



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون قضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة):

فنينخ عبد القادر

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

بن ساحة حمزة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) : زواتين خالد رئيسا

الأستاذ(ة) : فنينخ عبد القادر مشرفا مقررا

الأستاذ(ة) : بن عوالي علي مناقشا

تاريخ المناقشة : 2022/06/30

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"بَلْ مَتَّعْنَا هَؤُلَاءِ وَاٰبَاءَهُمْ حَتّٰی طَالَ عَلَیْهِمُ الْعُمُرُ ۗ اَفَلَا یَرَوْنَ اَنَّا نَاْتِی
الْاَرْضَ نَنْقُصُهَا مِنْ اَطْرَافِهَا ۗ اَفَهُمُ الْغٰلِبُوْنَ"

الایة 44 من سورة الانبیاء

--- * * * * * ---

" وَالْاَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَاَلْقَيْنَا فِیْهَا رَوَاسِیَ وَاَنْبَتْنَا فِیْهَا مِنْ كُلِّ زَوْجٍ بَهِیْجٍ (7)
تَبْصِرَةً وَّذِكْرٰی لِكُلِّ عَبْدٍ مُنِیْبٍ (8) وَنَزَّلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً مُّبَارَكًا فَاَنْبَتْنَا بِهٖ
جَنّٰتٍ وَّحَبِّ الْحَصِیْدِ (9) وَالنَّخْلَ بَاسِقٰتٍ لَهَا طَلْعٌ نَضِیْدٌ (10) رِزْقًا لِلْعِبَادِ
وَآخِیْنَا بِهٖ بَلَدَةً مِیْتًا كَذٰلِكَ الْخُرُوْجُ "

الایات من 7 الى 11 من سورة ق

الاهداء

الحمد لله والسلام على رسول الله، اللهم إني أسألك خير المسألة وخير
الدعاء، و خير المنام ونير العلم، وزير العمل و نير الثواب، و فير الحياة
وفير المماته...اللهم ارفع درجتى.

يا ربه إذا أعطيتني قوة لا تأخذ عقلي ، وإذا أعطيتني نباحا لا تأخذ تواضع،
وإذا

أعطيتني تواضعا لا تأخذ اعتزازي بكرامتي...أما بعد:

فباسم المعزة :

أهدي ثمرة هذا العمل الى روح الفقيد و الفقيدة خالي و جدتي رحمهما الله و
أسكنهما فسيح جناته .

الى أبي و أمي اللذان سهري على تربيتي

الى اخوتي و كل عائلة بن ساحة و عائلة بونوة

اي كل من يحمل في قلبه الجزائر كحمامة سلام بيضاء

*عاشت الجزائر حرة لنا *ودامت أرضها لكل لنا

شكر و تقدير

جميل أن يكون الشخص على عتبة التتويج و الأجل أن يجد حوله أشخاصا شاركوه بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى كلمات شكر و تقدير واحترام, لذا أتوجه بشكر خالص إلى الأستاذ الدكتور فنيخ عبد القادر الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم يبخل علي بتوجيهاته و نصائحه و غمرني بكرمه و ساعدني في تأصيل هذا البحث. كما أتوجه بالشكر لكل أستاذ علمني حرفا طيلة مشواري الدراسي.

حقا صدق من قال من علمني حرفا كنت له عبدا.

مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية لأي بلد. لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة. وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين المنظمة لهذه العقارات. إن موضوع العقار يكتسي أهمية بالغة كونه موضوع واسع و متعدد الجوانب، فالعقار بمفهومه الواسع لا يعني فقط تلك البقعة الأرضية أو تلك البناية، فهو بالإضافة إلى ذلك يشمل معايير تصنيف الأرض حسب نوعية التربة وخصوبتها و طرق تنظيم الإقليم الوطني من حيث ضبط المساحة في مخططات طوبوغرافية تبين موقع وشكل كل وحدة عقارية وتخطيط المدن. وبصفة عامة كل ما يتعلق بتنظيم الملكية العقارية والتعامل فيها. ولقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة و غير الدقيقة التي ورثتها البلاد بعد الإستقلال.

كما أن التغيرات الإقتصادية و السياسية التي عرفتها الجزائر لخروجها من النظام الإشتراكي واعتمادها النظام الليبرالي وانفتاحها على اقتصاد السوق ودخولها للمنظمة العالمية للتجارة جعلها تشجع الإستثمار في العقارات، مما لا يجعل الملكية العقارية الخاصة في منأى عن التأثير بهذه المعطيات الجديدة و عرضها إلى تجاوزات واعتداءات خاصة من قبل الشركات الأجنبية التي تسعى إلى شراء أكبر نسبة من العقارات لحاجتها الملحة لها خاصة الأرض القابلة للبناء أو غير قابلة للبناء بما فيها الأراضي الفلاحية. وبالتالي وجود خطر داهم على الملكية العقارية. وفي غياب عملية مسح شامل لجميع العقارات في الجزائر وعدم امتلاك الأفراد لسندات تثبت ملكيتهم في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، جعل مسألة الإثبات شاقة مما يسهل الإعتداء عليها ويجعلها مبررا لعدم وجود سند ملكية وعليه فإن الإثبات القانونية لا يمكنها أن تؤدي دورا فعالا في حماية الملكية العقارية الخاصة من الإنتهاكات الواقعة عليها في ظل الوضعية القانونية المعقدة. فمسألة إثبات الملكية العقارية و تنظيمها يشكل عائقا رئيسيا وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة عن تنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المثارة بشأنها وسواء تعلق الأمر بمهام القضاة أثناء فصلهم في المنازعات العقارية المعروضة عليهم، أو تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي و الشهر العقاري، ومصالح إدارة الأملاك الوطنية العمومية لخاصة.

ولعل أهم تلك الوسائل الأمر 75/74 المؤرخ 12/11/1975¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له و التي كانت تهدف في مجموعها لإجراء شامل للملكيات العقارية و مرتبط أساسا بالجانب الإقتصادي و الإجتماعي للسكان فكلما أحسن تنظيمها و استغلالها كلما ساهمت في الإزدهار والتقدم. كما لنا أن نشير أن الأمر 71/73² المتضمن الثورة الزراعية نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد، يعكس هذا بكل وضوح الضرورة لقاعدة تقنية و قانونية ثابتة من أجل التحكم و تطوير القطاع الفلاحي. و هذا ما مهد لترسيخ النظام العقاري للبلاد على قواعد أكثر وثوقا بواسطة وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية مسح الأراضي والذي طبق فعلا ابتداء من 1976 بمقتضى المرسومين التنفيذيين رقم 76/62³ و 76⁴/463 المؤرخين في 25/03/1976

يهدف هذا النص التشريعي من جهة إلى تأسيس مسح الأراضي العام بتحديد المساحة المادية و الموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفنرا عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري يوضع نظام المسمى "الإشهار الحقيقي" ذات قاعدة مادية، هي مجموعات الملكية المعرفة و المعينة عن طريق مسح الأراضي في محل النظام الشخصي المعمول به قديما.

ومن روح هذا المسعى نكون أمام إشكالية مفادها :

- كيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير و تثبيت الملكية العقار

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

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

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

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

إن هذا التساؤل العام يثير جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي: - إذا كانت هذه البلاد قد تبنت نظام الشهر العيني منذ 33 سنة بمقتضى الأمر 75/74، وإذا كانت عملية المسح هي القاعدة الأساسية لإنشاء هوية العقار فكيف تتم هذه العملية؟ وما هي الأجهزة القائمة عليها، وما دورها في تثبيت الملكية العقارية؟ ثم ما منزلة مسح الأراضي العام في دولة فتية كالجزائر يسودها نظام عقاري متشعب؟.

إن هذه الإشكاليات تطرح مجموعة من الفرضيات إذ لو افترضنا كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية و ملاءمتها لتطلعات و متطلبات الدولة، فهل هذه الطرق طبقت بشكل فعلي أم لا؟ أي هل وفقت الدولة عندما تحملت تكاليف تطبيق هذا النظام لوحدها؟ أما إذا افترضنا عدم توصل الدولة إلى تحقيق الأهداف المسطرة فما هي الأساليب الجديدة المقترحة لذلك؟!

للإجابة على هذه التساؤلات، سنحاول وضع خطة للإلمام بجوانب الموضوع، في ظل غياب الدراسات السابقة، ونقص المادة القانونية وتشتتها، وصعوبة الحصول على المراجع الموجودة و المعلومة الممكنة، معتمدين في ذلك على دراسة الظاهرة وفق ما نصت عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها، ووفق المنهج التحليلي لاستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بنظام المسح العقاري والتعمق في دراستها والبحث عن الجزئيات والتفاصيل والعوامل المعقدة والعلاقات المختلفة بين جزئياتها والعوامل المؤثرة فيها ومعتمدين على المقابلة كأداة للمنهجية، و ذلك في دراسة تجمع بين الجانبين النظري و العملي.

او على هذا سنقسم دراستنا إلى فصلين، ندرس في الفصل الأول نظام المسح العقاري وعلاقته بنظام الحفظ العقاري، وفيه نتطرق إلى نظام المسح العقاري من خلال الحديث عن ماهيته و أهدافه ومراحله عبر التاريخ إلى جانب الأجهزة القائمة عليه (المبحث الأول) ثم نتطرق إلى أنظمة الشهر المتواجدة والعلاقة بينها وبين نظام المسح (المبحث الثاني)، فيما نخصص الفصل الثاني للتطبيقات العملية للمسح العقاري وفيه نتطرق إلى عملية المسح من الناحية العملية و التطبيقية (المبحث الأول)، ثم جل الآثار الناجمة عن هذه العملية (المبحث الثاني).

الفصل الأول

نظام المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العقاري

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة ،لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري. ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري ، وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال الحديث عن ماهيتها وأهدافها و مراحلها ووسائل قيامها (المبحث الأول). ثم في مرحلة ثانية التطرق إلى أنظمة الحفاظ العقاري و علاقتها بنظام المسح العقاري وفيها نتطرق إلى أنواع الشهر العقاري النحاول بعدها الكشف عن العلاقة الموجودة بين النظامين (المبحث الثاني).

المبحث الأول

نظام المسح العقاري

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري إسم "مسح الأراضي العام". في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني أعمال² التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة. ولما كانت عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، لما توفره من تثبيت للملكية العقارية وضمان للحقوق واستتاب للالتئمان ونمو للاقتصاد ، عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين، كان من الضروري التعريف بهذه

¹ - انظر : التشريعات العقارية، الجزائر، وزارة العدل، 1994، ص 204

² - انظر : ج ر رقم 92 المؤرخة في 11/18/1975، ص 1206

العملية، وتحديد ماهيتها (المطلب الأول)، ثم تبيان المراحل التاريخية التي مر بها المسح العقاري في الجزائر (المطلب الثاني) ، الندرس بعد ذلك أهم الآليات القائمة الإرساء قواعد هذا النظام (المطلب الثالث).

المطلب الأول

ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة، تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، إستوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات، تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري ، والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ، ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية. وهذه العمليات هي التي تشكل مايعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام، والذي سنحاول تعريفه (الفرع الأول)، وذكر أنواعه (الفرع الثاني)، ثم الحديث عن الأهداف المرجوة منه (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معان ، ونسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا. فالمسح في اللغة يحمل عدة معان من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل . قال ومنه قوله تعالى : و امسحوا برؤوسكم و أرجلكم فالمراد بـمسح الأرجل غسلها¹ ..

¹ - انظر: البستاني (بطرس) ، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993، ص

أما المسح العقاري من الناحية القانونية، فإننا نجد له عدة تعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة، وهذا بالرجوع إلى الفقه¹، كون التشريعات المختلفة لا تعني بذلك كأصل عام، ومن ذلك التشريع الجزائري، حين نص على عملية المسح في الأمر 75/74 السالف الذكر. حيث نص في مادته الثانية على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"، وقد أضافت المادة الرابعة منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي. إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل الكلى تجزيئاتها².

هذا وبالرجوع إلى المادة الرابعة من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³ والمعدلة بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 12/24/1984، نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لآبد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال. و ذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين

¹ - انظر نعمدان (حسين عبد اللطيف)، نظام السجل العقاري، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003. ص 60

² - انظر: عازب (فرحات)، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47

³ - انظر: قدوج (بشير)، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 2001، ص 1، ص 34.

- انظر: ج ر رقم 30 لسنة 1976.

⁴ - انظر: ج ر رقم 71، المؤرخة في 12/30/1984، ص 2518

الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

من التشريح السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي : "تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيته وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لمو أو عليهم هذه الحقوق".

من هذا التعريف قد نطرح بعض التساؤلات، كتلك المتعلقة بطبيعة العقارات الخاضعة لهذه العملية، أو بتعبير آخر يمكن القول ما الموضوع الذي تنصب عليه عمليات المسح العقاري؟! لقد جاء الأمر 75/74 كما قلنا لتكريس وتأسيس الملكية العقارية في الجزائر وقد اختار له المشرع عنوان مسح الأراضي العام. إن هذه التسمية تثير من الوهلة الأولى أمرين، الأمر الأول يتعلق بطبيعة الأشياء الخاضعة لعملية المسح أو بتعبير أدق نوع العقارات التي تمسها العمليات المسحية. فهل الأراضي فقط هي المعنية؟ وبذلك تشمل عملية المسح الأملاك العقارية التي تشمل كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية.

أم أن المشرع كان يقصد العقار بمفهومه العام، ذلك حسب المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وبذلك يشمل العقار مظهرية الطبيعي والإصطناعي. إن المتأمل لطيات الأمر 75/74 يستنتج أنه يحمل في جوانحه العقار بمفهومه الشامل فعملية المسح يكون موضوعها جميع العقارات بغض النظر عن نوعها وذلك ما نصت عليه المادتين 2، 8 منه والتي تقابلها المادتين الأولى والرابعة من المرسوم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹. وكون المشرع نص في العنوان على الأراضي فقط لأن العقارات الأخرى تتصل بها على وجه الاستقرار والثبات. أما الأمر الثاني الذي يثيره العنوان والذي لا يقل أهمية عن الأمر الأول، فيتعلق بصنف العقارات الخاضعة لعملية المسح العقاري، فإن كانت العقارات الخاصة تشملها هذه العملية فهل الأمر كذلك بالنسبة للعقارات المملوكة للمجموعة الوطنية؟!.

¹- انظر: المرجع السابق، ص. 34.

إن الأملاك الوطنية هي تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة¹. وقد عرفت المادة 12 من القانون رقم 90/30 الأملاك الوطنية العامة على أنها تلك الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة كشواطئ البحر وإما بواسطة مرفق عام كالمطارات، وكذا حسب مفهوم المادة 17 من الدستور. ومن خصائص هذه الأملاك أنها غير قابلة لتمليك خاص أو موضوع حقوق تمليلية². ويقول الأستاذ أحمد جمال الدين كذلك أن المال العام هو : "ما إشتراك الأفراد في حق الإستفادة منه دون إختصاص أو إمتياز، فمنهم من يرى أنه مال مشترك لكل فرد فيه نصيب شائع ومنهم من يرى أنه حق الجماعة بمجموعها وليس للأفراد فيه نصيب معين"³.

أما الأملاك الوطنية الخاصة في مفهوم المادة 3 من القانون السالف الذكر، هي تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة تمليلية ومالية، وتعبير آخر هي كل الأملاك غير المصنفة أملاكاً عامة، وعكس هذه الأخيرة فإن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف فيها⁴.

¹ - نظر: المادة 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/01/1990، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر رقم 52 / 1990 المؤرخة في 02/12/1990 ص 1661

² - انظر: يحيوي (أعمر)، نظرية المال العام، الجزائر، دار هومة، ط 2002، ص 94 - انظر: المادة 689 من القانون المدني الجزائري.

³ - انظر: جمال الدين (أحمد)، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، بيروت، المكتبة العصرية-صيدا، 1966، ص 13.

⁴ - نظر: يحيوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، الجزائر، دار

هومة، 2001

الفرع الثاني

أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما، الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000/115 مؤرخ في 24 ماي سنة 2000 والمحدد القواعد مسح الأراضي الغابية. فيكون حديثنا حسب هذين التقنيين على المسح العام ونركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي. (الفقرة الأولى)، ثم المسح الغابي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري. وقد نص المرسوم رقم 76/63 السالف الذكر في مادته الواحدة والعشرين على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ PDAU و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات

¹ - انظر: القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير. جريدة رسمية ع 52 سنة 1990.

متجاوزة تجمعها عوامل مشتركة¹. فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة. إلى جانب مخطط شغل الأراضي POS الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها. كما حدد القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، و موجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.

واعتبرت المادتين 20، 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق. أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير. هذا وتجب 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 داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثن المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

الفقرة الثانية

المسح الغابي

إن الغابة حسب المادة 3 من المرسوم 2000/115 اسالف الذكر، هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه

¹-انظر : التجاني (بشير)، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية 1997 ، ص 25

الرطوبة¹. أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها. تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية². إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها. وقد لازمت الغابة الإنسان منذ الأزل، ونظرا لما توفره من حاجات غذائية ووظيفية اقتصادية، اجتماعية، إيكولوجية، حربية... فقد كان استعمالها متروك للجميع وبصفة مشتركة. و الإقليم الجزائري كغيره من الأقاليم، امتلك قبل الاحتلال الفرنسي مساحات غابية شاسعة وكثيفة، تركزت في شمال البلاد، أدى ببعض المؤرخين إلى تقديرها بنحو 7 ملايين هكتار، ونظرا لعوامل متعددة تعرضت هذه الثروة إلى تناقص رهيب لتصل عام 2001 إلى حدود 3,5 مليون هكتاره³.

وقد عاشت الملكية الغابية في الجزائر عدة مراحل، فلو انطلقنا من الشريعة الإسلامية لوجدناها قد أولت هذا المجال الحيوي أهمية خاصة، رغم البيئة الصحراوية التي نشأت فيها. إذ كانت ملكية الغابات في تلك الفترة ملكية مشتركة للأمة لقول النبي (صلى الله عليه وسلم) في الحديث الذي رواه أحمد وأبو داود "الناس شركاء في ثلاث : الماء والكأ والنار".

