النهائي، لأنها لا تعتبر من السندات المثبتة للملكية و المنصوص عليها في هذه المادة إنما هي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري فقط، لهذا يمكن إدراجها في حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على نص المادة 13 فقرة 1 و التي تنص على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

¹ المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 النص القانوني السابق.

- العقود الوثائقية المشهورة

وتخص العقود المشهورة التي تتضمن معلومات غير كافية توضح بدقة تعيين العقار، أو إنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة، وهي الحالات التي تطرقت إليها المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18 ماي 1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري، إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة .

- الأحكام القضائية

يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تطرق إلى حق الملكية إذا أنه من مضمونه يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع التقييم وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ التقييم بخمسة عشر سنة ، مما يدعو إلى القول بأن المالك الظاهر كان يجوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي خمسة عشر سنة.

ب: التقييم العقاري لمدة سنتين

هذا النوع من التقييم يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

1: حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات

رغم أن شهادة الحيازة هي سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ، إلا أنه لا يعتد بها في التقييم النهائي و لا حتى في التقييم المؤقت في بعض الحالات ، إذا لم يكن قد مر على تاريخ شهر شهادة الحيازة عشر (10) سنوات، و هذا ما ذهبت إليه التعليمات رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18 ماي 1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري و أكدت ذلك أيضا التعليمات رقم 3278 المؤرخة في 15 أبريل 2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 07-02 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.

2: حيابة العقار بدون سند

إن الحيازة القانونية لها قوة ثبوتية تؤدي إلى الملكية بغض النظر عن الحائز و هي ترتكز على عنصر مادي، يتعلق بالحيازة الفعلية للعقار عن طريق سلطة الاستغلال، و سلطة الاستعمال و كذا سلطة التصرف. بينما هناك عنصر معنوي يتمثل في نية الحائز التي تتجلى في تصرفاته على أنه المالك و أنه يتصرف باسمه الشخصي و لفائدته و ليس لفائدة الغير. إضافة إلى ذلك لا بد من توفر النية الحسنة في ممارسة العنصر المادي و المعنوي، و حتى تعتبر الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة مستمرة وعلنية و بدون انقطاع لمدة 15 سنة¹.

الفرع الثاني : الأحكام الإدارية و الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

تساهم الجبابة العقارية بشكل كبير في تمويل الخزينة العمومية وقد أقرع المشرع الجزائري بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 و بعض القوانين الأخرى عائدات هذه الجبابة، حيث خصص 60% إلى ميزانية الدولة و 20% إلى ميزانية البلدية أما 20% المتبقية فقد تركها لميزانية الصندوق الوطني للسكن .

ولقد أقر المشرع الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2004 الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2003 المعدل بالقانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 31 ديسمبر 2014 صمن المادة 23 التي عدلت أحكام المادة 353-2 من قانون التسجيل المحررة كما يلي :

المادة 353-2 الفقرة 05: رسوم ثابتة بعنوان ترقيم نهائي تابع لترقيم مؤقت للعقارات الممسوحة بالسجل العقاري، محددة كما يأتي :

أولاً: بالنسبة للحصص المبنية التابعة للعقارات مشتركة الملكية

إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 2.000 دج، أما إذا كانت الحصة تزيد عن 100 متر مربع و تقل عن 200 متر يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 3.000 دج ، و في حالة ما إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 4.000 دج.

¹ - عمر تيمجغدين، المرجع السابق ص من 38 إلى 40.

ثانيا: بالنسبة للأراضي المبنية أو غير المبنية

1- بالنسبة للأراضي المبنية

إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 4000 دج

أما إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع و تقل عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 6000 دج، و في حالة ما إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع يدفع رسم قدره 8000 دج .

2 - بالنسبة للأراضي غير المبنية

إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 2000 دج ، أما إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع و تقل عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 3000 دج، و في حالة ما إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع ، يدفع رسم قدره 4000 دج .

ثالثا : بالنسبة للعقارات الفلاحية

إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج .أما إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات و تقل عن مساحة عشر هكتارات يدفع رسم قدره 4000 دج . بينما إذا فاقت مساحة الأرض عن عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 6000 دج

الفقرة 06 / رسوم ثابتة بعنوان ترقيم نهائي للعقارات المسووحة في السجل العقاري الذي يتم مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية الموجود سلفا و المشهر قانونا ، تحدد كما يلي :

أولا : بالنسبة للحصص المبنية التابعة للعقارات مشتركة الملكية

إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 500 دج، أما إذا كانت الحصة تزيد عن 100 متر مربع و تقل عن 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1000 دج، و و في حالة ما إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1500 دج

ثانيا : بالنسبة للأراضي المبنية أو غير المبنية

1- بالنسبة للأراضي المبنية

إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 1.000 دج أما إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع و تقل عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 1.500 دج، و في حالة ما إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع يدفع رسم قدره 2.000 دج .

2 - بالنسبة للأراضي غير المبنية

إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 500 دج ، أما إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع و تقل عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 1.000 دج، و في حالة ما إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع ، يدفع رسم قدره 1.500 دج .

ثالثا : بالنسبة للعقارات الفلاحية

إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 500 دج . أما إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات و تقل عن مساحة عشر هكتارات يدفع رسم قدره 1.000 دج . بينما إذا فاقت مساحة الأرض عن عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 1.500 دج.

الفرع الثالث :حجية الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به

يعد الدفتر العقاري وثيقة جد هامة هذا ما يستدعي منا تبيان حجيته في الإثبات مع توضيح ازدواجية المنازعات المتعلقة به.

أولا: حجية الدفتر العقاري في الإثبات

إن رغبة المشرع في استحداث السجل العقاري ،عن طريق مسح الأراضي العام ،جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات لإثباته منها.الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها،وقد أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في

النصوص السابقة للمر 75-74 من ذلك المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ،حيث نصت المادة 33 منه " على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية "1 من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، ولمعالجة الموضوع لابد من معرفة موقف المشرع الجزائري حول الحجية القانونية للدفتر العقاري ، وموقف المشرع الجزائري حول الحجية القانونية للدفتر العقاري .

ثانيا: موقف التشريع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

تبعا لمحتوى نص المادة 33 المذكورة أعلاه من المرسوم 73-32 ،المكرس بالمادة 19 من الأمر 74-75 المتضمنة ما يلي " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته " .

فالدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات ، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة احد قضاة المحاكم .

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فانه لا يمكن لأي شخص ان يدعى خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح ، لان الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق ، وما عليه في هذه الحالة (حسب المشرع الجزائري) إلا اللجوء للقضاء ، حيث تنص الفقرة 01 من المادة 16 من المرسوم 76-63 المذكور سابقا : " لا يمكن

¹ - المادة 23 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، النص القانوني السابق .

إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التزقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " ومع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم بوجوب شهر الدعوى قبل رفعها " .

ويرى البعض إن نص المادة 16 قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني وذلك بتهديد استقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائياً حتى بعد التزقيم النهائي ويرى الباحث أن الالتجاء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا لا يمكن التنازل عنه ،وما على المحتج إلا تقديم كل ما من شأنه أن يثبت ملكيته للعقار موضوع الدفتر العقاري دون إهدار للحقوق الثابتة فيه أو منع الحائز التصرف بمقتضاه .

مع العلم انه في غالب الأحيان تشوب بعض الأخطاء والعيوب للعمليات التي تسبق إصدار الدفتر العقاري مما يجعل القضاء ضمانا للحقوق التي قد تهدر بسبب تلك الأخطاء والعيوب .¹
الفرع الثالث: موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

لقد ساير قضاء المحكمة العليا ولم يناقض موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري ، حيث جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ما يلي :

"حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن ان قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل لإثبات الدعوى وذهبوا إلى القول "إن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية .

لكن حيث من الثابت أن القانون على خلاف ذلك ، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وكذلك المادتين

1 - احمد ضيف ، المرجع السابق ص 230 و231 .

32 و 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 افريل 2004 ما يلي :

"يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، بعد استكماله بالإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على التصريحات يكون دون جدوى"

يتبين من خلال القرارين المذكورين أعلاه، انه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري فيس ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكه للعقار وإلا سوف يحكم القاضي المعروض عليه النزاع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقا للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

وللتأكد من زوال الصفة المالك بالنسبة لدعاوي استحقاق العقار ،وجب على القاضي المعروض عليه النزاع طلب نسخة من الدفتر العقاري وكذلك بشهادة عقارية للعقار المراد حمايته، على أساس انه يمكن للمدعي أن يكون قد تصرف في العقار من قبل أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية وعلى هذا الأساس فان الشهادة العقارية الحديثة من شأنها إثبات الوضعية الحالية والفعالية للعقار محل النزاع دون ادني شك.

غير انه يجب الإشارة أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم من طرف الغير ، وهذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 والذي أهم ما جاء فيه :

1 - المواد 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،النص القانوني السابق

"انه من الثابت قانونا إن كل من حاز عقارا أو منقولا دون ام يكون مالكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر دون انقطاع ، إذا لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم ."

وبالتالي حتى إذا كان المالك المذكور يحوز على دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة ، فان ذلك لا يمنع الغير من تملك عقاره بالتقادم المكسب إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشر سنة لعدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة عكس ما ذهب إلىه بعض التشريعات المقارنة ، أو في حالة ما إذا ترك المالك الأصلي لمدة تفوق خمسة سنة يعد تنازلا ضمنيا عنه وبالتالي فالأولى بملكيته مستغله والمنتهع به .

كذلك إن الحيازة العقارية وفقا للقانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد والاستيلاء والتركة والوصية والالتحاق بالعقار والشفعة.¹

المبحث الثاني : ازدواجية الفصل في منازعات الدفتر العقاري

إن عملية شهر الملكية العقارية والحقوق العينية تخضع لإجراءات قانونية ن وتتم هذه العملية بدقة حيث يقوم المحافظ العقاري بنفسه ، وعن طريق مصالحه للإشراف عن هذه العملية كونها عبارة عن قرارات تنتج أثارا فور صدورها .

ففي بعض الدول أسندت هذه المهمة للقضاء ، لضمان رقابة قانونية صارمة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتقادي إهدار الحقوق العينية واغتصابه ،² ففي حالة عدم كفاية المعلومات رغم صحة الإيداع ، فان المحافظ العقاري يمتنع عن منح الترقيم النهائي ، وقد يمنح الترقيم المؤقت للمالك الظاهر في حالة توفر المعلومات ، وأحيانا قد يظهر المالك الحقيقي ، ففي هذه الحالة خول المشرع لكل من يدعى حقا اللجوء إلى القضاء

1 - رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ص 269، 268، 270.

2 - حمدي باشا عمر وليلي زروقي ، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2007 ، ص46.

اذ يقوم المحافظ العقاري بموجب السلطة المخولة له قانونا ، وبمساعي منه إلى إجراء الصلح بين المالك الظاهر والمدعي بأنه المالك الحقيقي ، وفي حالة عدم جدوى مساعيه ، يحرر المحافظ العقاري محضرا بذلك ، وعندها يلجا المتنازعين إلى القضاء .

وقد يظهر المالك الحقيقي بعد إصدار الدفتر العقاري ، في هذه الحالة ضد من ترفع الدعوى، ضد المحافظ العقاري ام ضد من تحصل على الدفتر العقاري ؟ وما هي الجهة المختصة لحل النزاع ؟

المطلب الأول : المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري

تعتبر مرحلة الإيداع وإجراءات الشهر أول مرحلة بعد عملية المسح ، ونظرا لخصوصية هذه المرحلة باعتبارها النقطة الحاسمة في إقرار حق الملكية والحقوق العينية العقارية، فان المشرع منح للمحافظ سلطة واسعة وفق ما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ، ومباشرة إجراءات الشهر العيني وإما عند قيامه بعملية الفحص والتدقيق أثناء هذه المرحلة أو عند ظهور شخص يحوز وثائق يدعي بها انه المالك الحقيقي .

الفرع الأول : منازعات الإيداع وإجراءات الشهر

إن رقابة المحافظ العقاري للوثائق والعقود عند إيداعها للشهر لا يتوقف عند مراقبتها في مدى مطابقتها لشروط الرسمية والشهر المسبق ، بل يبحث في مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم مخالفتها للأداب العامة والنظام العام ، وبالتالي يصبح الإيداع وإجراءات الشهر في هذه الحالة غير قانونيين ، إذا ما كانت هذه الوثائق مشوبة ومخالفة للنظام العام ، لذلك فان المحافظ العقاري في حالة ما عاين ودقق وفحص الملف المودع فحفا شاملا ، ونتج عن ذلك أخطاء أو نقائص فانه يحصرها جميعا ، ويقوم بإخطار محرر و العقد عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو تسلم لهم شخصا مع وصل بالاستسلام ، ومن أسباب رفض الإيداع عدم تسليم الدفتر العقاري وعدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي ، وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس الجديدة ، أو إذا كان التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 76-63.