وبحلول الحكم العثماني أصبحت ملكية الغابات تابعة للبايلك إلا التي كانت واقعة بالمناطق الداخلية فقد كانت مشاعة بين القبائل - لبعدها عن نفوذ السلطان - وهي ما عرف بأراضي العرش⁴.

لكن لما قدم الإستعمار الفرنسي عام 1830 أحل قواعد جديدة لنظام الملكية فحول الغابات والمتسمة بالطابع الاجتماعي إلى ملكية للدولة الفرنسية، وذلك من خلال قانون الغابات لسنة

1- انظر: المادة 13 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

2- انظر: المادة 14 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

3- انظر: هونني (نصر الدين)، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001، ص 25.

4- وهي تلك الأراضي التي منحت للقبائل والعروش للإنتفاع بها على وجه جماعي.

1827، ويصدر قانون 16 جوان 1851 المؤسس للملكية العقارية في الجزائر أدمجت الغابات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض استعمارية.

ولكن نظرا لطبيعة وخصوصية المجتمع الجزائري، فقد إستوجب عليه الأمر إصدار قانون غابات خاص بالإقليم الجزائري، وذلك في 21 فبراير 1903. إستمر بموجبه إعتبار الغابات أملاكا خاصة تابعة للدولة.

ولما إستقلت البلاد، صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة، ليصدر القانون رقم 84/12 المتضمن النظام العام للغابات والذي إعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الإقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية. وقد أكد على ذلك القانون رقم 84/16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته إزدواجية الملكية الوطنية وليكرسه القانون رقم 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية و يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة¹ لقيمتها الكبيرة. ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل وقواعد لتسييرها وحمايتها، وقبل ذلك ضبط حدودها². لأنه بعد الإستقلال قامت الدولة بحملات تشجير واسعة وفي مناطق متفرقة، الأمر الذي أدى إلى تكون غابات دون معرفة سعتها، مما إستوجب معه تحديد الملك الغابي³، و لأجل ذلك تم إصدار المرسوم رقم 2000/115 المؤرخ في 24 مايو 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية. وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدؤوب لموظفي القطاع، الذين قاموا بإجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك فصدرت التعليمات

¹ - انظر : التعليمات رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 11/11/1957 والمتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

² -نظر : الملحق رقم 01.

MEZALI (Mohamed), Rapport national sur les forêts. 4ème session. Forum des nations : jbil -- unies, <http://www.un.org/esa/forests/pdf/national-rapport/unff4/algerie.pdf>

- المواد 15، 37 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

³ - في هذا الإطار تقول الأستاذة ليلي زروقي: " نظرا لتأخر إتمام عمليات المسرح في أغلب المناطق إذ لم يتم الإنتهاء من مسح 1/3 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكال مطروح ويتسبب في منازعات كثيرة ومعقدة تعرض على القضاء". زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الفلاحي، طبعة 2، لجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 ص 21

رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديدها. وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 2 من المرسوم رقم 2000/115 هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية و التعرف عليها وتحديدها.

هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

الفرع الثالث

أهداف المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة، لا مناسباتيا أو وقتيا¹. حيث أن هذه العملية حسب المادة 2 من الأمر 75/74 السالفة الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعة إلى جملة من الأهداف، كالأخذ بنظام الشهر العيني ، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة. و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ، ففي ظل إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية.

¹ - انظر: علوي (عمار)، مجلة الموثق، عدد 6، أبريل - ماي 2002، ص 28.

على إعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق إستقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل إستثمار. من ذلك يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الإقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد 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 الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العمليات. من جهة ثالثة يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقارية¹.

لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والإعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، 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 ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية.

و أخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغيرا ،فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع القانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الإئتمان 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 كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني. إلى

¹-انظر : شامية (اسماعيل)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، الجزائر ، دار هومة 2003 ص 116

جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في 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 ما صدر عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي²، في دورته الرابعة عشر بقوله: "من المسلم به عموما أن إنجاز المسم العام الأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها".

المطلب الثاني

المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر

تمتد جذور مسح الأراضي أطناً التاريخ السحيق، فبداياته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة قبل الميلاد حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحة إحدى المدن³. وقد عرف المصريون القدماء أيضا مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها بشكل متساو، حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره هذه الأملاك.

هذا من جهة، ومن جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية بعد الفيضانات الدورية النهر النيل⁴.. ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص لمسح الأراضي، فقد قيس المساحون كل التراب اليوناني و أنشؤوا لذلك مخططات تم نقلها على ألواح من الرخام والنحاس.

1- انظر: شامة (سماعين)، مرجع سابق، ص 116.

2- انظر: المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، اشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، 1999 ص 19

3- انظر: علوي (عمار)، مرجع سابق، ص 7 وما بعدها.

4- انظر: محمود الزريقي (جمعة)، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني و طا، بيروت، دار الآفاق الجديدة مسنة 1988، ص 28.

أما الرومان فقد إستعملوا نظام التعداد الذي يقوم على أساس تصريحات المواطنين، ويكمن العصر الذهبي لمسح الأراضي في هذه الفترة لما أنشأ الرومان مدنا عديدة في المقاطعات المحتلة مثلا (مقاطعة الأورنج، الغال - فرنسا). وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية، معتمدا في قياسه على وحدات مئوية إفتراضية، وذلك حسب خصوبة الأرض.

وبخصوص الإقليم الجزائري فقد عرف عمليات المسح إبتداء من سقوط قرطاجة عام 146 ق.م حيث بدأ الإحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، فقام الرومان بقيادة ملكهم "سبيون إميليان" بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية، وممارسة الرقابة على الأراضي الجديدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانين. وقد إكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناشئ عن مسح الأراضي الروماني .

هذا وسنتناول في مطلبنا هذا، ثلاثة مراحل تاريخية للجزائر في مجال مسح الأراضي هي مرحلة الحكم الإسلامي (الفرع الأول)، ومرحلة الإستيطان الفرنسي (الفرع الثاني)، فمرحلة ما بعد الإستقلال الوطني (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي

لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة النظام الإسلامي عدة دول، قامت على ترابه، فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية. ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت تهدف في مجملها إلى تحصيل الجباية العقارية. لكن قبل الحديث عن هذا الأمر يجب معرفة أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة آنذاك وذلك بشيء من التوضيح.

لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى خمسة أقسام أساسية¹، أولها المباني والدور والعرضات²، وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاطا معيناً، إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق. وثانيها الأراضي وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي أسلم أهلها عليها، حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم، وتعتبر أرضهم عشيرة³. وكذا الأراضي التي تم فتحها صلحا فإن رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية. إلى جانب الأراضي التي أخذت عنوة، وهذه الأخيرة تؤول ملكيتها لعامة المسلمين، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال⁴، وقد برز هذا المبدأ في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - أين كثرت الفتوحات و ازدادت الغنائم وتنوعت⁵. ثم الأرض الموات، وهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء زرع فهي تخضع لقوله (صلى الله عليه وسلم): "من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا". أما القسم الثالث للعقارات فهي الصوافي وعقارات بيت المال، و الصوافي تعني إقطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين والإقطاع هنا لا يكون إقطاع تملك بل يكون في المنفعة فقط. وهذا النظام يختلف عن بيت المال الذي يعتبر خزينة عامة للمسلمين، وبالتالي فهو يضم جميع الأموال التي ترد من الخراج، الجزية، الزكاة، الخمس، الفئ، الغنيمة، التركة. أما القسم الرابع فهي الحمى و الأرفاق، ونعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشاركا لكافة الناس، إلى جانب الإنتفاع بالمرافق العامة. وآخر قسم هي العقارات الموقوفة والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع. أما في الاصطلاح فهو حبس العين عن التملك والتصرف بريعها على جهة من جهات الخير، وهو من الأعمال المرغوب فيها وهذا ما نصح به الرسول (ص) عمر بن الخطاب حينما أصاب أرضا من خيبر. وقد عرفت الجزائر نظام الأوقاف قبل الاحتلال الفرنسي. فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريرا عن مجموع العقارات الموقوفة التي استولت عليها

¹-انظر : محمود الزريقي (جمعة)، مرجع سابق، ص138 و ما بعدها .

²-العرضة هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء.

³-أي مملوكة لصاحبها مقابل العشر المفروض و هو الزكاة

⁴- بيت مال المسلمين في الاصطلاح العصري هو خزينة الدولة و في ميدان العقار هو أملاك الدولة .

¹-انظر : بورويس (زيدان) ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة

في 29/05/2001، الغرفة الجهوية للموثقين ، ناحية الشرق ، غير منشور ، ص3

عبر مختلف جهات القطر فقدرتها ب 3697 عقارا مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعا الضياع معظم السجلات¹.

كانت هذه أصناف الملكية التي عرفتها الدويلات الإسلامية التي تعاقبت على حكم الإقليم الجزائري منذ القرن السابع الميلادي (حوالي سنة 682 م) تاريخ قيام عقبة بن نافع بحملته الثانية وفتح شمال إفريقيا إلى الحكم العثماني والذي ترك بصماته على الملكية العقارية في الجزائر فسمى أملاك الدولة "بالباي ليك" عوض بيت المال، وسمى أملاك الداوي أو الباوي بالعزل عوض الصوافي.

كما أن الملكية الفردية كانت إما عائلية أو في شكل قبيلة والتي أصبحت تسمى في عهد الإستعمار الفرنسي بأراضي الملك بالنسبة للأملاك العائلية وأملاك العرش بالنسبة للأملاك القبيلة. هذا وبالرجوع إلى كتب التاريخ نجد أن موضوعنا المتعلق بالمسح العقاري، متغلغل في النظام الإسلامي. فقد كانت مثلا وظيفة القاسم موجودة لتوثيق العقارات ، إذ من بين الأطراف الموجودة في عملية توثيق العقارات نجد القاسم أو الماسح أو القياس أو الذراع. والقاسم هو من يقوم بتحديد العقار.

مما سبق يتضح إجمالاً أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال مرحلة الحكم الإسلامي والتي إنطلقت منذ إستقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الإحتلال الفرنسي وهي المرحلة الثانية التي سنتناولها بنوع من الدراسة.

الفرع الثاني

مسح الأراضي إبان الإحتلال الفرنسي

من بين الأسباب التي أدت بالأوروبيين إلى استعمار الدول، هو التوسع الجغرافي بحثا عن أقاليم جديدة لنهب خيراتها. وذلك ما هدف إليه الإحتلال الفرنسي منذ وطئت أقدامه الأراضي الجزائرية عام 1830 فقد عجل باغتصاب الأقاليم لتكوين نمة عقارية للدولة، وتوفير أراضي

¹-انظر: عابد (مصطفى)، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا،

وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59، ص 105.

صالحة للمعمرين ، ومن أجل ذلك كان لابد من تحطيم وكسر استقرار الملكيات التي كانت تتسم في عمومها بالجماعية - منها نظام العرش - الشيء الذي يحد من حرية المعاملات ويضيق من مجالها وهذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي.

ولأجل هذا السبب صادرت السلطات العسكرية الفرنسية كل أملاك الدايات والبايات وأراضي الباي ليك¹.. لكن مع التدفق الهائل للعدد الكبير للمعمرين، إختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي، هذا ما دفع السلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي.

ولإضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"². و هذا تسوية للنصوص السابقة وتمهيدا للنصوص اللاحقة.

الفرع الثالث

مسح الأراضي بعد الإستقلال الوطني

لقد عرفت الجزائر في ظل الإستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيهه توجيهها سليما من جهة، و إستغلاله إستغلالا عقلانيا من جهة ثانية. وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62

¹-بالرغم من الإتفاقية المبرمة مع الداى حسين الحاكم الجزائري بعدم مصادرة هذه الأراضي.

²-انظر: بورويس (زيدان)، مرجع سابق، ص 6.

المؤرخ في 1962¹/12/31 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستغل بمظلة الإشتراكية، ومن بين تلك النصوص ، الأمرين المؤرخين في 2 أوت 1962²، و 06 ماي 1966 ، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، أما الأمر الثاني فيتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية الطابع الرسمية، و من أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 71/73 المؤرخ في 08/11/1971 والمتضمن الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي، وأولى هذه الوسائل هي الأرض، وذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد؛ كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة القانون رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد الغرض بناء السكنات ، والقانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغي المادة 168 من قانون الثورة الزراعية³. والقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والذي تسبب في إستنزاف الأملاك بأثمان زهيدة، مما ترتب إلغاؤه

¹-انظر: صدقي (عمر)، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 1994، ص 17

¹-انظر: قودج (بشير)، مرجع سابق، ص 204.

³- تشير المادة 168 من قانون الثورة الزراعية إلى وقف كل إنتقال للملكية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية في الفترة الممتدة من نشر القانون في الجريدة الرسمية إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعي

³-انظر: بورويس (زيدان)، مرجع سابق، ص 9

بموجب قانون المالية لسنة 2001¹. إلى جانب القانون رقم 325/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة². والقانون رقم 11/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والقانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08³، والذي يضبط كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأعراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع إحفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

المطلب الثالث

الآليات القانونية المساعدة على عملية المسح العام للأرضية⁴

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، و إقامة بنك لذلك. تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية⁵، المرجع التاريخي، وذلك أن إدارة الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية فأستمر العمل على هذا الحال بعد الإستقلال و المرجع الثاني هو مرجع

²- انظر: كمين (مسعود)، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق عدد 10 سنة 2003، ص 17.

³-انظر: بوركي (محمد)، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد 2، مارس 1998، ص 39

⁴-بالنظر إلى ضخامة العملية فقد أوعزت الدولة إشرافها للعديد من الهيئات ومن ذلك الوالي الذي يفتح العملية بموجب قرار حسب نص المادة 2 من المرسوم 62/76 وكذا مصالح أخرى كالتوثيق والقضاء وغيرها. لكن سنركز على ثلاثة عناصر نراها تحيط بالموضوع هي: التحديد، التحقيق والحفظ.

⁵-انظر: طويبية (أحسن)، نظام الشهر العقاري الجوائي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2001-2002، ص 19

عملي، كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية. أما المرجع الثالث فهو جبائي ونراه أهم المراجع، حيث أن العمليات العقارية تكتسي جانبا مهما من الجانب المالي أو الجبائي، فحتى عملية المسح يرى البعض كما قلنا أنها تهدف على المدى البعيد إلى توعي هذا الطابع.

وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي، نجدها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية، هذه الأخيرة تضم مديريتين، إحداها خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية، والثانية خاصة بإدارة الوسائل. وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية الأولى تختص بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية، والثالثة تهتم بملكيات أملاك الدولة والتخليص، أما المديرية الفرعية الرابعة فتختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي. والمديرية الفرعية الأخيرة هي أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له وتتجلى مهامها في اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها، ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين، والتقارير التي تصلها من المتعاملين، إلى جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع مختلف الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصاتها بعض الأنشطة العقارية كوزارة العدل والفلاحة. وتبدأ عملية المسح بإستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، ومن ذلك سنحاول دراسة الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فنبء الحديث عن لجنة مسح الاراضي و الوكالة الوطنية المسح الأراضي (الفرع الاول)، ثم الحديث عن المحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري (الفرع الثاني)، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية، القلب النابض في عملية الحفظ العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري

إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما لجنة المسح العقاري البلدية ، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 (الفقرة الأولى)، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

لجنة مسح الأراضي

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد إفتتاح العمليات المسحية. تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالإنتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها. وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعها من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة إختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائبا للرئيس، وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية، وممثل عن وزارة الدفاع الوطني ثم أيضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ، ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح لأراضي .

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري .

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية¹. ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، ويدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولفها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات.

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (المادة 8 من المرسوم 62/76). أما من حيث المهام المنوطة بهذه اللجنة فقد حددتها المادة 9 من المرسوم السابق، حيث نجدها تنحصر في ثلاثة عناصر أساسية، وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح، وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الأولى، في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة الفني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية، أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك ، و أخيرا فإنها تحاول البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية ، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

الفقرة الثانية

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC 1²

¹-انظر: عازب (فرحات)، مرجع سابق، ص 55.

²- انظر: WWW.anc.org.dz

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي، هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وأستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين إنتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة. ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989¹، وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال².

والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية (الإقتصاد سابقا)³ وهي بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وتتاط بها جميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة أملاك الدولة⁴. وقبل التغلغل في مهام الوكالة نعمل على دراستها من حيث التسيير و التنظيم.

أما من حيث التسيير والإدارة ، فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير يتكون مجلس الإدارة⁵ هذا ، من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط...) وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية.

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة

¹-انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 39

²-انظر: شامة (سماعين)، مرجع سابق، ص 108

¹ -انظر: المادتان 1، 2 من المرسوم 234/89، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي. جر 54 لسنة 1989

² -انظر: المادتان 30، 31 من المرسوم السابق.

³ - توطره المواد من 12 إلى 18 من المرسوم السابق.

العمومي. وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990)¹.

في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للتوظيف العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أبريل سنة 2002²، والذي ألغى القرار الصادر في 9 جويلية 1994. ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على المستوى المركزي ثلاث مديريات، تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا مشروع، تضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها 18 مكتبا³. أما على المستوى الجهوي⁴ و الولائي فيحدد عدد المديريات الجهوية المسح الأراضي بثمان مديريات، ويحدد حجمها، ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية. أما على المستوى الولائي فتصنف حسب أهمية مهامها إلى صنفين⁵.

4-انظر : شامية (سماعين) , مرجع سابق ص 110

5-انظر : وزارة المالية، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، 2006، ص 87.

1-انظر: الملحق رقم 2.

2-انظر: الملحق رقم 3.

- أو انظر : [www.c-notaires.dz/intranet/html/g uid/disis.htm](http://www.c-notaires.dz/intranet/html/g_uid/disis.htm)

3 -أنظر: الملحق رقم 2.

الفرع الثاني

المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري¹

إن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الإعراف بالحقوق العقارية. بل يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قديعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري. إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والنتيجة عن هذا التحقيق.

لهذه الأسباب ينبغي على الأعوان المحققين أن لا تفلت 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، والمتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية، لمعينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تنقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية.

إن هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح ويسير بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، ولو نظرنا إلى طبيعة العقارات الخاضعة له، نجدها كل العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، ومهما كانت الطبيعة القانونية لها والقانون الخاص بملакها. أما لو نظرنا إلى الأعضاء القائمين عليه لوجدناهم عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية.

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم ، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، لتقدير وقائع الحياة المثارة، والكشف 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

¹-انظر : حمدي باشا (عمر) بحث بعنوان المنازعات العقارية،المعهد الوطني للقضاء،2001،ص324

المجموعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري، هذا وقد حددت المذكرة المؤرخة في 17/07/1999¹ دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، وأشارت إلى المهام الموكلة لهم سواء أثناء القيام بالأعمال التحضيرية والمتمثلة عموماً في جمع الوثائق لضمان السير الحسن العملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها. والتحقق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات بل يجب من الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة ومن أجل ذلك يعمل المحقق على التأكد من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وحدثة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

الفرع الثالث

المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا² على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري Conservation des hypothèques، حيث كلفت أساساً بإستقبال إعتراضات الدائنين. وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم، ومن ذلك النصوص التشريعية المنظمة للعقار - التي إستمر العمل بها غداة الإستقلال ، بموجب القانون المؤرخ في 31/12/1962 لحدثة الدولة الجزائرية من جهة، وعدم تنافيتها مع مبادئ السيادة الوطنية من جهة ثانية - كأحكام الشهر العقاري الخاصة بالرهن العقاري لا سيما القانون 41/59 المؤرخ في 03/01/1959 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في

¹-انظر: - حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 363.

²- Pierre (RAYNAUD) Marty (Gabriel) OP - CIT, p 2-

1959¹/12/28، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري، حيث ألزم محافظي الرهون بموجبه بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية². لقد إستمر العمل بهذه التشريعات لفترة زمنية قد نعتبرها قصيرة، قبل أن تبدأ بوادر التغيير بالظهور جليا في الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي ستحدث صندوق وطني مقسم على مستوى كل بلدية إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية.

يتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويله وتعبئته، وإستنادا على ذلك تم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية³. إن الأمر 73/71 السالف الذكر لم يؤسس محافظات عقارية بقدر ما كان حجر الأساس لبناء ذلك خصوصا بعد صدور المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي نص في مادته الثالثة على عملية الإشهار الخاص بالرهن العقاري، والتي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري طبقا للمادة 25 منه. هذا قبل أن يخرج المشرع عن صمته ويصدر الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حينها كان عليه لزوما إستحداث هيئات تتولى الإشهار العقاري الجديد المستحدث بموجب هذا الأمر.

حيث أقر في مادته العشرين على إحداث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون، مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وأحالت المادة 21

¹ -انظر: خلفوني (معيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص73

² -انظر: رامول (خالد)، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، ط 2001، ص28.

³ -انظر: المادة 42 من قانون الثورة الزراعية .

منه كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، وفي هذا المنحى سار المرسوم 63/76 حيث نص في مادته الأولى على إحداث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية بصفة إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة | بلديات و في هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية¹.

واستنادا إلى المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29، والمحدد لكيفيات تنشيط عمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى كل ولاية²، فقد أوكلت مهمة

التنسيق والمراقبة إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية، يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الإختصاص الإقليمي المحدد له. غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقارية أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة المديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية وينسق أعمالها مفتشون جهويون للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

من خلال كل ذلك يتضح أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يسيرها محافظ عقاري، تكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

هذا وقد بلغ عددها عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة، تمارس جملة من المهام. الدراساتها لا بد من إستقراء المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السالف الذكر، وفيه يتضح أن هذا الشخص المعنوي العام يضطلع بعدة مهام، تتمحور عموما في إجراءات الشهر العقاري، حيث أسند للمحافظة العقارية العمل على شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية

¹ -انظر: المادة 4 من المرسوم 63/76 والمستحدث تطبيقا للمادة 21 من الأمر 75/74.

² -انظر: ج ر عدد 40 مؤرخة في 1987/09/30، ص 1508.

والموضوعية، و إعداد ومسك السجل العقاري، وكذا التأشير على الدفاتر العقارية، بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري، و تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

المبحث الثاني

تأثير عملية المسح على نظام الحفظ العقاري

نظرا للأهمية القصوى للعقار في تنمية المجتمع، حاول المشرع الجزائري إيجاد نظام قانوني للحفظ العقاري يوفر أكثر طمأنينة وأكثر استقرار، فأرسى قواعد الملكية العقارية على أسس ثابتة ومنتينة تبعث على الأمن والثقة والاطمئنان في المعاملات على الدوام، وذلك من خلال تنظيم حق الملكية وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي، الشيء الذي يستلزم الوقوف على المركز القانوني للعقار، لما له من أثر في الإقدام على المعاملات العقارية الأمر الذي استوجب البحث عن الوسيلة التي تمكن الجميع من العلم بما للعقار من حقوق وما عليه من التزامات، وهذه الوسيلة هي شهر التصرفات العقارية. لذا لا بد من تقصي حقيقة الشهر المطلوب

(الأول)، ومعرفة العناصر التي يعتمد عليها (المطلب الثاني)، ثم النقصي عن تأثره وعلاقته بنظام المسح (المطلب الثالث).

المطلب الأول

ماهية الشهر العقاري

من المقرر قانونا أن الحقوق المتعلقة بالعقار لا تنتقل سواء ما بين الأطراف أم في حق الغير إلا إذا رعبت إجراءات الشهر العقاري¹، ولأجل ذلك أوجبت المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية

¹ - انظر: المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم ضمن الآجال المحددة ودون مراعاة إرادة الأطراف. فما المقصود بالإشهار العقاري، وماهي ضوابطه ؟

للإجابة على هذا السؤال لابد من دراسة عملية الشهر العقاري ، عن طريق تعريفها (الفرع الأول)، وحصص خصائصها (الفرع الثاني)، ثم ضبط آجالها و آثارها (الفرع الثالث)

الفرع الأول

تعريف عملية الشهر العقاري

لقد وجدت عدة تعريفات لنظام الشهر، ورغم اختلافها في الصياغة إلا أنها تصب كلها في بوتقة واحدة ومن ذلك تعريف الأستاذ مجيد خلفوني والذي نص على أنه¹ : النظام فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري الإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"

إن نظام الشهر العقاري هو نظام فني صحيح لكن هو أيضا نظام قانوني من حيث خضوعه لترسانة من النصوص القانونية المنظمة له.

عرفه الأستاذ حمدان حسين عبد اللطيف بأنه² : "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها"

ما يلاحظ على هذا التعريف هو الغموض في الصياغة حيث ينص على أن الشهر العقاري هو شهر التصرفات القانونية، فلم يعط تفسيراً دقيقاً لمعنى كلمة "الشهر" إلى جانب أنه اكتفى بذكر مصطلح نظام دون تحديد طبيعة هذا النظام.

¹-انظر: خلفوني (مجيد) ، مرجع سابق، ص 13.

²-انظر: حسين عبد اللطيف (حمدان)، أحكام الشهر العقاري، بيروت، الدار الجامعية، دت، ص 11 ومابعدها.

ويعرف أيضا الشهر العقاري بأنه "ذلك النظام الذي يكون مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تتكفل بالإعلام على الحقوق الموجودة على العقارات¹....

الملاحظ على هذا التعريف كذلك أنه تقني بدرجة كبيرة، ذلك أنه يشير فقط إلى سير عمليات الشهر. كما عرف الشهر أيضا بأنه إعلان الحقوق الواردة على العقارات².

من خلال هذه التعريفات يمكن القول بأن الشهر العقاري هو : "ذلك النظام القانوني الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات الفنية، التي يقع تنفيذها على عاتق المحافظة العقارية، بصدفه ضمان توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقاراته"

الفرع الثاني

خصائص عملية الشهر العقاري

من خلال تحديد ماهية الشهر العقاري يتبين أن هذا الموضوع على درجة كبيرة من الأهمية لجمهور المتعاملين في مجاله أو المتصلين به وذلك لما يقدمه لهم من ضمانات أكيدة و فوائد عديدة، عن طريق تدعيم الإلتزام العقاري.

ونظرا لهذه الأهمية القصوى كان من الأجدر بنا، التطرق إلى أهم خصائص هذا النظام في القانون الجزائري. فبالرجوع إلى النصوص القانونية المختلفة والمتعلقة به، يمكن

¹ - انظر : مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف بتاريخ 7 جوان 2004 بمناسبة اليوم الدراسي الأول

مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق، غير منشور.

³ - انظر : شنب (محمد لبيب) ، دراسات في قانون السجل العيني المصري، القاهرة، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974، ص 3.

الوقوف على جملة من هذه الخصائص والمميزات والتي نذكر منها الطابع الإداري للشهر (الفقرة الأولى)، الطابع العيني و الشخصي (الفقرة الثانية)، إلى جانب كونه طريق للعلنية (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

الطابع الإداري للشهر العقاري¹

المقصود بذلك أن عملية الشهر العقاري معهود بها إلى مصلحة إدارية، هي المحافظة العقارية ، والتي تعد المحور الأساسي في عملية الشهر، وقد نصت المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"

يتضح من هذه المادة أن المحافظة العقارية تعتبر من بين المصالح التابعة لإدارة أملاك الدولة وقد كرس ذلك المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري. حيث أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية، تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية. ويدير هذه الهيئة موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري يكون خاضعا لقانون الوظيف العمومي². ونظرا لحساسية هذا المنصب فقد أو عزت بعض الدول مسؤوليته وكلفت به قاضي وذلك لضمان أكبر رقابة على التصرفات وتفادي اهدار الحقوق العينية.

أما لو نظرنا إلى وظيفة المحافظ العقاري لوجدناها تتمثل أساسا في حفظ مختلف المحررات

¹-انظر: خلفوني (مجيد) ، مرجع سابق، ص 55 وما بعدها.

- لمزيد ن الشرح انظر في ما سبق المحافظة العقارية كالية قانونية مساعدة على عملية المسح، ص 42 من المذكرة.

²-انظر: المواد 10-11-2013 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

الخاضعة للشهر والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها¹.

الفقرة الثانية

الطابع العيني والشخصي

تنص المادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر، على أن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية". من خلال هذا النص يبدو جليا أن التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية يجب شهرها سواء كانت هذه التصرفات ناقلة للملكية والحقوق العينية كالبيع و المقايضة والوصية وقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة (م 677 ق.م.ج) أو الأحكام والقرارات القضائية أو كانت منشئة لها كالرهن وحقوق الإنتفاع والإرتفاق وحقوق الإمتياز (المواد 883، 985، 996، 947، 999 ق.م.ج)، أو كانت هذه التصرفات مقررة للملكية والحقوق العينية الأخرى كالقسمة والصلح (م 714 وما بعدها، والمادة 459 وما بعدها. ق.م.ج)

هذا ولما كان من الثابت إلزامية الشهر بالنسبة لجميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية فهل معنى ذلك أن هذا الإجراء لا يصيب غيرها ؟ أو بمعنى آخر ألا يمتد إلى الحقوق الشخصية² !؟

كأصل عام، الحق الشخصي³ لم يوجب التشريع شهره، لأنه غير نافذ في حق الغير كونه يعتبر رابطة تعطي لشخص سلطة على آخر في إقتضاء شيء (القيام أو الإمتناع عن عمل).

¹ -انظر: رامول (خالد)، مرجع سابق، ص78

² -نظر: السعدي (محمد صبري) ، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، ج1 مصادر الإلتزام والتصرف القانوني، ط1، 1992، عين مليلة، دار الهدى، ص14.

¹ -يعرف الحق الشخصي أو الإلتزام بأنه واجب قانوني خاص يتحمل به شخص معين يسمى المدين، للقيام بعمل أو الإمتناع عنه، ذي قيمة مالية لصالح شخص آخر يسمى الدائن يكون له سلطة إجباره على أداءه.

إلا أن هذا لا يمنع من إشهار بعض الحقوق الشخصية¹ كعقد الإيجار لمدة تفوق 12 سنة، وقد أشارت إلى ذلك المادة 17 من الأمر 74/75 كما أشار المشرع في المادة 897 من القانون المدني إلى أن الإحتجاج بالمخالصة² أو بالحوالة³ لمدة تزيد على ثلاث سنوات في مواجهة الدائن المرتهن أو المشتري لا يكون إلا بقيدها قبل قيد الرهن أو قبل تسجيل عقد البيع⁴.

الفقرة الثالثة

الشهر العقاري طريق للعينية

من خصائص الشهر العقاري هو إعتباره طريقا للعينية، وذلك عن طريق إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار⁵ ومعرفة المالك الحقيقي له الأمر الذي يجعل أصحاب الحقوق المشهورة وكل من يتعامل معهم في مأمّن من أي تصرف يتم بإمكانه تغيير الحقوق وسلطة أصحابها عليها.

والمحافظ العقاري ملزم بإعطاء كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة وقد حددت المواد من 55 إلى 60 من المرسوم 63/76 الآنف الذكر. الشروط التي من خلالها تقدم

² -انظر: Marty (Gabriel), Pierre (RAYNAUD) OP - CIT, p461

³ -المخالصة : المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار كمقابل إيجار العقار لمدة تزيد على 3 سنوات قبل بدء سريان الإيجار.

⁴-الحوالة : تكون في الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الإنتفاع بالعقار المؤجر

⁵-انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص73-74

⁶-انظر: عيد (ادوار)، الأنظمة العقارية-التحديد والتحرير، السجل العقاري، طبعة 02، بيروت، مطبعة المتني، 1996، ص207

المعلومات الموجودة بالوثائق العقارية¹، وفي حالة عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخا منها أو مستخرجات عنها، يسلم المحافظ العقار شهادة تثبت عدم وجودها (م 55/1 من لمرسوم 76/63) وتبدأ عملية البحث في مجموعة البطاقات العقارية في النظام الحديث، وتقابلها في النظام القديم مجلدات تحمل أسماء الملاك مرتبة أبجديا تحيلك على مجلدات أخرى تحمل حسابات الملاك والتصرفات التي قاموا بها وهذه الأخيرة تحيلك بدورها على مجلدات محفوظة وإن الفصل بين النظامين يكون بتاريخ 1961 تاريخ إستحداث البطاقات العقارية التي كان ظهورها لتفادي عيوب النظام القديم، هذا ويجب الإشارة إلى أنه لا تسلم عن الوثائق التي تم شهرها إلا مستخرجات ما عدا إذا طلب الأطراف صراحة نسخا كاملة (المادة 58 من المرسوم 63/76).

الفرع الثالث

آجال عملية الشهر وآثارها

إن القواعد القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، شرعت كغيرها من القواعد القانونية الأخرى لتحقيق أهداف عديدة تتمثل أساسا في تنظيم حياة الأفراد في المجتمع، وذلك عن طريق ترسيم الآثار المتوخاة منها. ولتكون هذه القواعد أكثر فاعلية وتضمن تحقيق ما شرعت من أجله، وضع لها المشرع الأطر الرسمية والضوابط القانونية التي تتم من خلالها، ومن ذلك وضع مدد يراها معقولة لإتمام هذه الإجراءات وألزم القائمين عليها بذلك. ولتسليط الضوء على ذلك سنحاول فحص آجال عملية الشهر أو تحديد المجال الزمني الذي رسمه المشرع لها (الفقرة الأولى)، ونوضح الآثار والأهداف المرجوة من وراء هذه الإجراءات ونركز في كل مرة على

¹-يقصد بوضعية أو طبيعة العقار القانونية جميع الحقوق والأعباء الواردة عليه، فنوع العقار وصنفه مع جميع الحقوق الفنية و الشخصية الواردة عليه والمتعلقة به يشكل الطبيعة القانونية للعقار، ونوع العقار يقصد به إذا ما كان أرض فلاحية أو قابلة للتعمير أو عقارا مبنيا أما صنف العقار فيقصد به إذا ما كان من الأملاك العمومية أو الخاصة بغض النظر عن مالكه.

²-أنظر الملحق رقم 5.

نظام الشهر العيني لأنه الأقرب إلينا (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

آجال عملية الشهر

تتضمن عملية الشهر العقاري مجموعة من الإجراءات محاطة بأزمة ومواعيد محددة¹ من حيث الإيداع وكذا القيام بإجراء الإشهار.

فمن حيث الإيداع نجد أن محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر، مدعوون الإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في آجال محددة، لكن قبل القيام بذلك عليهم بتسجيلها أولا، عملا بأحكام المواد 192، 195 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، وقد نصت المادة 58 منه على أنه يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها. وللتسجيل فائدة مزدوجة تحصيليا للضرائب و تحصيليا للوثائق المحررة، إذ يكسبها تاريخا ثابتا².

بعد إتمام إجراءات التسجيل يعمل القائمون على تحرير تلك الوثائق على إيداعها من أجل إشهارها وفي هذا يقول الأستاذ حمان بكاي³ : "وبعد تسجيل العقد الذي اشترط له القانون الشهر، يقوم الموثق بإعداد نسخة مطابقة له مع إضافة المعلومات الخاصة بتسجيله، ويحرر محتوى العقد أيضا على نماذج خاصة بإدارة الشهر ثم مع وثائق المتعاقدين يقوم الموثق بتوجيه العقد إلى المحافظ العقاري الذي يتواجد العقار بدائرة اختصاصه". وفي هذا تؤكد المادة 90 من المرسوم رقم 76/63 على أنه : "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار⁴ جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"

¹ - انظر -- 1982- universitaire bil? . LATROUS (Bachir), cours de droit civil, sûreté et publicité financière, année : 1983, office des publications universitaires, Alger, Algérie, P: 137

² - انظر: المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

³ - انظر: بكاي (حمان)، العقد التوثيقي، مجلة الموثق العدد 7 بتاريخ جويلية 1999 صفحة 26.

¹ - من الأجر استبدال كلمة إشهار بكلمة إيداع لأننا رأينا فيما سبق أن عملية الإشهار معهود بها إلى سلطة إدارية هي المحافظة العقارية.