كذلك عند تقديم وثيقة لم تستوفي الإثبات المطلوب، أو إذا كان تعيين العقارات مخالف لإحكام المادة 66 من المرسوم رقم 76-63. وإذا كانت الجداول المنصوص عليها بموجب المواد 93 98 95 من نفس المرسوم غير مستوفية البيانات المطلوبة، أو غير محررة على الاستثمارات التي تقدمها الإدارة ، وإذا كان العقد أو الصور الرسمية المودعة غير مستوفية الشروط الشكلية. بالإضافة إلى حالة مخالفة الجدول الوصفي للبيانات المطلوبة للتصرفات الواقعة على عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة.¹

وهناك أسباب أخرى على أساسها يرفض الإيداع وهذا ما جاء به القانون رقم 105_76 المتعلق بالتسجيل في المادة 353_12 وهي:

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم ذكر قيمة العقار بالدينار وعدم دفع رسوم الشهر قبل الإيداع.²

ولهذه الأسباب يقرر المحافظ العقار يرفض الإيداع عن طريق رسالة موصى عليها بالكيفيات التي سبق ذكرها، حيث تحتوي الرسالة على تحديد تاريخ الرفض وذكر الأخطاء و النقائص مع التسبب بالإضافة إلى ذكر أسباب الرفض (التسبب القانوني) مع توقيع المحافظ العقاري مع التأشير وذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع.

إذا قام محررو العقود باستدراك أخطائهم وفق ما نصت عليه رسالة إخطار، فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر في عملية الشهر، ابتداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري.

1 - بوشناق جمال ، مرجع سابق ، ص 207.

2 - المرسوم رقم 76-63 المواد 107،108،110 النص القانوني السابق .

وفي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ، فإن الرفض يصبح نهائياً، وفي حالة قبول الطعن، وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع، وتنفيذ إجراءات الشهر.¹

وقد يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر رغم قبول الإيداع، وذلك في اكتشاف حالة خطأ أو تخلف شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 63_76 أو النصوص التنظيمية الأخرى، كما أن رفض الإجراء يتطلب عملية مقارنة مع الوثائق التي تم إظهارها في البطاقات العقارية من قبل، ومن أسباب رفض الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من المرسوم التنفيذي رقم 63_76 غير صحيحة، كذلك عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63_76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية ا وان تكون صفة الحائز او التصرف الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

وفي حالة إذا ما كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم رقم 63_76 أسفرت نتائجه على أن الحق محل الإشهار غير قابل للتصرف، وفي الأخير إذا كان العقد محل التصرف مشوب بأحد أسباب البطلان.

فعند توفر احد أسباب الرفض المذكور أعلاه فإن المحافظ العقاري يقرر رفض إجراء الشهر بنفس كفيات رفض الإيداع ، وذلك بالتبليغ أو التسليم للشخص الموقع على شهادة الهوية أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في اجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ الإيداع بالموطن المشار إليه في الوثائق المودعة، وتعطي مهلة خمسة عشر (15) يوماً للمعني حتى يستدرك ما طلب منه خلال خمسة عشر (15) من تاريخ تبليغهن ويقوم المحافظ بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية و التي تحمل تأشير "إجراء قيد الانتظار" ويأخذ الإجراء رتبة الانتظار بأثر

¹ - بوشناقفة جمال ، المرجع السابق ،ص.208

رجعي إلى تاريخ الإيداع، أما إذا تعس المعني أو رفض المطلوب منه خلال الآجال القانونية، فإن إجراء الشهر يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 63_76 المذكور أعلاه، وعندها يقوم المحافظ بكتابة عبارة الرفض على الإيداع في السجل الإيداع المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء تسجل أيضا في البطاقة العقارية و الدفتر العقاري.

يقوم المحافظ بتبليغ هذا الإجراء إلى المعني خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ انقضاء مهلة خمسة عشرة (15) يوما الممنوحة للمعني مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض عن طريق رسالة موسى عليها مع الإشعار بالاستلام، هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة و موقعة فيها تاريخ قرار الرفض و النص الذي يبرر هذا القرار.¹

كما يمكن أن يكون قرار المحافظ العقاري القاضي بالرفض محل طعن أمام القضاء الإداري خلال مهلة شهرين (02)، ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفضها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه.²

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

إن المنازعات المتعلقة بالترقيم تكون نتيجة ظهور شخص يدعى انه صاحب الحق أو المالك وذلك خلال المدة القانونية للترقيم المؤقت وهي أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، فدور المحافظ العقاري هنا قيام بالاستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موسى عليها ، قصد إجراء الصلح، وان باءت مساعيه بالفشل، يبلغ المحافظ للمعني رأيه، ولهذا يلجأ إلى القضاء العقاري المختص إقليميا.³

و إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص ،أما إذا كان احد الخصوم يحكمه القانون العام

¹- جمال بوشناقفة مرجع سابق ص 210،211.

²- المادة 108 من المرسوم رقم 76- 63 النص القانوني السابق

³- القضاء العقاري مختص في حل منازعات الترقيم المؤقت في حالة كون أطراف النزاع أشخاص عاديين يخضعون لأحكام القانون الخاص وذلك أخذا بالمعيار العضوي.

فان اختصاص حل النزاع يؤول إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) وذلك في اجل 6 اشهر ابتداء من تاريخ تبليغ رأي المحافظ العقاري، مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.¹

ما يلاحظ على هذا النزاع انه ذو طبيعة ازدواجية، وذلك حسب طبيعة أطرافه ، فإذا كان احد طرفي النزاع الإداري يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) إذا كانت الإدارة المحلية ومجلس الدولة ، إذا كانت الإدارة مركزية ، أما إذا كان طرفي النزاع يحكمهم القانون الخاص يؤول النزاع إلى القضاء العادي (القسم العقاري)، وهذا حسب ما أخذ به المشرع الجزائري باتخاذ المعيار العضوي لتحديد القضاء المختص ، لكن الإشكال الذي يثار ميدانيا إشكالات التقاضي في النزاع العقاري م القضاء الإداري ، ويعود ذلك لعدم وجود مسح شامل أما للأمالك العقارية والتي تحدد ملكية الأفراد وملكية الهيئات الإدارية² هذا من جهة ، ومن جهة ثانية نجد إن هناك بعض القضايا تفصل فيها الجهتين القضائيتين مع مما يجعلنا أمام حالة تنازع الاختصاص نتيجة لانعدام نص صريح ، وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونص المادة 802 لا نجد مثل هذه المنازعات ضمن الاستثناءات الواردة في هذا النص .

ما يمكن قوله في هذا الشأن في الترقيم المؤقت بان القرار منح الترقيم المؤقت قرار تمهيدي فكيف يمكن الطعن فيه بالإلغاء في حين إن القرارات الإدارية القابلة للطعن قضائيا يجب أن تكون قرارات إدارية تنفيذية؟

الفرع الثالث : منازعات الترقيم النهائي

مكن المشرع لكل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في القرارات المحافظ العقاري ، والتي تقضي بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي للعقار محل الشهر، وذلك دون تحديد مسقط،³

¹- المواد من 85 إلى 15 من المرسوم 76-63 النص القانوني السابق

²- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ، مقال بمجلة مجلس الدولة ومنشورات الساحل ، الجزائر عدد 8 سنة 2006 ص145.