مما يستقي من هذه المادة هو ذكرها للأشخاص الذين يوجب عليهم القانون القيام بعملية الإيداع، وهذا يجزنا للحديث عن أمرين، أولهما عن مدى إمكانية الإيداع من طرف مساعد الموثق؟!

إن مساعد الموثق يمكنه التقدم إلى المحافظة العقارية من أجل إيداع الوثائق الواجبة الشهر، بشرط أن يكون مصحوبا بوثيقة رسمية يخوله بمقتضاها الضابط العمومي التفويض وهذا تفاديا لضياع حقوق الأفراد¹.

من جهة ثانية يثار التساؤل حول إمكانية إرسال الوثائق عن طريق البريد؟! إنه من الضروري أن يتنقل الشخص المكلف بعملية الإيداع إلى المصلحة المختصة لذلك وبدع الوثائق بصفة مباشرة للشخص المؤهل قانونا لمسكها، لأن إرسالها عن طريق البريد فيه خوف من ضياع الحقوق وتعطل المصالح رغم أن المشرع نص على الإيداع فقط ولم ينص على الوسيلة التي يتم بواسطتها².

ولو نعود لأجال الشهر لوجدناها تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه وهذا ما أشارت إليه المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 حيث نصت على أن آجال إتمام الإجراء تحدد حسب طبيعة السند فهي شهران بالنسبة للشهادات الموثقة من اليوم الذي يقدم فيه الإلتماس للموثق، ويرفع هذا الأجل إلى 4 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج. هذا ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولون مدنيا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق أكثر من 6 أشهر بعد الوفاة، و هي 8 أيام بالنسبة لأوامر نزع الملكية، أما بالنسبة للأحكام القضائية فهي شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية، و بالنسبة للعقود الأخرى فمن يوم تاريخها.

وفي حالة ما إذا كان الإشهار يجب أن يتم في مكتبين أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد 15 يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة على الآجال المذكورة، وقد عدلت المادة 31 من

¹-تنص المادة 108 فقرة 1 من القانون 06/02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق : "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا".

³- إن استقبال المحافظات العقارية للعقود التوثيقية كبريد وارد يؤدي إلى عدم تسجيلها يوم بيوم، وتذبذب ترتيب ورودها مما يؤدي إلى البطء وإمكانية تسبيق عقد على آخر.

قانون المالية لسنة 1999 المواعيد السابقة فأصبح أجل إيداع الشهادات الموثقة ثلاثة أشهر ويمدد هذا الأجل إلى 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج وصار ميعاد إيداع القرارات والأحكام القضائية 3 أشهر من اليوم الذي تصير فيه نهائية. وبالنسبة للعقود الأخرى والوثائق فإيداعها لا بد أن يكون خلال مدة شهرين من تحريرها.

الفقرة الثانية

آثار عملية الشهر العقاري

إن للشهر أثر بالغ في حياة المجتمعات، ويختلف دوره باختلاف نظام الشهر المتبع، فهو لا يهدف فحسب إلى تخزين المعلومات والمعطيات، وإخطارها لمن يطلبها من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، أو تحديد وتنظيم هوية كل عقار، بحيث يوضح على وجه الدقة معالمه ويعرف مالكة وطريق إنتقال العقار إليه وتعيين ما على العقار من حقوق عينية أو من حقوق شخصية خاضعة للشهر. ولكن الشهر يقوم بدور أكثر حيوية يبدو في عمومته من خلال الآثار التي يربتها، كالأثر الناقل للملكية¹، إذ رأينا فيما سبق أن الملكية لا تنتقل في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعيت الإجراءات والقوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، فالعقد الرسمي والمتخذ للشكل القانوني الصحيح غير المشهر يبقى مصابا بالشلل، ولا ينتج الأثر العيني، في حين يبقى منتجا لكل آثاره الأخرى من التزامات شخصية ملقاة على أطراف التصرف حسب المواد 176، 361، 387 من القانون المدني الجزائري. واستقرار الملكية والإئتمان العقاري²، فالشهر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية، الأمر الذي يمكن من خلق نظام عقاري متين، يؤدي إلى وضوح الحقوق العينية مما يجعل أصحابها يشعرون بأنها مصانة كونها محفوظة في سجلات رسمية كفل لها المشرع الحفظ والحماية، وأضفي عليها الحجية، وهذه الضمانات تشجع المتعاملين في المجال العقاري. الشيء الذي ينشط الحركة الإقتصادية، ويقلل من النزاعات، ويمكن الدولة من وضع الخطط والإستراتيجيات الملائمة للتنمية، عن طريق إنتهاج سياسات معقولة. كون في ظل هذا النظام يصبح الغش

¹ - للاطلاع أكثر راجع فيما سبق خصائص عملية الشهر العقاري ص 52.

² - محمود الزريقي (جمعة)، مرجع سابق، ص 160

مكتشوفاً لأن الحق العيني الذي يمكن الإحتجاج به على الجميع، يجب شهره وهذا ما يتيح لكل ذي مصلحة العلم به¹، فيدخله في حسابه عند إجراء أي تعامل على العقار، من ذلك مثلاً لو أراد شخص شراء عقار، وكان هذا العقار مرهوناً فإن شهر الرهن يتيح للمشتري أن يستتقص قيمة الدين المضمون بالرهن من الثمن، وكذلك إذا كان العقار مملوكاً لغير البائع فيحجم المشتري عن الشراء لهذا قلنا فيما سبق أن الشهر العقاري هو طريق للعلانية.

كذلك من آثار الشهر العقاري هو تكريس وترسيم المعاملات العقارية فيتعدى أثر الشهر العقاري في ظل نظام السجل العيني، نشأة أو تغيير التصرف القانوني ليصل إلى تصحيح عيوبه، وما شاب المعاملات من نقائص شكلية أو موضوعية ليأخذ التصرف مجراه القانوني السليم، من ذلك إذا كان هذا التصرف قابلاً للإبطال فإنه في ظل هذا النظام لا يمكن ترتيب آثاره، ورد المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد²، فلا يبقى الرافع دعوى الإبطال سوى حقه في التعويض الإستحالة إسترداد حقه العيني.

هذه بعض آثار الشهر العقاري، هذا النظام القديم في الظهور والذي لا تخلو دولة حديثة منه، لما يوفره من ثقة عملية للمتعاقدين بخلاف ما يعرف في المجال التجاري بالثقة النظرية فهو يمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين والذي يتخوف من ضياع حقوقه، العلم بما يقع على هذا العقار من حقوق وبأصحاب هذه الحقوق، وهذا من شأنه تسهيل تداول الحقوق العقارية وتشجيع الإئتمان العقاري.

¹-انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 11.

²-فالحقوق في ظل الشهر العيني تنتقل مطهرة بالقيد من كل حقوق أخرى عالقة بها وبغض النظر عن صحة أو عدم صحة التصرفات التي أدت إلى قيدها.

المطلب الثاني عناصر عملية الشهر العقاري

بعد أن تطرقنا في المطلب السابق إلى تقديم نظام الشهر العقاري، أصبح من الضروري معرفة الأسس والسندات الخاضعة لهذه العملية.

فإن كانت الحقوق على إختلاف أنواعها، سواء عينية أصلية كالملكية وحق الإنتفاع والإرتفاق، أو تبعية كالرهن الرسمي و الحيازي وحق الإختصاص والإمتياز، أو حتى حقوق شخصية كالإيجارات لمدة طويلة، تقيد في السجل العيني ولا يتم ذلك بمعزل عن السند الذي أنشأها، فهل يمكن حصر هذه السندات ومعرفة الجهات المصدرة لها ؟ لقد نصت المادة 90 من المرسوم رقم 76/63 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن يعمل الموثقون وكتاب الضبط والسلطات الإدارية على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة¹.

إن نص المادة جاء بصيغة العموم لصعوبة الإلمام بجميع السندات الملزم شهرها، فقد أوجبت المادة ، شهر العقود التوثيقية من قبل الموثقين، وشهر القرارات القضائية من قبل كتاب الضبط، إضافة إلى شهر العقود والقرارات الإدارية من قبل الهيئات العامة. ومن أجل توضيح ذلك سنتناول ، أهم السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري (الفرع الأول)، ثم الجهات المصدرة لها والتي تؤثر في عملية الشهر (الفرع الثاني).

¹-تقتضي القواعد العامة المتبعة في أنظمة الشهر بضرورة قيد الحقوق المختلفة في ظل نظام الشهر العيني، وقيد التصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي ومفاد ذلك أن بطلان التصرف في ظل نظام الشهر الشخصي يتبعه بطلان الحق الناتج عنه، أما في ظل نظام الشهر العيني، فالحق ينشأ بالشهر ولا عبء بالتصرف. فإن كان السند هنا معيبا طهره الشهر ومنه الأخذ بمبدأ الإستقلالية بين الحق والتصرف أو السند الذي أنشأه. انظر في ذلك، صدقي (عمر)، مرجع سابق، ص 61.

الفرع الأول

السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري

إن الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري، تودع بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، ولأجل ذلك يخصص سجلا خاصا يقيد فيه يوما بيوم الوثائق المودعة، قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها، ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند إستوجب القانون إخضاعه لعملية الشهر. ويمكن تقسيم السندات بصفة عامة إلى قسمين رئيسيين سندات رسمية وسندات عرفية.

أما السندات الرسمية فهي تلك الصادرة عن موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهي كثيرة ومتعددة فمن مشتملاتها العقود التوثيقية، العقود والقرارات الصادرة عن السلطات العمومية، الأحكام والقرارات القضائية.

وأما السندات العرفية فهي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف، سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من طرفهم بمعية الشهود إن وجدوا. إستنادا إلى نص المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، يكون الشهر إلزاميا بالنسبة إلى جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، و كذا جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون أو الإمتيازات، إلى جانب المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

¹ - انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 31.

من الصعب بما كان محاولة الإلمام بالسندات الواجبة الشهر، كون إزدهار المعاملات العقارية وتعقدتها بين الأشخاص، و صدور تشريعات جديدة لتنظيم معاملات خاصة، قد يفرز نماذج أخرى من سندات لم نعهدها.

ولهذه الأسباب سنحاول تقديم بعض النماذج من هذه السندات معتمدين في ذلك على تقسيم خاص ونماذج خاصة، يتواتر استعمالها يوميا بمصالح الحفظ العقاري، وعليه سنقسم هذه السندات إلى ثلاثة محاور أساسية¹ : سندات رسمية مدنية (الفقرة الأولى)، و سندات رسمية عامة (الفقرة الثانية)، وسندات قضائية (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

السندات الرسمية المدنية

يقصد بها تلك السندات التي تعد لإثبات التصرفات والوقائع القانونية بين الأفراد وأهمها العقود التوثيقية ، والعقد حسب ما نصت عليه المادة 54 من القانون المدني الجزائري هو إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما. وتقسم العقود تقسيمات عديدة ومتنوعة منها : المسماة وغير المسماة، ومنها الملزمة لجانبين والملزمة لجانب واحد، ومنها الرضائية والشكلية، وهذه الأخيرة هي التي يجب أن تخضع لشكل معين هو الكتابة الرسمية التي يحققها التوثيق، ومن هذه العقود الرسمية² نذكر ، عقد البيع للعقار³ وهو من أكثر العقود شيوعا، و العقود المكرسة لحق الشفعة⁴ ، و عقود المبادلات⁵،

¹-انظر: محاضرة المحافظ العقاري لولاية باتنة بمناسبة اليوم الدراسي المنظم بمعية مصالح العدالة للمجلس القضائي بباتنة والغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق 25/04/2004، ص8، غير منشور.

² -حسب نص المادة 324 من القانون المدني : العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.

³-انظر: المادة 351 من القانون المدني وما بعدها.

⁴- انظر: المادة 801 من القانون المدني.

⁵-انظر: المادة 413 من القانون المدني.

وعقد الرهن الرسمية¹، إلى جانب عقد الإيجار لمدة 12 سنة . فهذه العقود يجب أن تقدم للإشهار ومن أجل ذلك يجب توثيقها وإخضاعها للشروط القانونية الواجبة، هذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 كذلك إلى جانب هذه السندات توجد الشهادة التوثيقية² ، فلقد نصت المادة 15 فقرة 2 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية. فالوفاة كواقعة مادية يترتب على مجرد

حدوثها إنتقال الملكية العقارية، لكن هذا الإنتقال يحتاج إلى سند قانوني ووسيلة فنية يقوم عليها، لذا إستوجب المشرع شهر حق الإرث وجعل وسيلته الشهادة التوثيقية، المعدة من قبل الموثق³.

الفقرة الثانية

السندات الرسمية العامة

نقصد بها تلك السندات المحررة من قبل موظف عمومي مخول قانونا لذلك و المتضمنة معاملات عقارية ومن بينها العقود الإدارية، وهي العقود التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما، ونذكر منها العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية، تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية، حيث تنص المادة 12 منه على أنه يعد العقد حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء و/أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية-⁴. و العقود الإدارية المبرمة بموجب القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري . و العقود المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة⁵ التي تتناول عقود التصرف التي تهتم الأملاك الوطنية الخاصة وكذلك عقود الإستئجار

¹-و هو حسب المادة 882 من القانون المدني عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه .

²- انظر : حمدي باشا (عمر)، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة ، طبع 2003، ص34 و ما بعدها .

³-المادتان 39، 91 من المرسوم رقم 63/76

⁴-انظر: قنوج (بشير)، مرجع سابق، ص 328.

⁵-انظر: يحيوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص41.

والإقتناء وهذا ما نصت عليه المادة 179 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك وكذلك المواد 89-90-91 من القانون رقم 90-30.

إلى جانب العقود الإدارية توجد القرارات الإدارية¹، فأحيانا تلجأ الإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية، تنقل بموجبها حق الملكية إليها ومن بينها - نزع الملكية للمنفعة العامة، المنصوص عليها في إطار القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 وهو حسب المادة 2 منه طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم اللجوء إليها إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. كما توجد شهادات الحياة ، وهي تمكن حسب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، كل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحياة ،وهي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي، وتسلم هذه الشهادة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين.

الفقرة الثالثة

السندات القضائية²

إن الأحكام النهائية المثبتة أو الناقله أو المعدلة أو المنشئة أو المبطله للحقوق العينية العقارية، هي سندات رسمية تحل محل العقود المنشئة أو الناقله أو المعدلة للحقوق العينية العقارية، ويتم شهرها بالمحافظة العقارية ومن بين هذه الأحكام نذكر ، حكم رسو المزاد و الذي يعتبر حسب المادة 394 من قانون الإجراءات سندا للملكية، فالملكية تنتقل وتثبت لصالح المزاد بعد تسجيل الحكم وشهره خلال الشهرين التاليين من إصدار الحكم، وفي حالة عدم

¹-انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص50.

¹ -انظر: حمدي باشا (عمر)، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص53 وما بعدها.

الشهر خلال هذه المدة فإنه يجوز طبقاً للمادة 396 ق...م إعادة البيع بالمزايدة. وكذا حكم تثبيت حق الشفعة . والشفعة رخصة تجيز حلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال المنصوص عليها في المادة 795 ق. مدني ويجب رفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، والحكم الصادر يعد سنداً للملكية العقارية يتم شهره حسب المادة 803 ق.م.ا هذا إلى جانب حكم قسمة المال المشاع، فإذا أراد شريكا في الشيوخ، الخروج من ذلك، له الحق في اللجوء للقضاء من أجل إستصدار حكماً يقوم مقام العقد، وذلك حسب المادة 727 ق. مدني، وعلى المحكمة أن تفصل في تكوين الحصص وتجري القسمة، إذا كان العقار قابلاً للقسمة عينا، وإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ويكون الحكم الصادر سند الملكية بشهره بالمحافظة العقارية، وإن تعذر ذلك أو أدت القسمة إلى نقص كبير في الأموال بيع هذا العقار بالمزاد. والحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، فقد أجازت المادة 827 من القانون المدني للحائز حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة 15 سنوات، إذا نازعه شخصاً في ملكية العقار أن يرفع دعوى قضائية ليثبت حيازته بحكم يكون هذا الأخير سنداً لإمتلاك العقار¹.

الفرع الثاني

الأعوان والجهات المؤثرة في عملية الشهر العقاري

بعد أن تطرقنا في الفرع الأول إلى بعض السندات الواجب إخضاعها لعملية الشهر، نحاول في هذا الفرع معرفة أهم الجهات العاملة على تحرير تلك السندات، مهتدين بنص المادة 90 من المرسوم رقم 63/75 المذكورة سابقاً. ونص المادة 13 من الأمر 74/75 التي أوجبت على المعنيين أن يودعوا لزوماً، من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين، حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب ضبط أو كاتب عقود إدارية على أن يرفق هذا الجدول بجميع السندات، والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار.

¹ -قرار المحكمة العليا رقم 104967 مؤرخ في 10/11/1993 مجلة قضائية عدد 1 سنة 1994 ص 34.

من هذا المنطلق سنركز على بعض الجهات حسب أهميتها، وذيوعها في الحياة العملية، فمن الضباط العموميين نذكر الموثق (الفقرة الأولى) ومن الموظفين العموميين نذكر كتاب الضبط والسلطات الإدارية كالمدير الولائي للفرع المحلي للمسح العقاري (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الضباط العموميون

إن الضابط العمومي هو شخص يضطلع بممارسة جزء من صلاحيات السلطة العامة، على سبيل التفويض بمقتضى القانون، ومن بين هؤلاء الموثق، المحضر القضائي، المهندس الخبير العقاري. وسنحاول تقديم الموثق باعتباره صاحب الصلة الكبيرة بعملية الشهر العقاري، فهو الشخص المؤهل قانوناً لإثبات إرادات الأشخاص الطبيعية والمعنوية فيمحرر رسمي يسمى العقد. أما من الناحية القانونية، فهو حسب المادة 3 من قانون 06/02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق¹، ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ويتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.

والضبطية كصفة في الموثق، تعني أن عمله يقوم على التدقيق والتمحيص والضبط، فهو يعمل على أداء وظيفته بدقة وصرامة من دون تهاون أو تخاذل. أما صفة العمومية فتعني الشمولية، أي العمل على خدمة عامة الشعب وإضطاعه بممارسة جزء من صلاحيات السلطة العامة، ومن بين المهام الأصلية التي يتولاها الموثق هي تحرير العقود الرسمية، والعمل على شهرها ضمن الآجال المحددة².