³- خلفوني مجيد ، الدفتر العقاري ،مقال بمجلة الموثق ، عدد8 سنة 2003 ص15،16 و المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المرص السابق .

عكس بعض التشريعات الأخرى، لكن هذا يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيّد في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر ، مما يؤدي ذلك إلى إعادة النظر أيضا في القيد الأول ، و بالتالي يجعل أجال الطعن في هذا الأخير غير محددة بطريقة غير مباشرة ، وخلال هذه الفترة قد يظهر أيضا المالك الحقيقي .

ونلاحظ في هذا المقام أيضا ، إن المشرع في حالة لم يحدد اجل للطعن ، بل ترك المسألة تقتضي بمدة التقادم المسقط ، مما يترتب عن ذلك اثر سيء على ضمان الائتمان العقاري ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني¹ والثر المطهر للقيّد ، وقد انقسم الفقه العربي في هذا الشأن إلى أكثر من رأي :

_ الرأي الأول :

يؤكد أصحاب هذا الرأي انه يجب الأخذ بالمبادئ العامة على اعتبار أن التدليس يفسد كل تصرف .

_الرأي الثاني :

يبرر أنصار هذا الرأي وجوب الخروج عن القواعد العامة ، وان التدليس لبايفسد المحررات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ، إذا تم ذلك ضمن نظام الشهر العيني ، لان هذا الأخير ونظرا لقوته الثبوتية لا يعترف بالتدليس كعيب يترتب عليه إبطال الإجراءات وأضاف أصحاب هذا الرأي ، بأنه يجب أن تتخذ الإجراءات بكل حسم لإضفاء القوة والحجية على هذا الشهر ، ولا داعي للتردد الذي كان سببا في عدم استقرار المعاملات في نظام الشهر الشخصي².

وعليه فحسن النية لا يأخذ به ضمن نظام الشهر العيني .

1 - حمدي باشا عمر ولى زروقي ، المنازعات العقارية المرجع السابق ص 49،50.

2- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، التأمينات الشخصية والعينية ، الجزء العاشر ، دار إحياء التراث العربي ،بيروت سنة 1970 ص 545

المطلب الثاني: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

منح المشرع لكل من له المصلحة ان يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري ، وقد تم توضيح حالات الطعن في مرحلة التقييم المؤقت والنهائي ، وهما مرحلتين أساسيتين في إجراءات منح الدفتر العقاري ، كذلك منح المشرع فرصة لمن له مصلحة للطعن في إصدار الدفتر العقاري ، فهناك طعون تهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري وهناك طعون في أخطاء المحافظ العقاري وأخرى تهدف للتعويض ، هذا ما سيتم توضيحه فيما يلي :

الفرع الأول: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من الإجراءات المادية والقانونية المتبعة بصدد إعداد ومنح الدفتر العقاري ، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي انه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ، ساعيا بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته ، فما يمكن طرحه في هذا المجال ، في حالة الإثبات قضائيا بان هذا الشخص هو المالك الحقيقي ، هل يمكن للقاضي قبول دعواه وطلباته ؟

وحتى تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن ، يجب أن تكون الدعوى مستوفية كافة الشروط القانونية بموجب المواد 815 17 16 15 14 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،¹ وتشهر العريضة طبقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 انت دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها .²

وفقا لمقتضيات هذه المادة ، فان القضاء ينظر في الدعاوى الرامية لالغاء الدفتر العقاري ، ألا يعد ذلك خرقا لأحد المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني ؟

¹ - المواد 815، 17، 16، 15، 14، 13 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية ، النص القانوني السابق .

² - بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 138.

وبالتالي تصبح حجية هذا السند نسبية مثلها مثل السند المحرر في ظل نظام الشهر الشخصي وما الداعي إذن لتكريس نظام الشهر العيني ؟ أما إذا نظرنا إلى هذا السند باعتباره قرار إداري ويتمتع بخصائص القرار الإداري حتى يكون قابل للإلغاء ، وإن قواعد القانون الإداري تعمل على حفظ النظام العام وتكرس الحقوق والحريات العامة وتعتبر الملكية العقارية من ضمن الحقوق الواجبة ،¹ فمن الأفضل أن ينص المشرع على إمكانية الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا (أربعة 04 أشهر) باعتباره قرار إداري نهائي تنفذي أو على الأقل يمد هذا الآجال لسنة أو سنتين نظرا لقيمة الملكية العقارية وهذا كفرصة لضمان حقوق المالكين الأصليين ، وبانقضاء هذا الآجال يمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة .
قد يصدر الدفتر العقاري استنادا على وثائق محررة نتيجة إرادة تدليسية ، فالسؤال المطروح هل

الطعن يرفع بشأن إلغاء الدفتر العقاري (الشهر) أم يرفع لإلغاء العقد التوثيقي محل الشهر؟
استقر الاجتهاد القضائي على ان سلطة النظر بإبطال العقود التوثيقية المشهورة للقاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود ، وبذلك يكون القضاء الإداري قد تحلى عن اختصاصه في النظر فيها بالرغم من وجود الإدارة كطرف فيها في العديد من الأحيان لاسيما في عقود التنازل المحررة في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 افريل 1981 المتضمن التنازل عن الملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية .

¹ - مجيد خلقوني الدفتر العقاري المرجع السابق ص 17.

وما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد ، انه أصبحت الوكالة العقارية بموجب المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، الجهة الوحيدة المختصة بتسيير الأملاك العقارية التابعة للبلدية ، وغالبا ما تلجا تلك الوكالات إلى إبرام عقود عن طريق الموثقين الأمر الذي جعل العقد توثيقيا ، وان كان ذا صبغة إدارية بالنظر لطرفيه ، لكن بعد سنة 1994 أصبحت الوكالات العقارية مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، وبالتالي أصبح القضاء العادي مختصا بالنظر في مثل هذه النزاعات استنادا للمعيار العضوي .

وقد أكد مجلس الدولة في قراره رقم 294199 المؤرخ في 12 جوان 2000 ذلك بقوله : " عن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغاءه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري ، مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص " وبذلك يكون موقف القضاء الإداري واضح في أن الاختصاص يعود إلى المحاكم العادية على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات ولا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية. يرى البعض إن الاختصاص يؤول للقاضي العادي في إبطال العقود التوثيقية المشهورة إذا كان صادرا بين أشخاص القانون الخاص ، أما إذا كان احد أطرافه شخصا إداريا فيجب احترام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كون ان هذه الحالة لم ترد ضمن الاستثناءات الواردة في المادة 802 من نفس القانون ، كما انه لم يرد أي نص تشريعي آخر يستثنى صراحة من اختصاص القضاء الإداري .

ولاية النظر في الطعون المقدمة من قبل الإدارة بصدد المطالبة أو إلغاء العقود التوثيقية المشهورة

، بينما يرى القضاء الفرنسي خلاف ذلك¹.

وما يمكن استخلاصه في هذا الشأن ، يجب حسم الموقف بتدخل محكمة التنازع للفصل في ذلك وتحديد الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة ، ذلك إن الجهات القضائية الإدارية رفضت الفصل في النزاع الذي تكون جهة إدارية طرفاً فيه وأعلنت عدم اختصاصها ، في حين تمسك مجلس الدولة باختصاصه في عديد من المرات ، وذهبت من جهة أخرى الغرفة العقارية بالمحكمة العليا إلى ما استقر عليه مجلس الدولة في أحيان كثيرة .

الفرع الثاني : المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

باعتبار الدفتر العقاري وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة متمثلة في شخص المحافظ العقاري ونظراً للمهام الموكلة لهذا الخير مع أعمال سلطته الواسعة في هذا المجال الجولة له قانوناً فقد يقع في أخطاء يمكن وصفها سهواً نتيجة الإهمال ، أو تكون عمداً نتيجة التعسف في استعمال السلطة وتعتبر في نفس الوقت أخطاءً وظيفية يسأل عنها مساءلة تأديبية ، فهل يعتبر الخطأ الشخصي أم مرفقي ؟

وما طبيعة المسؤولية المترتبة في جانب المحافظ العقاري نتيجة ذلك؟

وهل يخضع المحافظ العقاري للمساءلة التأديبية باعتباره موظفاً يخضع لأحكام المواد 130 و131 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية؟

1 - يذهب القضاء الفرنسي إلى أن الاختصاص ينعقد للقاضي العادي للنظر في صحة العقود والسندات التوثيقية المشهورة مستندا في ذلك للبند رقم 16 من معاهدة حقوق الإنسان الذي فيه " إن المشرع يوصي المحاكم القضائية بالتمسك بالاختصاص عندما تكون الحقوق والحريات العامة مهددة"

قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاء أثناء تأدية المهام الوظيفية المنوطة به ، أو بمناسبةها ، فتعد تلك الأخطاء شخصية إذا كانت مثبتة الصلة بالوظيفة التي يشغلها أو بالمهام الوظيفية التي يؤيدها " وكما عبر عنها مجلس الدولة الفرنسي إذ تجردت تلك الأخطاء من أي رابطة كانت بالمرفق " (Elle n'est pas dépourvue de tout lien avec le service)، ومن أمثلتها الخطاء التي تعد بالنظر لجسامتها خارج نطاق السلوك العادي للموظف "1، وبالتالي يتحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ العقاري في حالتين :

أ: سوء النية

يعد خطأ المحافظ العقاري خطأ شخصيا ويسأل عنه مسئولو مدينة إذا تبين بالدليل القاطع سوء نيته مثال : إذا رفض المحافظ العقاري الإيداع دون مبرر وعدم توفر احد الشروط المنصوص عليها في المادة 62 وما بعدها من المرسوم رقم 76-63 ، وذلك بدافع شخصي وتصفية حسابات². ويرى البعض إلى أن سوء النية الموظف والى كل عرض غير سليم ، يستهدفه الموظف لا يؤدي بالضرورة إلى اعتبار الخطأ الذي ارتكبه الموظف خطأ شخصيا ، فلا يوجد تلازم حتمي بين الانحراف في استعمال السلطة ، وبين الخطأ الشخصي ، وذلك لان القرار المشوب بعيب الانجراف في استعمال السلطة قد يظل منسوبا إلى المرفق العام، إذا كان الهدف الذي يتوخاه مصدر القرار هدفا مصلحيا ، ويعد في هذه الحالة خطأ مرفقي وتسال فيه الدولة عن التعويض³. من قبيل الخطاء التي تصدر من المحافظ العقاري إعطاء أمر بدفع رسم تسليم الدفتر العقاري قبل إنهاء بعض الإجراءات ، ثم يكتشف المحافظ نقص أو عيب في احد الوثائق يؤدي بامتناعه

¹ - شنطاوي على خطر ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، الطبعة 1، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن سنة 2008 ص 172.

² - شنطاوي على خطر ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، الطبعة 1، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن سنة 2008 نفس المرجع ص 173.

³ - المنشور رقم 05 المؤرخ في 12 افريل 2013 الصادر عن المديرية العامة للوظيفة العمومية و المحدد تطبيق المادتين 30: و 131 من المرسوم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية ، وقد بقى هذا المنشور ساري المفعول على المواد من 160 إلى 185 المتعلقة بالمساءلة التأديبية المنصوص عليها في المرسوم رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية

عن تسليم الدفتر ، والمفروض أن المحافظ لا يأمر بذلك إلا بعد إنهاء جميع الإجراءات ، وبالتالي أدى بالمعنى الر رفع دعوى قضائية يطالب فيها بتسليم الدفتر أو إرجاع المبلغ ، ففي هذه الحالة هل يعتبر الخطأ المنسوب إلى المحافظ العقاري خطأ شخصي أم مرفقي ؟

ب: جسامة الخطأ المرتكب من المحافظ العقاري

يعد الخطأ شخصيا في جانب المحافظ العقاري إذا نطوى على درجة كبيرة من الجسامة ، أي أنها لا تعتبر أخطاء يرتكبها الموظف العادي ، ولا يعتد في هذه الحالة بحسن النية أو سوء النية في جانب المحافظ العقاري ، كأن يوكل المحافظ مهام التدقيق في ملف أو وثيقة تكون أساسا .

لإتمام إجراءات الشهر إلي موظف غير مؤهل ولا يقوم ببسط رقابته على أعمال هذا الموظف لأن عملية الرقابة في هذا المجال من المهام المتوسطة بالمحافظ العقاري .
كما يعد من قبيل جسامة الخطأ في جانب المحافظ العقاري ، " إخفاء أو ضياع وثيقة مهمة¹ تعد أساسا القيام عملية الشهر رغم صحة الإيداع ، ثم يصدر قرار بناءا على عدم وجود تلك الوثيقة ، وبالتالي ينتج هذا الأخير أضرار تمس بمصلحة الشخص المعني .