إذ أن القانون قد يضيف ركناً آخر لقيام العقد، إلى جانب المحل، الرضا والسبب، متمثلاً في التوثيق الذي يعني ربط إحكام الصلة بين طرفين وتنشيتها، وهو الفعل المعهود به للموثق، وقد أخضع المشرع الجزائري عقود نقل ملكية الحقوق المتعلقة بالعقار، منذ تاريخ 1971/01/01 بموجب الأمر 91/70 المنظم لمهنة التوثيق إلى الطابع الشكلي، فأوجب تحريرها من طرف

¹-انظر: ج ر رقم 14 المؤرخة في 8 مارس 2006.

²- انظر: المادة 10 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

الموثق تحت طائلة البطلان، و إنعدام الأثر القانوني¹، فنصت المادة 61 من المرسوم رقم 63/75 على أن كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي، على أن يعتبر ما ورد في هذا العقد حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني². إن الموثق يرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام، سواء من الناحية العضوية أو الوظيفية، فمن الناحية العضوية نجده أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة المسح، أما من الناحية الوظيفية فنجد عمله مرتبط بعملية المسح، أثناء القيام بالشهر، ويتضح ذلك عند إيداع العقود لدى المحافظة العقارية، فحتى لا يكون العقد موضوع رفض غداة الإيداع، يستحسن التنسيق بين المحافظ والموثق ومديرية مسح الأراضي، حتى يكيف الموثق عقده حسب الوضعية القانونية السائدة ويصدر دفترا عقاريا بإسم المالك الجديد، لأنه قد يتم إيداع العقد من قبل الموثق قبل إيداع وثائق المسح، وهنا يشهر العقد بنظام الشهر الشخصي، وينسق المحافظ مع مصلحة المسح بواسطة المطبوعة

(changement dans la désignation des personnes PR12

physiques et des personnes morales)

كما قد يتم من جهة ثانية إيداع العقد من قبل الموثق بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية فهنا يجب على الموثق أن يعيد النظر في العقد وفقا لوثائق المسح والدفتر العقاري.

الفقرة الثانية

الموظفون العموميون

إن الموظف العمومي (Le fonctionnaire public) هو الشخص المعين من قبل الدولة بوصفها سلطة عامة للقيام بوظيفة معينة داخل الجهاز الإداري للأشخاص المعنوية العامة، لذا فهو يختلف عن الضابط العمومي (officier public) في كونه يتلقى أجره والأوامر من السلطة السلمية التي تلوه.

¹-انظر: حمدي باشا (عمر)، بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء مارس 2001.

- حسب المادة 12 من الأمر 91/70 والتي استبعدت وحلت محلها المادة 324 مكرر من القانون المدني.

²-انظر: المادة 324 مكررة من القانون المدني.

وقد خول القانون مجموعة من الموظفين العموميين سلطة تحرير السندات الخاضعة للإشهار، من ذلك مدراء أملاك الدولة للولاية، والذين يعتبرون موثقي الدولة بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة، والخاصة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كفيات ذلك.

ومن نماذج الموظفين العموميين كذلك كتاب الضبط لدى الهيئات القضائية وهي الفئة التي سنسلط عليها الضوء لمعرفة كيفية إشهار الأحكام والقرارات القضائية. فلقد أوجب المشرع الجزائري في نصوص عديدة منها المادة 90 من المرسوم 76/63 والمادة 13 من الأمر 75/74، وكذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 90/231 المؤرخ في 1990/11/28 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية¹، على كتاب الضبط أن يعملوا على إشهار الأحكام والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار، وعلى غرار جميع الوثائق يجب أن يكون الحكم القضائي مستوفيا من حيث المحتوى والشكل، لجميع الشروط المطلوبة كأن يكون الحكم نهائيا، أي إستوفي جميع طرق الطعن²، وأن يعين العقار بصفة دقيقة. وهنا يجب التمييز بين ما إذا كان العقار واقع في منطقة شملتها عملية المسح أم لا. والتعيين هنا يستلزم ذكر بلدية الموقع والمكان المسمى أو ذكر الشارع والرقم ثم رقم القسم، فرقم مجموعة الملكية على مخطط المسح، إلى جانب المساحة والمحتويات. وعندما يتعلق الأمر بجزء من ملكية مشتركة فيجب أن يعد ضمن الشروط المقررة، جدولاً وصفاً للتقسيم أو عند الإقتضاء ذكر الجزء طبقاً لجدول وصفي معد ومشهر سلفاً³.

أما إن لم تشمله عملية المسح، فيخضع للشروط المنصوص عليها في المادة 114 من المرسوم 76/63 من ذكر لنوع العقار وموقعه ومحتوياته، و تعيين للأطراف، وتحديد لأصل الملكية، و ثمن العقار لأجل إستيفاء حقوق الشهر⁴.

¹-انظر: ج ر، رقم 32 المؤرخة في 01/08/1990 ص 1039.

²- انظر: المادة 99 الفقرة 3 من المرسوم 63/76

³- انظر: المادة 66 من المرسوم 63/76

⁴- انظر: المادة 34 من المرسوم 76/63

هذا ويجب التذكير على أن السند المقدم للإشهار، يجب أن يحرر في نسختين إحداهما بالضرورة مطبوع نموذجي أو ما يعرف بالنقطة (PR6) يخص النسخة التي ستحفظ بالمحافظة العقارية¹.

إلى جانب ذلك ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط إضافة إلى ما سبق تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا للمحافظ العقاري مستخرجا موجزا للحكم القضائي يتم إعداده على مطبوعات تقدمها الإدارة، تسمى مستخرج المسح والعقد (PR4 bis (Extrait Cadastral et extrait d'acte) وذلك وفقا للمواد من 74 إلى 79 من المرسوم 63 /76 هذا إذا تعلق الأمر بنقل حق الملكية دون تغيير في حدود العقار، أما إذا تعلق الأمر بتغيير في حدود العقار فإنه يجب تقديم وثائق القياس².

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من النصوص القانونية التي أوعزت إتمام إجراء إشهار الأحكام والقرارات القضائية بدهاءة إلى كتاب الضبط، إلا أنه لوحظ إنكفاف كتاب الضبط عن تحرير هذه العقود المتضمنة إيداع هذه الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والفاصلة في الدعاوى العقارية. وأصبح أقصى ما يقوم به كاتب الضبط هو تسجيل هذه الأحكام لدى مديرية الطابع والتسجيل والتأشير في أصل الحكم، ليتم بعد ذلك تحرير عقود لهذه الأحكام من طرف الموثق الذي يعمل على إشهارها.

هذا وقد وجد على الصعيد العملي أسلوبين لنظام الشهر العقاري سنحاول دراستهما في المطلب الثالث.

المطلب الثالث

علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري

يكون شهر الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية، بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها، في سجلات يمكن من خلالها لكافة الناس الإطلاع عليها ومعرفة ما جاء فيها من

¹-انظر: المادتين 92-93 من المرسوم السابق.

²- د- لمزيد من التفصيل أنظر الملحق رقم 07.

بيانات لأخذ شهادات عنها ويكون إثبات التصرفات هذه بعدة طرق منها التسجيل (Transcription) وهو طريق ضروري في الحقوق العينية الأصلية، ومنه القيد (Inscription) وهو طريق كاف في الحقوق العينية التبعية . ويختص نظام الشهر بالعقار دون غيره، كونه لا يتسع للتصرفات الواقعة على المنقول لكثرة تداولها وعدم استقرارها، كما لا يتسع للوقائع المادية، لأن أكثر هذه الوقائع لها علامات ظاهرة محسوسة¹.

وحتى يكون نظام الشهر سديدا وفعالا، يجب أن يكون محكما في ترتيبه، وفي حجيته كون الترتيب الجيد يبسر لذوي الشأن معرفة ما يهمهم معرفته حول التصرفات الواقعة على العقار، وكون الحجية المطلقة الناتجة بعد التحري الدقيق، حول صحة التصرف تدعم الثبات والاستقرار². هذا ونظرا للأهمية القصوى، المتجلية من وراء قيام هذا النظام، لم يخلو بلد متحضر منه، إذ عملت الدول على إقامته، حسب سياساتها وإمكانياتها. فكان لنا على مستوى التشريع المقارن أسلوبان للشهر، سنحاول التطرق بنوع من التفصيل لهذين النظامين، وهما الشهر الشخصي الفرع الأول). والشهر العيني (الفرع الثاني). و نحدد العلاقة التي تربطهما بعنوان بحثنا ألا وهو المسح العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

نظام الشهر الشخصي

وفقا لتطور تاريخي طويل، ظهر نظام الشهر الشخصي، والذي عجلت بظهوره مجموعة من الأسباب، أساسها الحاجة إلى تحصيل الضرائب، إذ كانت الدول اللاتينية تخصص لأصحاب الأملاك العقارية سجلات لذلك. تقسم إلى خاننتين، الخانة الأولى يسجل فيها الملاك، والخانة الثانية تخصص للمساحات العقارية التي يملكونها، وهذا كله من أجل إحصاء الملاك، وتسهيل

¹-انظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد) ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 4، العقود التي تقع على الملكية، عقد البيع، ط3 الجديدة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص434.

²-انظر: سوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، الأردن ، مكتبة دار الثقافة، ط2001، ص131.

عملية جمع الضرائب من المعنيين بها شخصيا. ونظرا للفائدة التي كان يحققها هذا النظام آنذاك، فقد أخذت به معظم بلاد العالم كإيطاليا، إسبانيا، البرتغال، بلجيكا، اليونان، دول أمريكا الجنوبية¹ وفرنسا التي شهد تطبيق هذا النظام فيها عدة مراحل، فبعد أن كان إشهار التصرفات العقارية والرهن هناك مشترطا في منطقتين فقط هما فلاندر Flandres وبريطانيا² Bretagne، أصبح في العام الثالث للثورة الفرنسية إشهار الرهن الرسمية واجبا في كامل الإقليم. وفي العام السادس صدر قانون 11 بريمار Brumare والذي فرض في الوقت نفسه، إشهار التصرفات العقارية الواقعة على عقارات قابلة للرهن الرسمي، دون التمييز بين تصرفات التبرع وتصرفات المعاوضة، كما نظم هذا القانون الإشهار بإستحداث مصلحة لحفظ الرهن الرسمية في كل إقليم وبقي الحال كذلك إلى أن صدر القانون المدني الفرنسي سنة 1804، أين أصبح الإشهار يمس كذلك الرهن غير الرسمية وحقوق الإمتياز، أما بالنسبة للتصرفات العقارية فإنه أخضع منها الهبات التي تنصب على أموال قابلة لرهنها رسميا وتخلى عن الإشهار بالنسبة للتصرفات العقارية الأخرى، وكذا بالنسبة لإنشاء حقوق عينية ذات طابع المعاوضة، إلى أن أعادها و أوجبها القانون المؤرخ في 23/03/1855. هذا وقد عممت السلطات الفرنسية العمل بهذا النظام على مختلف مستعمراتها⁴، ومنها الجزائر - التي شهدت قبل ذلك نوعا من العلانية والإشهار في المعاملات العقارية إبان حكم الشريعة الإسلامية أين أنشئ الدفتر الخاقاني⁵ - حيث تقرر إمتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر بموجب قانون سنة 1834. هذه الأخيرة التي إستمر العمل بها بعد الإستقلال مباشرة إلى حين صدور التشريعات الوطنية وبذلك تكون الجزائر قد طبقت نظام الشهر الشخصي، الموروث عن الإدارة الفرنسية، هذا النظام الذي يمكن أن نستشف تعريفه من التسمية نفسها، فكلمة شخصي تدل على أن الشخص هنا يكون محل

¹-انظر: بوحلاسة (عمر)، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 10 سنة 2003، ص37.

²- انظر: Pierre (RAYNAUD) Marty (Gabriel) OP - CIT, p452

³-انظر: آث ملويا (حسين بن الشيخ)، المنتقى في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، طبع 2005، ص 249-250.

⁴-انظر: Pierre (RAYNAUD) Marty (Gabriel) OP - CIT, p 457.

⁵-انظر: فيما سبق المطلب الثاني، المراحل التاريخية للمسح، مرحلة الحكم الإسلامي ص 15 و ما بعدها.

إعتبار كونه المحور الأساسي الشهر التصرفات العقارية ، ومن ذلك أمكننا القول بأنه ذلك النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في إعلان التصرفات العقارية.

إن قيام نظام الشهر الشخصي يتطلب إنشاء سجلين ،سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.وسجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المراد شهرها، حيث أن السجل الأول ترتب فيه التصرفات حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، فيخصص لكل حرف من الحروف صفحة واحدة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أهمية الإسم من حيث الشيوع أو الندرة، وهنا يخصص للإسم الشائع عدة صفحات في حين الإسم النادر تخصص له صفحات أقل. وهذا محاولة لإستيعاب كل التصرفات الواقعة¹ ، ويمكن هذا السجل الشخص الراغب في شراء عقار معين التأكد من إسم المالك، فإن كان هذا الإسم ما زال قائما في كبد السجل،فمعنى ذلك أن صاحبه ليزال مالكا للعقار، وإذا لم يوجد هذا الإسم كان ذلك دليلا على أن العقار قد خرج من يده، عن طريق التصرف لصالح الغير .

إن الأمر الأولي الذي يمكن ملاحظته، حول هذا السجل هو أن ذا المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، دون معرفة ما أنقله من حقوق عليه، وهذا ما يثير نوعا من الجدل، فقد يتصرف أحد الأشخاص - غير المالك الحقيقي - للعقار بالبيع مثلا ويسجل هذا البيع بإسمه ، ومن جانب آخر قد يتصرف المالك الحقيقي بالتصرف نفسه ويقدم على تسجيل هذا التصرف بإسمه، مما ينتج لنا تصرفين مختلفين لنفس العقار في صفحتين متباعدتين² ، وهذا قد يكون عيبا من عيوب هذا النظام والتي سنعرض عليها (الفقرة الثانية)، بعد أن نبين أهم المبادئ والخصائص التي يقوم عليها (الفقرة الأولى).

الفقرة الأولى

خصائص نظام الشهر الشخصي

¹-انظر: بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، الجزائر، دار الخلدونية، ص.16

²- انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 14

كأي نظام قائم بذاته يتميز نظام الشهر الشخصي بعدة مميزات ،فلو نظرنا إلى الأساس الذي يقوم عليه الشهر هنا لوجدناه أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات، إذ لا ينظر إلى العقار محل التصرف ولا إلى مواصفاته من موقع وحدود ومساحة.أما من حيث الحجية فليس لنظام الشهر هذا أي قوة ثبوتية، ذلك أن التصرفات المراد شهرها لا يتم فحصها والتحري من دقتها بل تشهر كما هي. حيث أنه إذا تبين أن الشخص المتصرف في العقار والمشهر بإسمه لم يكن صاحباً للحق، فإن هذا الحق لا ينتقل إلى المتصرف إليه رغم شهر التصرف، إذ يحق لصاحب المصلحة أن يبطل هذا الشهر، كونه لا يصح عقداً باطلاً ولا يخلق عقداً معدومة¹. وهذه الخاصية نستنتج منها عنصرين مهمين يتمثلان في² ، أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، ومعنى ذلك أن الفرد قد يتصرف في العقار بالبيع ثم يظهر شخص ثالث ينازع المشتري في العقار بصفته المالك الحقيقي، فلا يحول الإشهار هنا أمام الإسترداد.

كذلك أن الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى غيره حقوقاً أكثر مما يملك هو ومفاد هذا العنصر أن التصرف ينتقل كما هو فإن كان معيباً بقي كما هو وإن كان صحيحاً إستقر على ذلك، فالتسجيل هنا لا يحصن التصرف، بل الحق يبقى في ظل هذا النظام يتماشى مع التصرف الذي أنشأه من حيث الوجود والعدم. فالشهر هنا كما قال الأستاذ MAZAUD ما هو إلا وسيلة الإعلام الغير بالتصرفات فقط³.

الفقرة الثانية

عيوب نظام الشهر الشخصي

يمكن النظر إلى هذه العيوب من جانبين أساسيين هما : جانب الحجية وجانب الترتيب، لأن النظام المحكم هو ذلك المنتظم في ترتيبه والفاصل في حجته، فمن حيث الترتيب نلاحظ أن التسجيل يكون وفقاً لأسماء الأشخاص الأمر الذي يجعل صاحب المصلحة لا يعرف من

¹-انظر: شنب (محمد لبيب)، مرجع سابق، ص 60.

²-انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص 23.

³انظر : - 1 - sbil : MAZAUD, Leçons de droit civil, T3, 1e' vol, sûretés et publicité foncière par chabas :

(F), 6eme éd, 1988, P: 593.

سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار، بغض النظر عما وقع على هذا العقار من تصرفات. إذ قد يتصرف أحد الأشخاص في عقار غير مملوك له فيسجل هذا التصرف بإسمه، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار نفسه فيسجله بإسمه أيضا، الأمر الذي ينتج لنا تصرفين متفرقين في موضعين متباعين تحت إسمين مختلفين¹.

إن هذا العيب في هذا النظام يجعل منه نظاما غير دقيق ولا يساهم بشكل جدي في إستقرار الملكية، كونه لا يسهل الإحاطة بالرصيد العقاري من جهة، و كونه قد يخلط الأسماء نظرا لتشابهها من جهة ثانية.

هذا من حيث الترتيب، أما كون هذا النظام معيبا من حيث الحجية، فهو لا يعطي القوة الثبوتية المطلقة للتصرفات المشهورة كما قلنا، إذ يمكن من ظهور حالات التزاحم لأصحاب الحقوق، نتيجة الإشهار المزدوج. كما يمكن من كسب حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم ومرد ذلك هو عدم التحري عادة عن صحة التصرفات. وهذا العيب كذلك يجعل من هذا النظام لا يساهم في الائتمان العقاري، لأنه لا يساهم في المراجعة الدقيقة قبل عملية الشهر من جهة، كما أنه لا يساهم في نقل الملكية والحقوق العينية من جهة ثانية، فالحق العيني هنا ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقره القانون².

نظرا للعيوب السالفة الذكر، والتي تشكل عائقا أمام سياسات الدول، خاصة تلك التواقفة للنمو، وفتح باب الإستثمارات على مصراعيه كالجائر، نادي الفقهاء إلى ضرورة تغيير هذا النظام، وإيجاد بديل له، ومن ضمنهم الدكتور أبو النجا³ والفقير POUYANNE Maurice وغيرهم الذين رأوا أنه لا خيار ولا مناص من إتباع نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي سنحاول التطرق إليه في الفرع الثاني.

¹-انظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، مرجع سابق، ص 436.

²- انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 14

³- انظر: أبو النجا (ابراهيم)، السجل العيني في التشريع المصري، مصر، مطابع جريدة السفير، ط1978، ص27 وما بعدها.

¹-يطلق البعض تسمية السجل العقاري على عملية الشهر العيني ومن ذلك المشرع الجزائري الذي أورد هذه التسمية في تشريعاته منها الأمر 74/75 وكان من الأولى تسميته بنظام الشهر العيني كون كلا النظامين الشخصي والعيني يعتمدان على سجلات من جهة ويتعلقان بالعقار من جهة ثانية.

الفرع الثاني

نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني هو ذلك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية، على العين ذاتها، أي على العقار موضوع التصرف نفسه، فإذا كان نظام الشهر الشخصي يخصص صفحة من السجل لكل إسم، فإن نظام الشهر العيني عكس ذلك إذ يخصص صفحة من السجل لكل عقار أو عين يدون فيها موقعه وحدوده ورقمه ومساحته وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه من بيع ورهن وهبة وغيرها، بحيث تكون هذه المعلومات المدونة في هذا السجل بمثابة الحالة المدنية للشخص الطبيعي.

ولقد أرجع المؤرخون ظهور نظام الشهر العيني إلى بداية النصف الثاني من القرن 19 في أستراليا على يد السيد "روبرت

تورنس»¹ Sir Robert Torrens « إذ كان روبرت تورنس هذا يشغل منصب أمين عام للعقود، في جنوبي أستراليا أين لاحظ حينها أن إنتقال الأراضي إلى أصحابها كان يتم بطريقتين، فإما بمنحة من الدولة وهذا الطريق لا يثير في كثير من الأحيان نزاعات لأن الدولة عملت حينها على تقييد الأشخاص الذين تمنحهم تلك الأراضي في دفاتر خاصة.

وإما بالطرق العادية كالبيع والوصية ونحوها من التصرفات القانونية وهذه الطرق كثيرا ما كانت تثير العديد من النزاعات، يتعذر معها معرفة المالك الحقيقي للعقار. لهذه الأسباب وبحكم الوظيفة التي كان يشغلها "تورنس" من قبل كمراقب في إدارة الجمارك وإطلاعه على نظام ملكية السفن البحرية والذي بموجبه يتم تقييد أسماء مالكي السفن وجميع العقود أو التصرفات الجارية على هذه السفن في سجل خاص يفتتح في ميناء التسجيل، سعى هذا الأخير وناضل من أجل أن يقر البرلمان الأسترالي نظاما مماثلا يهتم بالأراضي. وفعلا نجح في ذلك وأقنتع البرلمان بالأمر، لتكون ثمرة ذلك صدور قانون "Real property act" الذي أصبح يعرف فيما بعد بقانون أو طريقة "تورنس" كان ذلك في الثاني من جويلية سنة 1858، وقد أدخل على هذا القانون عدة تعديلات سنة 1861 ليتم وضعها حيز التنفيذ عام 1873².

²-أنظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق، ص. 20-19

وقد إقتبست مختلف التشريعات في العالم أهم المبادئ والقواعد التي وضعها "تورنس" وعملت على بلورتها وإدخال ما يتماشى وسياساتها من أجل تطبيق نظام الشهر العيني ومن بين الدول التي لجأت إلى ذلك نذكر الجزائر، تونس، سوريا، لبنان، العراق، مصر، ألمانيا، سويسرا، النمسا، السويد، إسبانيا، إنجلترا، مالطا، سنغفورة، البرازيل.

وكأي نظام قائم بذاته، يعتمد نظام الشهر العيني على مبادئ يتكئ عليها (الفقرة الأولى) وله ميزات تزيد من قوته لإكتساح الساحة العقارية (الفقرة الثانية)،

الفقرة الأولى

مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم هذا النظام على عدة مبادئ أساسية تم وضعها لتجنب عيوب النظام السابق، وأهمها مبدأ التخصيص¹، ومبدأ القيد المطلق، ومبدأ الشرعية. أما مبدأ عدم سريان التقادم، ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، فهما في الحقيقة متصلان إتصالاً وثيقاً بمبدأ القيد المطلق وينتجان عنه. فمبدأ التخصيص يقصد به تخصيص صفحة، أو كما يعرف بطاقة عقارية، الكل عقار، تدون فيها كل التصرفات الواقعة على هذا العقار ومجموع هذه الصحائف العينية أو البطاقات هي ما يكون لنا السجل العيني الذي إستمد منه الفقهاء تسمية نظام الشهر العيني². أما مبدأ القيد المطلق فيعني أن جميع التصرفات الواردة على العقار سواء كانت منشئة أو معدلة أو ناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى، أصلية كانت أم تبعية لا يمكن الإحتجاج بها إلا من تاريخ قيدها في السجل العيني³. في حين يقصد بمبدأ الشرعية العمل الذي يقوم به الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العيني (المحافظ العقاري)، و المتمثل في المراجعة الدقيقة لجميع العقود الواردة إليه قصد إشهارها.

¹ - انظر: بوشنافة (جمال)، مرجع سابق، ص 29.

³ - انظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق، ص 11

¹ - انظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق، ص 11

³ - انظر: فيما سبق خصائص نظام الشهر العقاري ص 30.

الفقرة الثانية

مزايا نظام الشهر العيني

النظام الشهر العيني مزايا عديدة، فكونه تاليا في الظهور من حيث الزمان لنظام الشهر الشخصي، حاول تفادي عيوب هذا الأخير والبروز بمحاسن عديدة فهو الذي يعمل على توفير الحماية القانونية الكاملة للمتعاملين كونه يعتمد على العقار عينه، فيستبعد تأثير تشابه الأسماء، و اتسامه بصفة الحجية الكاملة، و عدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق .وهو الذي يساهم في استقرار الملكية العقارية الاعتماده على المراجعة الدقيقة للسندات قبل الشهر، و تصحيح عيوب التصرف إن وجدت، كما بفضله تنتقل الملكية العقارية أي أنه لم يوجد للإعلان فقط.

من جهة أخرى يعكس هذا النظام الحالة الحقيقية للعقار وهذا يسمح بسهولة معرفة الحالة القانونية للعقار، وبيسير الإحاطة بالرصيد العقاري، ثم يسهل تحديد الوعاء الضريبي بطريقة سليمة وعادلة، مما يساعد على ارتفاع قيمة العقار.

الفرع الثالث

علاقة المسح بنظامي الشهر

لقد وجد على الصعيد العملي كما تطرقنا آنفا نظامان للشهر العقاري، نظام شخصي ونظام عيني، ولكل نظام عيوب كما له مزايا ومن بين العيوب التي تؤخذ على نظام الشهر العيني، كثرة تكاليفه كونه يوجب مسحا شاملا لكافة الأراضي والعقارات المتواجدة على الإقليم، وتحديدتها تحديدا دقيقا، وهي العملية التي تتطلب جهدا مستمرا، ونفقات طائلة وإشرافا حازما، فالمسح هنا يعتبر الأساس التقني لهذا النظام¹، لكن هل يعني هذا القول على عمومه أن عملية المسح ترتبط فقط بنظام الشهر العيني؟!.

حقيقة يعد مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، ذلك أننا نجده من بين الركائز الأساسية التي يعتمد عليها، فالنص على مبدأ التخصيص، يعني تحديد معالم الأرض ومساحتها وتقسيمها إلى أقسام ووحدات عقارية وإعطاء كل قسم أو وحدة عقارية رقما ثم تخصص كل صحيفة الوحدة عقارية برقمها وموقعها، على أن تدون على هذه الصحيفة كل

¹ - انظر: رجيمي (نورالدين)، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، ع10 سنة 2003، ص25.

² - انظر: عبد التواب (معوض)، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، د.ت، ص 67.

التصرفات الواردة على تلك الوحدة العقارية، وبعد إعداد مجموعة الصحائف العقارية ينشؤ لنا السجل العقاري، الذي يتطلب إرساء قواعده تكاليف ثقيلة، لكن هذا لم يمنع الدول من تبني هذا الخيار و الإسراع في تطبيقه لما له من أهمية قصوى بما يوفره من استقرار للسياسات المختلفة، لهذا السبب لجأت الدول إلى إتباع ثلاثة مناهج .

المنهج الأول وفيه يطبق نظام السجل العيني اختياريا وذلك حسب رغبة الأفراد وإمكانياتهم المادية، إذ يتحمل صاحب الحق العقاري النفقات وتأخذ بهذا المسلك أستراليا¹ والمغرب. أما المنهج الثاني ففيه يطبق نظام السجل العيني وجوبيا في المناطق التي شملها المسح وعلى سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح. وهنا تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام وذلك حسب قدراتهم المالية، ومن الدول التي تأخذ بهذا المبدأ سوريا ولبنان وتونس. في حين أن المنهج الثالث يطبق فيه نظام السجل العيني وجوبيا، وتكون هذه الوجوبية بطريقتين ، فإما أن يفرض على أصحاب الحقوق العينية العقارية طلب اتخاذ الإجراءات اللازمة لإنشاء هذا السجل وفرض تاريخ معين للتسجيل، وإما أن يطبق نظام السجل العيني تدريجيا فيطبق على المناطق التي شملتها عملية المسح وهو ما تأخذ به الجزائر. في حين تبقى المناطق غير الممسوحة خاضعة لنظام الشهر الشخصي².

هذا ولو رجعنا إلى الدول التي تتبع أسلوب الشهر العيني لوجدنا تشريعاتها تنص على الارتباط بين نظام المسح و نظام الشهر العيني، فالمرشح الجزائري مثلا أصدر عدة نصوص قانونية تضمنت هذه العلاقة، من بينها الأمر 74/75 الذي أشار في مادته الثانية إلى أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وقد أضافت المادة الثالثة منه على أن السجل العقاري هذا المؤسس نتيجة المسح يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

ما يستنتج من خلال هذين النصين، هو أن المسح العقاري يعتبر أساسا ماديا للسجل العقاري الذي بدوره يعتبر الأساس القانوني للمنظومة العقارية، كون هذا السجل يتم إعداده وفق

²- انظر: المادة 27 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 92 لسنة 1975. والمواد 13-114-115 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 30 لسنة 1976.

إجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي. كذلك أشارت المادة 15 من المرسوم رقم 76/62 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام إلى أن المسح يهدف إلى تقسيم الأرض إلى أقسام وأماكن معلومة فتكون بذلك هذه المساحة الشاملة والدقيقة بهذا المعنى هي عماد ومناط الشهر العيني. كما نصت المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن مجموعة البطاقات العقارية، تمثل الناطق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقارات. هذه بعض النصوص التي تشير إلى العلاقة التي تربط عملية المسح بنظام الشهر العيني، أما لو إنتقلنا إلى نظام الشهر الشخصي لوجدناه على علاقة كذلك مع عملية المسح، وإن لم تكن بنفس الدقة في النظام السابق، ذلك أنه نظام كغيره لا يمكنه أن يقوم دون الإحاطة بحال العقار قبل التصرف فيه، وهذا ليعلم كل من له مصلحة كالمشتري والمرتهن وصاحب حق الإنتفاع خلوه من الموانع والعوائق التي تهدد حقه بالضياح وحدود المساحة التي يريدها. لأن السجلات المخصصة لهذا الشهر تضم قسمين، الأول يقيد فيه الملاك والثاني يخص للمساحات العقارية وهذا ما يتطلب حالة تقديرية للعقارات، لكن تحديد العقارات في ظل نظام الشهر الشخصي، يكون بصورة غير دقيقة، مما قد يؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء المالكين لأسباب مختلفة فقد يعود إلى سبب إجراء القسمة، الميراث، إكتساب الملكية بالتقادم... إلخ وغير ذلك من التصرفات التي تؤدي إلى تحديد الملكية بالتقريب فقد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية. أما تحديد العقارات في ظل نظام الشهر العيني، فيتم بصورة دقيقة بناء على وثائق المسح العام للأراضي، مما تجعل الشخص عالما بحقيقة العقار بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية المحدثة بعد إتمام عملية المسح، والممسوكة على مستوى إدارة الشهر¹. مما سبق يمكن القول أن عملية المسح لها علاقة بنظامي الشهر، مع إختلاف في الدقة والهدف، كون النظام الشخصي ينظر إلى الفرد ذاته أما النظام العيني فينظر إلى مواصفات العقار. وهذا ما ذهب إليه الدكتور إبراهيم أبو النجا حينما قال²: "إنه حتى في ظل نظام الشهر الشخصي يجب أن تمسح الأراضي، لأنه لا يمكن معرفة القطع الأرضية والتصرف فيها، إلا إذا كانت واضحة المعالم من حيث مساحتها وحدودها وأرقامها"

¹ - انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 15.

² - انظر: صدقي (عمر)، مرجع سابق، ص 48.

الفصل الثاني

التطبيقات العملية للمسح العقاري

من الدراسة السابقة، عرفنا أن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية. وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالانتمان في ميدان التعامل، لابد من تنظيم عمليات إستقاء هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثية الأساسيين، فنتناول أولاً الدور التثبتي لعملية المسح العقاري، وفيه نعرض على المراحل التي تتم في خلالها هذه العملية المسح لنصل إلى تشكيل السجل العقاري العيني أو بتعبير آخر كيف يعد المسح العقاري أساساً مادياً للسجل العقاري (المبحث الأول)، ثم ندرس الآثار اللاحقة لتلك العمليات والتمخضة عنها وكذا بعض النزاعات التي يمكن أن تثور بمناسبة هذه الإجراءات (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إجراءات عملية المسح العقاري

إن المستقرى لفحوى النصوص المقننة للعقار، وبشكل مدقق النصوص المنظمة لعملية المسح العقاري، يستشف لا محالة فترتين أساسيتين يجب المرور عليهما قبل إلتماس نتائج المسح العقاري.

الفترة الأولى : مؤقتة كون نتائج المسح فيها لم تستقر بعد، ويمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل أساسية هي المرحلة التحضيرية وذلك لتهيئة الأرضية الخصبة لمباشرة الأعمال. و المرحلة

الميدانية وفيها تباشر الأشغال العملية: ثم مرحلة ما بعد المسح العقاري أو مرحلة إيداع الوثائق لدى البلدية (المطلب الأول).

* الفترة الثانية : والتي يمكن تسميتها بفترة المسح النهائي وهي تلي مرحلة الإيداع مباشرة. وفيها يلد الحق العيني العقاري في السجل العيني. وذلك ما سنخرج عليه في المطلبين الثاني والثالث من خلال دراسة السجل العقاري (المطلب الثاني)، ومجموعة البطاقات العقارية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المراحل التطبيقية للمسح العقاري¹

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 إستبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة. و يمكن تقسيمها إلى مرحلة تحضيرية (الفرع الأول)، و مرحلة ميدانية (الفرع الثاني)، و أخيرا مرحلة ما بعد المسح (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيديّة، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها القرار الصادر عن الوالي (الفقرة الأولى)، والذي يعطي بموجبه الضوء الأخضر المباشرة لعمليات المسح، وكذا تأسيس لجنة مسح الأراضي (الفقرة الثانية)، إلى جانب ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح (الفقرة الثالثة).

¹ - مقابلة مع السيد دكومي (خضر)، رئيس مصلحة بمديرية مسح الأراضي لولاية قسنطينة بتاريخ 2007/01/14

الفقرة الأولى

صدر قرار الوالي الرامي لافتتاح عمليات المسح

يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليمياً، بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي - المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية - حيث تلتزم هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي، استصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها¹. لقد نصت المادة 2 من المرسوم 62/76 السالف الذكر على أن قرار الوالي المفتتح العمليات المسح على مستوى كل بلدية، يجب أن يتضمن على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية². كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوماً قبل افتتاح تلك العمليات وهو ما تنص عليه المادة 3 من المرسوم السابق، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء³.

¹ - إن ترتيب البلديات و تسبيق إحداها على الأخرى من أجل إخضاعها لعمليات المسح يخضع لعدة معايير،

منها طبيعة النشاط العقاري داخل تلك البلدية من حيث كثرة المعاملات العقارية.

² - لا بد أن ينشر قرار المسح في ثلاث جرائد يومية على الأقل، لكن في الواقع العملي، و نظراً لقلّة التمويلات فإن الوكالة لا تلجأ إلى هذه الوسيلة لما تطلبه الجرائد من تكاليف عن الخدمة نقداً. لذا كان من الأجدر أن تساهم البلديات المعنية في ذلك.

³ - انظر: المادة 9 من الأمر 74/75 السالف الذكر

الفقرة الثانية لجنة مسح الأراضي

إن إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لهذه العملية. وهي تضم حسب المادة 7 من المرسوم الأنف الذكر، عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعنى بالمجال العقاري، كما تضطلع بعدة مهام كنا قد أشرنا إليها في الفصل السابق¹.

الفقرة الثالثة تحديد محيط إقليم البلدية المعنية

لقد قلنا سابقا- عند حديثنا على أنواع المسح العقاري- أن أول خطوة تعتبر الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية². ومن أجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 84/09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة. إن وضع حدود البلدية يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية. الأولى وتتمثل في أشغال الإستطلاع، التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة... إلخ لأجل إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وهنا تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقرن بالمخطط المؤشر عليه. كما يعين فيه الملاك المجاورين إن وجدوا لهذه الملكية، وتوضح جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب وضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية. أما الثانية ففيها يتم إعداد المخططات المرئية، إذ بعد الانتهاء من الأشغال الاستطلاعية ينجز رئيس الفرقة المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانيا ووفق السلم المحدد.

¹-لمزيد من الشرح راجع الفصل الأول، المبحث الأول، المطلب الثالث، الفرع الأول، ص 20 وما بعدها.