وتعتبر اكبر صورة جسامة الخطأ من طرف المحافظ العقاري تزوير الدفتر العقاري سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة شخص آخر، وفي هذه الحالة مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وهي قسم الجنج على مستوى المحكمة المختصة إقليميا ، من اجل استصدار حكما يعاقب بموجبه المحافظ العقاري بناء على المواد 222، 223 و 263 من قانون العقوبات الجزائري ومن ذلك مثلا: لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة وعليها حارس قضائي و تم الإبلاغ المحافظ العقاري بذلك ورغم ذلك

¹ - شنطاوي على إخطار ، المرجع السابق ص 173

قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير، مما يؤدي بالاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف .

أما الأخطاء الذي تحدث في جانب المحافظ العقاري دون بلوغها درجة الجسامة فان الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلا في شخص مدير الحفظ العقاري¹. بالرجوع إلى نص المادة:23 من الأمر رقم 74-75 نجدها تنص على ما يلي :"تكون الدولة مسؤولة بسبب الخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه،² ودعوى المسؤولية ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام، يحدد ابتداء من اكتشاف وقوع الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمس عشر 15 سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير ". نلاحظ أن هذا النص يتوافق مع القواعد العامة وذلك ما جاء في نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري "كل فعل أيا كان ،يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير ، يلزم من كان سببا في ارتكابه بالتعويض " وأيضا المادة 1-136 من القانون المدني الجزائري تنص على " يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها ."

يفهم من هذه القواعد العامة إن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير ، يترتب عليه المسؤولية الإدارية ،إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض ، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية³، أما بالنسبة للخطأ الجسيم فان الدولة

¹- تعليمة رقم 6508 المؤرخة في 21 اوت 2007 المتعلقة بالمنازعات التمثيل القضائي - الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

²- نفس المرجع

³- G.MARTY et P.RAYNOUD "les suretés de la publicité foncière" tome 3 volume 01 sirey.1971 p 50.

يمكنها ان ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض ، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا .¹

الفرع الثالث : دعوى التعويض

يمكن لأي شخص قد تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية وبعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية شهر ، إن يلجا إلى القضاء مطالباً بالتعويض ، فخذ من ترفع هذه الدعوى ضد المحافظ العقاري أم ضد الشخص الذي تقرر سند ملك الملكية لصالحه نتيجة إنهاء عملية الشهر ومنحه الترقيم النهائي ؟ وما هو القضاء المختص بالنظر في هذه الدعوى؟

لدعوى التعويض شروط عامة وأخرى شكلية وموضوعية² فعند توفر هذه الشروط فان لصاحب الحق المدعي به حق اللجوء إلى القضاء ، ليس لاسترجاع حقه نظراً لقوات الميعاد الذي يعد من النظام العام تطبيقاً لمبدأ استقرار المعاملات وحماية الحق المكتسب أو لعدم القدرة على انساب الخطأ، إلا أن هذا لا يؤدي بحرمان الشخص وصاحب الحق من جبر الضرر الذي لحقه بل يمكن أن يلجا إلى القضاء ويرفع دعوى التعويض بسبب الحقوق المهذورة وكإجابة للطرح أعلاه ، يمكن تحليل ذلك في ثلاث نقاط:

1: رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري

ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ سليم ، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74-75، لأنه في الأصل أن تكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها حماية منها لهذا الموظف وتشجيعه في أداء مهامه وإحساسه بالأمان أثناء تأديتها لكن

²-المادة 10 المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ

العقاري - الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991

3.-دعوى التعويض في المادة العقارية نفس شروط باقي دعاوى القضائية المنصوص عليها في القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و ذلك بالنظر للمواد 13،14،15،16،17،815.

من جهة ثانية تتلمص من هذه المسؤولية في حالة ارتكاب الموظف خطأ جسيم ينتج عنه الأضرار بحقوق الأشخاص وهذا يؤدي بالموظف إلى توخي الحيطة والحذر و التحلي بروح المسؤولية والكياسة عند أداء مهامه وتجنب الرعونة في التصرف والتعسف تجاه الأشخاص ويمكن للمتضرر ان يرفع دعوى ضد الإدارة رغم كون الخطأ شخصي في جانب المحافظ العقاري وهذا اعتبار للذمة المالية المثرية للإدارة ، ولهذه الأخيرة أن ترجع عن المحافظ العقاري بالتعويض.

ب:رفع دعوى التعويض ضد المتحصل على سند الملكية

ما هو معمول ب هان ترفع الدعوى في هذا الشأن للتعويض عن الضرر الذي لحق بالشخص ليس ضد المحافظ العقاري باعتبار الخطأ الشخصي أو مرفقي بل ترفع الدعوى على أساس المسؤولية القائمة على أساس المخاطر وهذا ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا أي خلال مدة تقادم الحقوق (15سنة)، ويقدر التعويض ابتداء من تاريخ وقوع الضرر (إقرار سند الملكية للشخص المعتبر مالك قانونا) أو من تاريخ (اكتشاف الضرر)، وهذا حسب قضاء مجلس الدولة الفرنسي ، إلا أن ذلك يعتبر إجحاف في حق المتضرر نظرا للتقلبات المتسارعة في سعر العقار في بالسوق ،أما في القضاء الجزائري فان التعويض يقدر من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم تطبيقا لنص المادة 131 من القانون المدني الجزائري .

إن أعمال المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر من جانب تحليلي هو نتيجة عدم الاعتداد بالتدليس كسب لإلغاء الملكية في نظام الشهر العيني مما يشجع البعض على ارتكاب الغش والتدليس والتزايد جرائم العقار ، وللتقليل من حدة ذلك يجب أن تبقى المسؤولية قائمة في جانب هؤلاء الأشخاص وذلك مدة اجل تقدم الحقوق ، فبدلا من حماية التصرفات الأخلاقية تحت راية مبدأ استقرار المعاملات يجب تغليب وترجيح كفة ذوي الحقوق الأصليين ، وحماية الملكية العقارية كونها من الحقوق المدنية ، وتكريسها كحق مضمون في جميع الدساتير والتشريعات .

ج: القضاء المختص بالنظر في دعوى التعويض

إذا رفعت دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ سواء كان شخصي أو مرفقي فان الدعوى ترفع أمام القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) أخذ بالمعيار العضوي بالحكم الإدارة طرف في النزاع ، أما إذا رفعت دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس المخاطر فانه يجب أن تفرق بين حالتين :

شخصي في جانب المحافظ العقاري وهذا اعتبار للذمة المالية المثربة للإدارة ، ولهذه الأخيرة أن ترجع للمحافظ العقاري بالتعويض .

ب: رفع دعوى التعويض ضد المتحصل على سند الملكية

ما هو معمول به ان ترفع الدعوى في هذا الشأن للتعويض عن الضرر الذي لحق بالشخص ليس ضد المحافظ العقاري باعتبار الخطأ شخصي أو مرفقي بل ترفع الدعوى على أساس المسؤولية القائمة على أساس المخاطر وهذا ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا أي خلال مدة تقادم الحقوق (15 سنة)، ويقدر التعويض ابتداء من تاريخ وقوع الضرر (إقرار سند الملكية للشخص المعترف مالك قانونا) أو من تاريخ اكتشاف ضياع الحقوق (اكتشاف الضرر) وهذا حسب قضاء مجلس الدولة الفرنسي، إلا أن ذلك يعتبر إجحاف في حق المتضرر نظرا للتقلبات المتسارعة في سعر العقار بالسوق، أما في القضاء الجزائري فان التعويض يقدر من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم تطبيق لنص المادة 131 من القانون المدني الجزائري.

إن أعمال المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر من جانب تحليل هو نتيجة عدم الاعتماد بالتدليس كسبب لإلغاء الملكية في نظام الشهر العيني مما يشجع البعض على ارتكاب الغش و التدليس وتزايد جرائم العقار، وللتقليل من حدة ذلك يجب ان تبقر المسؤولية قائمة في جانب هؤلاء الأشخاص وذلك مدة تقدم الحقوق،فيدلا من حماية التصرفات الأخلاقية تحت راية مبدأ استقرار المعاملات يجب تغليب و ترجيح كفة ذوي الحقوق الأصليين ، وحماية الملكية العقارية كونها من الحقوق المدنية، وتكريسها كحق مضمون في جميع الدساتير و التشريعات.

ج: القضاء المختص بالنظر في دعوى التعويض

إذا رفعت دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ سواء كان شخصي أو مرفقي فان الدعوى ترفع أمام القضاء الإداري(المحكمة الإدارية) اخذ بالمعيار العضوي بحكم الإدارة طرف في النزاع، أما إذا رفعت دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس المخاطر فانه يجب أن نفرق بين حالتين إذا رفعت الدعوى بسبب الضرر الناجم عن الأعمال التدليسة عند تحرير العقد الرسمي الذي كان محلا للشهر فان الاختصاص يؤول إلى القضاء العادي (القسم المدني) كون أطراف النزاع يخضعون لأحكام القانون الخاص.

لكن السؤال المطروح من المتسبب في حدوث الضرر هل الشخص الذي قام بأعمال التدليس عند تحرير العقد الرسمي ، أم المحافظ العقاري الذي لم يقم بعمله كما ينبغي أثناء مرحلة إيداع الوثائق و القيام بعملية التدقيق و التمحيص مما ترتب عن ذلك أضرار بحق الغير؟ من خلال ما سبق ذكره نجد أن هناك ازدواجية الاختصاص القضائي للنظر في دعوى التعويض التي محلها الأضرار الناجمة عن إصدار الدفتر العقاري.

كما أن هناك منازعات قد تثار أثناء مرحلة إعداد الدفتر العقاري يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء مما قد يقع الخصوم في عدم تحديد الجهة القضائية المختصة لحل النزاع أو يترتب عن ذلك تنازع الاختصاص بين الجهتين القضائيتين في حل النزاعات المعروضة عليهم، و بالتالي يؤدي الأمر إلى عرض النزاع على ضابط الاختصاص ، لتحديد أي جهة قضائية مختصة للفصل فيه.¹

¹ - حميداتو خديجة ، منازعات الدفتر العقاري ، مرجع سابق ص 57 ، 56.

الخاتمة

إن تطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة تتجلى عن طريق إجراء مسح عقاري شامل عبر كافة أنحاء الوطن ، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى استحداث عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي تلاه كل من المرسومان التنفيذيان 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي و 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، على أن المسح هو الطريق الوحيد لتحقيق النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه و تمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطي الحق في التصرف في عقاره كيف ماشاء و متى شاء على أن لا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.

إضافة إلى ذلك استخلصنا أن المشروع الجزائري قد جند عدة هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري بدءا من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشئة سنة 1989 ، باعتبارها الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية لمحدودية قدراتها البشرية والمادية ، مروراً بلجنة المسح المرؤوسة من طرف القاضي المعين خصيصا لذلك ، والأعوان القائمين بالتحقيق العقاري وانتهاء بالمحافظة العقارية التي تعد المحطة الأخيرة لشهر الوثائق المسحية.

ومن خلال دراستنا للآليات و الهيئات على اختلاف أنواعها المنوط لها القيام بعملية المسح العقاري ، تم الوصول إلى أن هذه الأخيرة تعاني من عدة عراقيل ومشاكل منها ما هو ظاهر ومنها ما هو خفي ، كالصعوبة في اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير وكثرة انشغالاتهم في مناصبهم الأصلية، أما عن الصعوبات المادية تتمثل في انعدام التحفيزات المالية التي يجب أن تقدم للأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري رغم صعوبة المهام الموكلة لهم وكثرة الإغراءات فيها، نظرا للميزانية الضئيلة المخصصة لإجراء عملية المسح مما ينجر عنه عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري.

واستخلصنا انه بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري لا مجال لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا عن طريق الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من طرف المحافظ العقاري الذي

يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، وهذا ما جاء في نص المادة 19 من الأمر 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

و الجدير بالذكر ، أن المشرع لم ينجح في تحصين الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاءه ، كما انه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية ، مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان ، وهذا ما قد يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية لاسيما إذا ما تصرف المالك في عقاره لفائدة الغير حسن النية.

وفي الأخير نعرض إلى تقديم جملة من الاقتراحات العملية التي نراها ضرورية

لإنجاح هذه العملية والتي استتجناها من خلال دراستنا لهذا الموضوع وذلك على النحو

التالي:

❖ ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التشريعية و التنظيمية المتعلقة بعملية

المسح العام للأراضي.

❖ فتح وسائل الإعلام أمام هذه العمليات لتتوير الرأي العام بأهميتها.

❖ العمل على ضمان نشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح العقاري إلى خارج

أراضي الوطن، وذلك بإلصاقه في جميع السفارات والقنصليات الجزائرية الممثلة في

الخارج قصد ضمان إعلام جميع من لهم مصلحة في ذلك وكذا إضفاء الشفافية على

تلك العملية .

❖ ضرورة تحديد مدة قانونية معينة بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعوى الرامية إلى

إلغاء الدفتر العقاري و ذلك من أجل تحصين صاحب السند من رفع أي

دعاوى قضائية تعسفية أو كيدية يمكن أن تؤدي في آخر المطاف إلى ضياع حقوق الأشخاص حسني النية.

❖ إنشاء المدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا.

❖ العمل على إنشاء مراكز متخصصة لتدريس المنازعات العقارية لجميع العاملين والفاعلين في مجال ضبط الملكية العقارية.

❖ ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهرون على تسييرها قضاة لهم الخبرة و الدراية الكافية في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص بسبب عدم التطبيق الصحيح للقانون لجهله أو لسوء فهمه.