²-إن وضع حدود البلدية لا يتم عند القيام بكل عملية مسح، كون تلك الحدود موجودة ضمن الوثائق الموضوعية في إطار

فإذا كانت حدود البلدية مشككة بمعلم طبوغرافي قار ومعلوم كطريق معبد أو وادي كبير فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي انطلاقاً من مستخرج هذه الخريطة. أما في غياب ذلك فالمخطط ينجز وفق نسخة من التصاویر الجوية وفق تقنيات محددة. وهذا كله من أجل الحصول على مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة.

في حين الفترة الثالثة، فتشتمل على تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج T12، يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية بكل نسخة من المحضر الذي يجب أن يحرر بعبارات دقيقة وواضحة، ليقدم هذا المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية حتى تقيد فيه جميع الإشكالات المثارة كرفض أحد المعنيين الإمضاء ويكون للوالي هنا حق مصالحة الأطراف أو الفصل في النزاع إن كان مختصاً وإن لم يكن كذلك فللوزير صلاحية الفصل في النزاع باقتراح من طرف الولاية المعنيين. و من أجل تثبيت حدود البلدية يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة).

إلى جانب الأعمال التحضيرية السابقة الذكر، تتطلب الأشغال التحضيرية كذلك أعمال جبارة يجب القيام بها داخل مكاتب المسح، من هذه الأعمال جمع كل الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح، ويتعلق الأمر مثلاً بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة وصور جوية¹، كذلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلما معينا وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية. كما يجب على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوقاً مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

¹ إن التصوير الجوي له وكالة خاصة به هي الوكالة الوطنية للخرائط، والتي تتواجد بالجزائر العاصمة وتعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للمسح والمديريات الفرعية.

إن جمع هذه الوثائق يعتبر من صميم عمل لجنة مسح الأراضي، أما عملية الفحص والتدقيق والمقارنة فيقوم بها موظف وكالة المسح¹، ويتمثل الغرض الأساسي من ذلك في تسهيل عملية تحديد الملاك، ومن ثمة عملية إستدعائهم في المراحل اللاحقة، إلى جانب أن معالجتها تمكن المعنيين من وضع مخطط بياني للحدود، يتحصل عليه بعد إعدادة على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغراممترية. هذا ما يمكن من تجزئة البلدية إلى أقسام، إذ نصت المادة 15 من المرسوم 62/76 على أن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزيئاته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأرض. وكذا المادة 6 من الأمر 74/75 التي نصت على أن مخطط مسح الأراضي مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها، وتعد أقسام مسح الأراضي في نسختين تستعمل الواحدة في الأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين.

على أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي²، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي ويتم التقسيم بإحترام جملة من المبادئ كتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع، مجموعة بنايات حضرية...)³.

ويتم ترقيم الأقسام هذه بصفة تصاعدية ومستمرة على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويستمر الترقيم أفقياً تجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي ويجب أن يعطى رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، بعد ترقيم الأقسام تتقل حدودها المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، وتمثل بواسطة خط أحمر زنجفري سمكه 10/2 مم، مضاعف بشريط أصفر سمكه 3 مم، بقلم ألوان فاتح لإظهار تفاصيل التصاوير الجوية أو الإسترجاعات الفوتوغراممترية.

¹-انظر: المادة 9 الفقرة 1 من المرسوم 62/76

²-ورقة مخطط المسح ذات شكل 76 سم × 51 سم.

³-المكان المسمى حسب المادة 15 فقرة 2 من المرسوم 76/62 هو تجمعاً من أجزاء ملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة تسمية معينة.

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تشكل بعض الصعوبات والعراقيل أمام سير عملية المسح وتقدم الأشغال، لذا يعمل على حصر هذه المناطق وإبعادها مؤقتاً وذلك بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ويطلق على تسميتها - غير قابلة للمسح - وهذه التسمية لا تعني أن هذه المناطق تستثنى من عملية المسح وإنما تستبعد لتعالج في أوانها، فعمليات المسح العام تقتضي ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها الملكيات خلال الأشغال الميدانية (ملكيات صغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغيب...¹) ومن ثمة تبدء الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك للأقسام الأخرى حسب تصاعد درجة الصعوبة.

أما إن تعلق الأمر بالمسح في المنطقة العمرانية، فإن الأمر لا يختلف كثيراً من حيث جمع الوثائق الضرورية والمخططات القديمة والوثائق الموجودة بمصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة أو مصالح التسيير العقاري أو المرقيين العقاريين بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم (EPLF, OPGI, CNEP)، وكذا مصلحة الأشغال العمومية ومصلحة المياه، مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات PDAU, PUP, PUD إلى جانب نظارات الشؤون الدينية فيما يخص الأملاك الوقفية. وبناء على ما سبق يتم تقسيم البلدية إلى أقسام حيث يمثل قسم المسح فيها جزء من منطقة البلدية الواقعة داخل محيط عمراني يحتوي على عدد كامل من مجموعات ملكية بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح²، على سلم 5000/1 إلى 1/10000. وتقسم البلدية إلى أقسام حضرية لتقسم هذه الأخيرة إلى قطاعات على أن يتم ترقيمها بإستعمال الأحرف الرومانية، ثم تقطيعها إلى أقسام حسب الطرق المتبعة في المناطق الريفية، وتمثل الأقسام التي تمت بها الأشغال على المخطط الشامل للبلدية وفق المعلم المحدد، وتنقل حدودها بعلامة متفق عليها بالحبر الصيني الأسود.

¹- يضاف إلى ذلك الوضع الأمني السائد في المنطقة.

²- ورقة مخطط المسح من حجم 83 سم × 60 سم.

الفرع الثاني المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن ذلك يمكن دراسة هذه الفترة من خلال التطرق إلى عمليات تعيين الحدود (فقرة أولى)، ثم عمليات التحقيق العقاري (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى تعيين الحدود

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة الشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 76/63 في فقرتها الثانية على أن : "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء". ويقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف، جزء الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 ومفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 74/75. كما تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بإفتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات، في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات، وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 62/76.

هذا وقد أوجبت المادة العاشرة من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء لمعرفة الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية. فالأمر إذا يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة ومالكين وجيران لدرء إهدار

الحقوق¹.

وإن إستدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع 13، لإستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإتفاق مع الجيران. كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوما²، مع استمرار تغييبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت إسم "مجهول"، أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة و الإستغلال. وتثبت عندها القطع الممسوحة فيشار إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج 14، كما يتم تثبيت الحدود لملاحقات الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على إدلائهم أو عن طريق المخططات المرسلة. وسواء كان هذا أو ذاك فإن القائم بالتثبيت يلجأ إلى التحديد بناء على حدود الإنتفاع للأماكن المجاورة، إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة والتي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية.

وقبل الإنتقال إلى كيفية رسم الحدود، من الأجر معرفة شكل الإستدعاء الموجه للأفراد ومضمونه لحضور عمليات المسح. فهو يأخذ الشكل التالي :

¹-انظر: المادة 6 من المرسوم 62/76 السالف الذكر.

-انظر: المادة 9 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

² - قد يطرح التساؤل حول هذه المدة الكبيرة الممنوحة للملاك و المقدرة ب 45 يوما من أجل تلبية الدعوة للحضور إلى عمليات المسح العقاري , فمن غير الممكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عملياتها و من جهة ثانية نمح للملاك فترة طويلة لا تتناسب مع الأهداف, لذا كان من الأولى النظر في هذه المدة و تقليصها.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ب : تاريخ
بلدية.....
رئيس المجلس البلدي الشعبي با
الموضوع : تاسيس مسح الأراضي إلى سد (1)
العام

نتشرف با علامكم أنه في اطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناصر عليها الأمر رقم

75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم و المرسوم التنفيذي رام 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، سينتقل تقني مسح الأراضي العين من طرفنا إلى عين المكان يوم ابتداء من الساعة.....

للمشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي الكائنة في (2)

يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك العني بالأمر او بحضور من ينوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال تقني لمسح الأراضي حتى يمكن لكم (1) أن تقدموا له الرسوم و الخرائط و كل ما لديهم من الوثائق الأخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

(2) و أن تعطوا له جميع الأيضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم و نلفت خصوصا نتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا او بواسطة من ينوب عنكم في المحتكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي

إن نقل الحدود وجميع البيانات الأخرى على المخطط البياني لتحديد يتطلب إستعمال

1-ان هذا الاستدعاء يجب أن يرسل الى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للملكية المعنية بها الامر .
2-جزء البلدية الذي يباشر التقني فيه أعمال الفحص

مجموعة من الإجراءات المحددة، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بقلم « Rotring » وبالحر الذي لا يمحي، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 0,2 مم وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشرط بنفسجي سمك 3 مم، والقطع 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 بذلك¹ إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال و الإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية. كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها، إتباع جملة من الإلتزامات، نص عليها المرسوم 500/82 المؤرخ في 22/12/1982 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم²، فبالنسبة للملاك عليهم الإلتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم. وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأمالك والحقول والمحاصيل، يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل إتفاق ودي، من جهة أخرى عليهم أن لا يغيرو الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه، إذا كان يشكل نقطة تثليث دائمة، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي، برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك. وعدم إلتزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها، يرتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون³، والتي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك، كضباط شرطة العمران ورؤساء المجالس الشعبية لبلدية.

¹- إن التركيز على العون المكلف بعمليات المسح مفاده أن فرقة المسح المختلطة تتشكل كما قلنا من عون المحافظة العقارية و عون أملاك الدولة و ممثل عن البلدية المعنية إلى جانب المساح في حين أننا نجد في الحياة العملية غياب العناصر الثلاثة الأولى و مباشرة العمليات من طرف أعوان الوكالة لوحدهم.

²-انظر: ج ر، رقم 55، لسنة 1982، ص 2527

³-تنص المادة 25 من المرسوم 62/76 على: "كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارة المستعملة من قبل موظفي لجنة مسح الأراضي تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات"

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فإن القانون يلزمهم كذلك بإحترام 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 والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، البعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال، فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين، و أخيراً فإن إبقاء المنشآت التي تنوي الإدارة إعطاءها صفة الديمومة، والشاغلة الحيز يتجاوز متراً مربعاً واحداً في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة، يجب أن يتم بموجب إنفاق مع المالك.

الفقرة الثانية

التحقيق العقاري

لقد أشرنا فيما سبق إلى أن هذا التحقيق يقوم به عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة، هذا طبعاً بحضور ممثل عن البلدية المعنية. يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، ونظراً للأهمية القصوى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني. كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق¹. والسندات الواجب دراستها، كما أشرنا إليها سابقاً، قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانوناً ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي² 1971.

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحياة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري، والحياة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي: "سلطة فعلية واقعية

¹ - انظر: زروقي (ليلي)، حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 363.

² - حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 328 ق. مدني.

يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاوله للملكية أو لحق عيني آخر¹. وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحيازة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتاً، وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم رقم 76/62 في قولها : "تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة".

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعة للدولة حتى يثبت عكس ذلك. لذا من واجب المحققين تعيين ذوي الحقوق سواء كانوا ملاكا أصليين أو ملاكا مفترضين أو ظاهرين وسواء كانوا شخصا واحدا أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة الشيوخ أو ملكية مشتركة أو كان شخصا معنويا. هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاكلة التحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الإختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية²، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضي من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله. أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات، هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق³، أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج 14، المجموعات الملكية المثبتة حدودها⁴، أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام

¹ - انظر: فرج الصده (عبد المنعم)، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر، دون تاريخ طبع، فقرة 300، ص 6 وما بعدها.

² - أنظر: الملحق رقم 08.

³ - أنظر: الملحق رقم 09

⁴ - أنظر: الملحق رقم 10.

الملكية المشتركة ويجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدولاً وصفيًا، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9¹. كانت هذه مجمل البطاقات التي تنجم عن التحقيق والذي يجب أن يركز على ثلاثة عناصر أساسية هي المالك والملك والعلاقة بينهما. وتجب الإشارة في الأخير أنه من أجل الحصول على نتائج سليمة، وتشكيل وثائق صحيحة بعد إنتهاء المرحلة الميدانية، يجب أن تكون أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية متناسقتين ومتكاملتين، حتى ولو كانت تلك التحقيقات تتعلق بأعمال أخرى، كتلك التي تخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العمرانية، المنصوص عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية، فيما يخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية².

الفرع الثالث

مرحلة ما بعد المسح

إن إنتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن إعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والإقتصادية، الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها³. وقد نصت المادة 8 من الأمر 74/75 على منتجات المسح بقولها : "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية مايلي :

جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي؛ دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين؛ مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر⁴. ولو تفحصنا هذه الوثائق لوجدناها تتضمن جدول الأقسام وقطع الأرض وهو وثيقة تحوي معلومات

¹-أنظر: الملحق رقم 11.

²- أنظر: ج ر عدد 22 لسنة 1977، المؤرخة بتاريخ 16/03/1977 ص 407

³- أنظر: عازب (فرحات)، مرجع سابق، ص 52.

⁴-على هذا الأساس جاء المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي حيث كانت مادته الأولى إقتباسا حرفيا لهذه المادة.

عن حالة الأقسام وعن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي أو بمعنى آخر هي وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي؛ بالإضافة إلى سجل مسح الأراضي وهو كذلك عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما، ويتم فيها ترتيب العقارات ترتيبا أبجديا حسب تسلسل أصحابها، أما المخطط المساحي فهو وثيقة تمثل الرسم البياني للمنطقة الممسوحة في جميع تفصيلاتها وهو بذلك مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض.

وقد جاء القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978، ليحدد شكل وثائق مسح الأراضي وشروط منح الرخص للأشخاص المؤهلين لوضعها¹. وحسب المادة الرابعة منه لا يمكن وضع وثائق مسح الأراضي إلا على الشكل المنصوص عليه في المادة 5 من القرار ذاته، حيث يجب أن تكون وثيقة المسح قائمة على مرسمة بخريطة المساحة، وتشتمل مع الإشارات الإتفاقية لمخطط المساحة، التي سوف تدمج فيه على العناصر الواجب إلغاؤها من مخطط المساحة وتكون باللون الأخضر، وعلى العناصر الجديدة الواجب إدراجها في مخطط المساحة وتلون باللون الأحمر، إلى جانب كتابة ألقاب وأسماء المالكين بقلم الرصاص، أما بعض البيانات التي لا تدرج في مخطط المساحة (تجزئة قطع الأراضي وخطوط العمليات، وأرقام المساحة الضرورية العلاقة الحدود الجديدة ... إلخ) فتدرج باللون البنفسجي.

وينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة للمصلحة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة، مرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف الخبير الذي قام بإعدادها، وفي حالة نزع الملكية يجب أن توقع من الممثل المختص للسلطات نازعة الملكية، أما إن تعلق الأمر بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بقطع النظر عن إرادة الأطراف.

كما يجب وضع الوثائق المسحية، من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين والمدرجة أسماءهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية، بناء على إقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذه الرخصة لا تمنح إلا بصفة مؤقتة ويمكن أن

¹-انظر: وناس (علي)، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، الجزائر، دار هومة، 2007، ص 118.

تحول إلى رخصة نهائية بناء على رأي هذا الأخير، وذلك على أساس الأجرة المعدة طبقاً للتعريفات المحددة.

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة¹. هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل المرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 حيث أقرت أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها²... ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة." ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية، فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات.

هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة. كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو إستدعاء يأخذ الشكل التالي :

¹-إيداع وثائق القسم المنجز .

²- بعد حصاد عملية المسح يمكن كذلك الحصول على مستخرجات مسح الأراضي وكذا النسخ والمخططات ووثائق القياس مقابل دفع مصاريف محددة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

**الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي**

الفرع المحلي لمسح الأراضي
ولاية

في
إلى السيد (ة)
ساكنة (ة)

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي العام
بلدية

إستدعاء

سيدة ...

يشرفني أن أخبركم بأن مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به الحرة بعد عمليات مسح الأراضي التي دعيتم لحضورها قد تم وضعها في مقر المجلس البلدي الشعبي لـ لإجراء أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ

و عليه فالطلب منكم ان تطلعوا بانفسكم او بواسطة موكلكم على هذه الوثائق لكي تعلموا نتائج عمليات مسح الأراضي فيما يخص الملكيات التي سجلت في حسابكم.

ولا بد ان تقدم كل شكاية، عند الإقتضاء، في الأجل المشار إليه أعلاه، إما كتابة لورئيس المجلس البلدي الشعبي للبلدية و إما شفاهيا لممثل مصلحة مسح الأراضي الموجود في مقر المجلس المذكور في أيام إفتتاح لكاتب من الساعة 9 إلى 11 و 30 د. و من 14 إلى 16 علما بان مقرر الشكاية لا يعتمد بها بعد إقتضاء الأجل المحدد.

و بافت خصوصا إنتباهكم على لئمة التي يليق ان تمنحوها لوثائق مسح الأراضي الحرة التي تستعمل وفقا للأمر رقم 74 . 75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 كقاعدة لتأسيس السجل العقاري و لتسليم العقود للملكية الجديدة.

رئاسة مجلس بلدي

وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات رقم 16 السالفة الذكر ، المعني على أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنتظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الإحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير

التوفيق بين المعنيين¹ وعند الإقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الإتفاق، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء، هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 76/62 حين نصت على أنه : "يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

كما أقرت الفقرة الثانية من المادة نفسها على أن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة 13 من ذات المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل إنقضاء أجل الثلاثة أشهر. إن الملاحظات المبدئية التي يمكن إبدائها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة، لإبداء رأيها في الشكاوي ، وهل هي تنتظر في الاعتراضات أثناء الأجل أم بعده، لأن عدم تحديد الأجل السابق يؤدي بالضرورة، إلى غموض بداية ميعاد الثلاثة أشهر وهي المدة الممنوحة للتصالح أم للجوء للقضاء، لأنه بمجرد إنتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة الوضعية الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز الإستعمال، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 75/74

إعداد 3 نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعاينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعاينة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري وهي التي تهمنا بإعتبارنا سواصل رحلة البحث عن سند الملكية، لذا سندرس في المطلب التالي السجل العقاري.