الصفحة	الموضوع
/	آية قرآنية
/	دعاء
/	شكر وتقدير
/	اهداء
/	قائمة المختصرات
01	المقدمة
04	الفصل الأول : ماهية العجز والأداءات التي يستفيد منها المؤمن له
04	المبحث الأول : مفهوم العجز
05	المطلب الأول : تعريف العجز
06	الفرع الأول : تعريف العجز لغة و اصطلاحا
06	الفرع الثاني : تعريف العجز في قانون التأمينات الاجتماعية
07	المطلب الثاني : أنواع العجز
08	الفرع الأول : العجز الدائم
10	الفرع الثاني : العجز المؤقت
13	المبحث الثاني : الأداءات الممنوحة للمؤمن له
11	المطلب الأول : الأداءات العينية والأداءات النقدية
13	الفرع الأول : الأداءات العينية
15	الفرع الثاني : الأداءات النقدية
24	المطلب الثاني : الأداءات الممنوحة في حالة الوفاة
26	الفرع الأول : منحة الوفاة
32	الفصل الثاني : لجنة العجز الولائية واختصاصاتها والآثار المترتبة عن قراراتها
23	المبحث الأول : لجنة العجز الولائية

33	المطلب الأول : تنظيم لجنة العجز الولائية
33	الفرع الأول : تشكيلة لجنة العجز الولائية
34	الفرع الثاني : سير لجنة العجز الولائية
37	المطلب الثاني : اجراءات عرض النزاع و كيفية الفصل في الطعن
38	الفرع الأول : آجال تقديم الطعن أمام لجنة العجز وشكله
39	الفرع الثاني : كيفية الفصل في الطعن أمام لجنة العجز الولائية
14	المبحث الثاني : اختصاصات اللجنة الولائية للعجز و الآثار المترتبة عن القرارات الصادرة عنها
24	المطلب الأول : اختصاصات اللجنة الولائية للعجز
43	الفرع الأول : اختصاصات اللجنة الولائية للعجز في منازعات العجز الناتج عن حادث العمل
45	المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن الطعن أمام اللجنة الولائية للعجز وطبيعة القرارات الصادرة عنها
46	الفرع الأول : الآثار المترتبة عن الطعن أمام لجنة العجز الولائية
49	الفرع الثاني : طبيعة القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية
05	الخاتمة
52	قائمة المراجع
59	الفهرس

قائمة المراجع:

1- النصوص القانونية

أ/ الأوامر والقوانين:

- 03) القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2017.
- 04) القانون رقم 14-10 المؤرخ في 31/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014.
- 03) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.
- 04) الأمر 06-03 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2006.
- 05) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- 06) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- 07) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية 49 لسنة 1990.
- 08) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحقيق حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987.

09) القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 32 لسنة 1984.

10) القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1984.

11) القانون رقم 81-01 المؤرخ في 01/04/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

12) القانون رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل .

13) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/12/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

14) الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

15) الأمر 71-73 المؤرخ في 08/12/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

ب/ المراسيم التنظيمية:

01) المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 2000.

02) المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التقنين فيها وتصنيفها ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1992.

03) المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/07، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1991.

04) المرسوم التنفيذي رقم 91-02 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

05) المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي

06) المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي

07) المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،جريدة رسمية عدد 23 لسنة 1976.

08) المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 23 لسنة 1976.

09) المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 1973/11/05، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1973.

II- القرارات الوزارية والتعليمات الإدارية

أ/ القرارات الوزارية:

01) القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 04 جوان 1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحفظات العقارية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1991.

02) القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1976.

ب/ التعليمات:

- 01) التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير مطالب بها أثناء مسح الأراضي
- 02) التعليم رقم 3278 المؤرخة في 2010/04/15، المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 02-07 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحياة.
- 03) التعليم رقم 6508 المؤرخة في 2007/08/21، المتعلقة بمنازعات التمثيل القضائي الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 04) التعليم رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17، الواردة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
- 05) التعليم رقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26، الواردة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
- 06) التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، الواردة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة توضيح دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
- 07) التعليم رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1957/11/11، المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

III- الكتب باللغة العربية:

- 01) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2013.
- 02) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر طبعة 2009.

03) ريم مرحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر طبعة سنة 2009.

01) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2007 ، الطبعة الثانية 2008.

02) شنطاوي علي حظار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن الطبعة الأولى، سنة 2008.

03) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2006.

05) عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ،طبعة 2002.

05) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، الجزائر دار الهومة طبعة 2002.

06) حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت الطبعة الثانية سنة 2002.

07) زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000 طبعة 2.

08) التجاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1997.

09) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية الجزء العاشر، دار إحياء التراث العربي، بيروت سنة 1970.

IV- المقالات:

10) عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2009.

11) معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري مقال منشور بمجلة الدولة ومنشورات الساحل، الجزائر سنة 2006 عدد 08.

12) خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق سنة 2003 عدد 08.

V- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ/ الرسائل الجامعية:

01) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، في العلوم تخصص قانون، جامعة 2014.

02) جماعة بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر لا العيني في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2011.

ب/ المذكرات الجامعية:

01) عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري سنة 2014

02) حميداتو خديجة منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي تخصص قانون إداري سنة 2014.

01) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2009.

02) سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة باتنة 2006.

03) حشود نسيمة الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2003.

04) حسن طويبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر سنة 2002.

05) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة.

06) الفاطمي فوزية إثبات الملكية العقارية على الأراضي الممسوحة في التشريع الجزائري مذكرة ماستير في الحقوق - قسم قانون خاص أساسي كلية الحقوق عبد الحميد ابن باديس

VI- المجلات:

01) الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية ، أحمد ضيف قسم الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، رد مد 7163-1112 عدد 06 سنة 2009.

02) هونوي نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجاة الوطنية للإدارة، عدد 21 سنة 2001.

VII- الملتقيات و الأيام الدراسية :

01) عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة مدية 2011.

02) عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية زرالدة 1993.

03) عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري و شهر الحقوق العينية، جامعة المدية .

VIII - المراجع الأجنبية:

- 01) - Mazaud, leçon de droit civil T3 sûretés et publicité foncier 6^{ème} édition, France 1988.
- 02) - Gabriel Marty et Pierre Raynaud, les sûretés de publicité foncier, tome 3, volume 01, Sirey 1971.
- 3)- Mezali Mohamed, Rapport national sur les forets 4^{ème} session forum des nations unies, [http : // www.un.org/esa/forets/national - rapport /unff4 /algerie.pdf](http://www.un.org/esa/forets/national-rapport/unff4/algerie.pdf).
-