¹ - انظر : المادة 12 من المرسوم 62/76 السالف الذكر.

المطلب الثاني

تنفيذ إجراءات الشهر¹

بما أن مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري، كان من الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري، والإطلاع على مختلف المراحل التي يجب الوقوف عليها لإنشاء السجل العقاري، بغية تمكين الغير من العلم بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهورة.

لذا سنخصص هذا المطلب للحديث عن السجل العقاري في التشريع الجزائري وذلك من حيث تعريفه (الفرع الأول ، و إنشائه (الفرع الثاني)، وكيفية التأشير على البطاقات العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

ماهية السجل العقاري

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، وذلك بناء على التشريعات المقارنة، كانت تصب كلها في بوتقة واحدة، فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار²

وعلى عكس هذه التشريعات فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفا معينا للسجل العقاري، واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه. ذلك ما نجده في الأمر 75/74 السالف الذكر حيث نصت المادة 3 منه على أنه : "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية". أما المادة 12 منه فقد قررت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

¹-نقصد بذلك كيفية إنشاء السجل العقاري.

²- انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، السجل العقاري، مرجع سابق، ص 259.

- انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 187 .

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية¹.

لكن هذا المفهوم الضيق للسجل العقاري، يمكننا من القول أن مصطلح البطاقات العقارية والسجل العقاري ليسا تعبيراً عن مفهوم واحد، ذلك أن البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة².

لذا سنعتمد في تعريفنا للسجل العقاري على المفهوم الواسع له من خلال ما يتضمنه من وثائق أصلية (الفقرة الأولى)، وأخرى متممة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تتشكل هذه الوثائق أساساً من دفتر الملكية وهو في الحقيقة ما نسميه بالسجل العقاري نفسه، ولكون هذا الدفتر لم يستحدث في التشريع الجزائري، فإن مجموعة البطاقات العقارية المرتبة تحل محله، وتكون بمثابة هذا السجل، فتكون بذلك كل بطاقة تعبر عن الصحيفة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر، على أن تدون فيها الحقوق العينية العقارية، بدءاً برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالك أو المالكين على الشيوع ونصيبهم فيه، وما يترتب له أو عليه من حقوق. والوحدة العقارية المقيدة في كل بطاقة هي كما قلنا سابقاً قطعة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين، واقعة ضمن خط مغلق بما عليها من بنايات وأجزاء معتبرة جزءاً متمماً لها مملوكة لشخص واحد أو على الشيوع.

إن هذا السجل - مجموعة البطاقات العقارية - وبالرغم من المعلومات التي يتضمنها يمكن اعتبارها معلومات وجيزة، رغم دقتها والسبب في ذلك قد يعود لتفادي امتلاء البطاقة ببيانات تفصيلية، قد تشوش على من يرغب في الإطلاع عليها، كأن يكون مثلاً شخصاً يريد أن يتأكد فقط من وجود حق أو عدمه على عقار معين، فالهدف الأساسي هنا تحقيق مبدأ العلنية، ولكل من أراد أن يستزيد من المعلومات اللجوء إلى الوثائق المتممة والتي تؤلف الجزء الثاني من هذا

¹-انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص 78.

²- انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 114

السجل العقاري. وقبل التطرق إلى هذه الوثائق وجب علينا التطرق إلى بعض الأمور التي تخص هذه البطاقات.

بداية يمكن الإشارة إلى أن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل في مجموعها السجل العقاري، تمسك على مستوى كل بلدية وتعبير آخر يمكن القول بأن كل إقليم بلدية يخصص له سجل عقاري، وهذا ما يفهم من خلال الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر¹ 74/75 . كذلك يمكن أن نتساءل عن إمكانية إبطال بطاقة عقارية بسبب ضم عقار إلى عقار آخر كأن يتم إدخاله في ملك آخر ومثال ذلك أن يشتري شخصا عقارا مجاورا لملكه؟ ! أو إمكانية المحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية إن وجدت في فحوى هذه البطاقات .

في الحالة الأولى المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة لذا يفهم أن البطاقة العقارية تبقى مع إدخال التحويلات الجديدة عليها. أما في الحالة الثانية فقد نصت المادة 33 من المرسوم 76/63 على أن الأخطاء التي يتم معابنتها على محتوى البطاقات العقارية يمكن تصحيحها، إما بمبادرة من المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب من حائز الدفتر العقاري. كذلك قد نستنتج من بعض النصوص أن المشرع الجزائري أوجد البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الدفاتر الأم، أو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك، من ذلك المادة الأولى من الأمر 75/74 والتي أشارت إلى أنه "... يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق ل 8 نوفمبر 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري". وكذا المادة 115 من المرسوم 76/63 التي نصت على أن: "السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم تحل محله مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي العام".

¹ - تنص 75/74 على: "...يتم إعداد السجل العقاري ، أولا بأول بتأسيس الفقرة الثانية من المادة 12 من الامر مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"

الفقرة الثانية

الوثائق المتممة للسجل العقاري

إن السجل العقاري بمفهومه الواسع يتعدى مجموعة البطاقات العقارية ليشمل مجمل الوثائق الأخرى المتممة له، والمتمثلة عموماً في سجل الإيداع الذي تقيد فيه طلبات التسجيل حسب ورودها، وذلك ما نصت عليه المواد من 41 إلى 44 من المرسوم 76/63، و محاضر التحديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليُدون فيها البيانات التي تلقاها من قبل ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين ومن المعترضين. إلى جانب خرائط المساحة والرسوم والصور الجوية التي تبين حالة العقار الطبيعية. والأوراق المثبتة وهي تلك المستندات التي يقدمها ذووا الشأن من أجل توضيح أصل الحق وفحواه. إضافة إلى الفهرس الهجائي¹ وهو مجموعة البطاقات الشخصية، المنظمة حسب ترتيب الحروف الهجائية، وفيها يفرّد لكل مالك بطاقة خاصة تبين الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود القسم المساحي. وبيانات هذا الفهرس تدون من واقع البيانات المثبتة في البطاقات العينية. إن فائدة هذا الفهرس تتجلى في تسهيل معرفة الحالة العقارية للمالك، بدلاً من الإطلاع على البطاقات المتعددة، الخاصة بكل الوحدات العقارية التي يملكها. وهنا يمكن الإشارة إلى أمر مهم، يتمثل في أن هذا الإثبات للحق في الفهرس الهجائي، لا يعتبر شهراً للحق ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في البطاقة العينية (سجل الملكية). من خلال ما تقدم يمكن تعريف السجل العقاري بأنه: "مجمل الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية، أساسه مسع الأراضي العام وشكله مجموعة البطاقات العقارية".

¹-انظر: المادة 44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

- انظر: شنب (محمد لبيب)، دراسات في قانون السجل العيني المصري، مرجع سابق، ص. 17.

الفرع الثاني

إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد أن تعرفنا على ماهية السجل العقاري واتضح لنا بأنه عبارة عن مجموعة من الصحائف المتحركة، التي تمثل البطاقات العقارية، وجب علينا الآن تشريح هذه الصحائف المعرفة كيفية إنشائها وطريقة ترتيبها.

لقد قسم المشرع الجزائري العقار عدة تقسيمات وذلك بالإعتماد على عدة معايير، والتقسيم الذي يهمنا في بحثنا هذا هو ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 76/63 والتي أشارت إلى أنه : "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".
بداية يمكننا القول أن إعتقاد المشرع على معيار الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة هو معيار غير دقيق، خاصة إذا تعلق الأمر بعدد السكان.

إن تقسيم إقليم البلدية إلى عقار حضري وآخر ريفي، يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار، حيث تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، وهذا الأمر يفرض على المحافظ العقاري مراعاته أثناء عملية ترتيب هذه البطاقات وفي ذات الشأن نصت المادة 20 من المرسوم السابق على أن : "بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية : بطاقات قطع الأراضي؛ بطاقات العقارات الحضرية".

ورغم هذا التقسيم يمكن القول أن البطاقات العقارية هي نفسها، سواء إذا ما تعلق بعقار حضري أو عقار ريفي فهي تقسم إلى عدة جداول بحيث يقيد أو يسجل في كل جدول نوع من

الحقوق أو التصرفات الخاضعة للشهر¹.

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار، وبيان مسح الأراضي ومحتوى مسح الأراضي، داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات²، إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها، أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين بشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم نفسه. في حين يضم الجدول الثالث الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية. أما الجدول الرابع فيتعلق بالإجراءات الخاصة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، غير الشكليات المشار إليها في الجدول الثاني والثالث و الخامس. و يخصص الجدول الخامس للإمتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أما في حالة تغيير الحدود الوحدة عقارية ما، فإن ذلك يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة، ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة كمرجع بالنسبة للأخرى³.

هذا والمحافظ العقاري ملزم بترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح المقسم إلى وحدات عقارية⁴.

أما العقارات الحضرية فتنشئ بها بطاقات العقارات الحضرية حيث نص المشرع في مادته 27 من المرسوم 76/63، على أن تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة

¹-انظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق، ص 227.

²-انظر: المادة 24 من المرسوم 63/76 السالف

³-انظر: المادة 25 من المرسوم السابق

⁴- انظر: المادة 26 من المرسوم السابق.

عدم وجود مسح للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها و إلى إسم الشارع والرقم¹.

وعندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار، يذكر فيها علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار وإسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه، تعيين مجموع العقار وتعيين القطع عند الإقتضاء والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل للملكية المقسمة أو المنشئ لها، وهوية الشخص الإعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطه الشخصية أو تسميته. وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة وقت المسح الأول للملك المقسم إلى جانب الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة ثم الإمتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق. وهذا كله في ستة (6) جداول منظمة.

أما في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص كالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، بطاقة تسمى البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تكتب عليها المعلومات السابقة، ويكمن الإختلاف في الجدول الثاني إذ في البطاقة العامة تعين مجموع القطع أما في البطاقة الخاصة فتعين القطعة المعنية فقط². وكل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة معينة، يكون موضوع إعداد بطاقة خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، على أن يؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة مرجعا الأخرى.

هذا ولو نظرنا من ناحية ترتيب البطاقات، لوجدنا أن البطاقات العامة ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة ، حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي، حسب القسم ورقم مخطط المسح، أما البطاقات الخاصة فترتب تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

¹ - قد نتساءل عن جدوى البطاقة القائمة دون وجود مسح للأراضي، ذلك أننا قلنا أن السجل العقاري مناط به

عمليات المسح باعتباره مجموعة البطاقات العقارية، ثم لماذا توجد هذه البطاقات في العقار الحضري دون الريفي؟!.

² -نظر: المواد 28-29 من المرسوم السابق.

وعموما يمكن القول أن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية نجدها تضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، سواء من الناحية الوصفية له المنصوص عليها في المادة 2 من الأمر 74/75، أم من الناحية القانونية المنصوص عليها في المادة 3 من نفس الأمر.

الفرع الثالث

التأشير على مجموعة البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار، لا بد أن تمسك بكيفية صحيحة ويؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد كل شك أو ريب. ومن أجل ذلك نص المشرع الجزائري على جملة من المواد، تضبط عملية التأشير لما لها من أهمية قصوى في تقرير حقوق الملاك، ومن ذلك المادة 33 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، التي نصت على أن يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

وتحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة، وأن إستعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به، وكذلك إستعمال المختصرات الجارية إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، ومنع التحشير والكشط، ثم يجب أن يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء. هذا وقد أضافت المادة 34 من المرسوم نفسه، على أن كل عملية تأشير خاصة بالإجراء يجب أن تشمل وجوبا، على جملة من البيانات تتمثل أساسا في تحديد تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، ونوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إظهارها، وتعيين الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية، وكذا المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة، إلى جانب ضبط تاريخ الإشهار ومراجعته.

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري أراد أن يضبط التأشير الجارية على البطاقات العقارية بصرامة كبيرة خوفا من إهدار حقوق الناس، وما إستعمال أنواع معينة

من الأحبار وألوان محددة وإتباع أسلوب معين للتأشير، من خلال منع الحشر والكشط وطبيعة المعلومات المدونة إلا دليل على ذلك.

والى جانب ذلك فقد أوعز المشرع للقائمين على عملية التأشير، أن يضعوا خطاً أحمرًا بالحبر الذي لا يمحي تحت كل عملية إجراء جديدة، في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها في حالة ما إذا فقد التأشير أثره القانوني، نظراً لإشهار سابق أو لوثيقة أخرى أو نظراً لأثر القانون مع توضيح هذا السبب في العمود المخصص للعمليات. إن ضرورة هذا الإجراء أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار تعليمة حملت الرقم 2650 والمؤرخة في 1999/05/26¹ تضمنت ضبط الوثائق العقارية وكانت تهدف في فحواها إلى محاولة الملاءمة بين المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية والوضعية القانونية الحالية للعقارات التي تخصها حقوق مشهورة.

أما إذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو إمتياز وارد على عدة عقارات لا سيما على إثر التقسيم فلا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة وذلك في العمود الخاص بالملاحظات تجاه كل تسجيل، ونكتب في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى". والتأشير على البطاقات العقارية يوجب علينا التطرق إلى العديد من المسائل، أولها أن جميع العقود أو القرارات القضائية إذا كانت تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة وجبت التأشير على بطاقة كل عقار. ومن ذلك أن جميع الحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، الموجودة على أو لصالح عقارات مقسمة أو مجموعة عقارات، تنتقل على البطاقات الجديدة المنشأة تطبيقاً للمادتين 25، 31 من المرسوم 76/63. كذلك عندما يتم إشهار شهادة موثقة² بعد وفاة تثبت الإنتقال المشاع للأموال باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة³. أما عندما يتم

¹-انظر: زروقي (ليلي)، حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 373 وما بعدها.

²- الشهادة التوثيقية تحرر من قبل الموثق لتفيد انتقال العقار من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم وتهدف التحقيق الأثر الإضافي للشهر حسب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 ومعرفة جميع الملاك السابقين

³ - انظر: المادة 39 من المرسوم 63/76

التأشير بإسم عديم الأهلية فإنه يجب أن يبين نوع عدم الأهلية كالقصر أو المنع القضائي، على البطاقة ويبين ذلك على البطاقات المفهرسة هجائياً حسب نص م 44 من المرسوم السابق. وفي حالة ما إذا أصبح الشخص ذا أهلية فإنه يمكنه المطالبة بشطب البيانات الخاصة بعدم أهليته.

أما المسألة الرابعة التي يمكن التطرق إليه فتتعلق بوثائق المسح، إذ كي تعبر فعلا عن حقيقة العقار الآنية، يجب أن تمسك وتضبط بإستمرار وتتم مطابقتها مع البطاقات العقارية، ذلك أنه قد تحدث تغييرات تؤثر على حالة العقارات، مما يجعل تلك الوثائق غير مفيدة، كأن تكون العقارات الممسوحة موضوع تغييرات عن طريق وقائع قانونية كالبيع أو الهبة أو القسمة. كما قد تحدث تغييرات أخرى لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقار كالبنائيات الجديدة أو هدم القديمة. لذا نص المشرع من خلال المواد من 74 إلى 82 من المرسوم السالف الذكر على ضرورة مسك ووثائق المسح ومطابقتها مع البطاقات العقارية¹.

و أخيرا فإن التأشير على البطاقات العقارية بالكيفية السابقة والدقيقة، قد يكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، وفي هذه الحالة يمكن إستدراك هذه الأخيرة، سواء بتصحيح من المحافظ العقاري وذلك بمبادرة منه، أو بطلب من حائز الدفتر العقاري على أن تتم العملية بتاريخها. ويشترط الإحتفاظ بالتأشيريات الخاطئة على البطاقة العقارية. هذا إذا كانت الأخطاء بعيدة عن تواطؤ وغش أعوان المحافظة. لأنه إذا حصل ذلك جاز للمتضرر اللجوء للعدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه. هذا ما أمكننا قوله عن التأشير على البطاقات العقارية لأن كل تأشير سليم يؤدي إلى سجل عقاري سليم، يكون المرأة العاكسة لحقيقة العقار وذلك ما سنتطرق في المطلب الموالي.

¹ - على مصلحة المسح أن تثبت التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات وإبلاغ المحافظ

- العقاري. وقد أوجب القانون أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقا لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 6 أشهر وتكون حدوده تعكس وثنائق القياس إلى جانب تقديم مستخرج العقد المحتوي على العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار.

- انظر: المادة 14 من المرسوم 75/74 السالف الذكر.

- انظر: المادة 18 وما بعدها من المرسوم 76/62

المطلب الثالث ضبط السجل العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي وصفته المادة 3 من الأمر 74/75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات وبيّن تداول الحقوق عليها. أما من حيث تشكيلته فهو حسب المادة 12 من الأمر السابق يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية. وقد استحدث هذا السجل من أجل إعادة تنظيم الملكية العقارية وإستقرارها، وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، فأصبح بمثابة المرأة العاكسة لكل عقار، بمختلف التغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها، ومن ذلك أمكن تعريف هذا السجل على أنه مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمتعلقة بكل بلدية، والذي يتم إنشاؤه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي.

من هذا التعريف سنحاول في هذا المطلب دراسة هذا السجل، إنطلاقا من عملية إيداع وثائق المسح (الفرع الأول) ثم ما يترتب عنها من ترقيمات مؤقتة ونهائية (الفرع الثاني)، وما يمكن أن يثيره ذلك من إحتجاجات (الفرع الثالث).

الفرع الأول إيداع وثائق المسح¹

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا ومعرفة مالكيها، بناء على العمليات التقنية للمسح العام للأراضي، الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة، لتصبح بعد إنتهائها جاهزة للإنتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم الإيداع و عمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية، وهو الإجراء الذي نصت عليه المادة 8 من المرسوم 76/63 المعدلة بموجب المرسوم 93/123 المؤرخ في 19

¹ - انظر: بوشنافة (جمال)، مرجع سابق، ص 133.

ماي 1993 حيث جاء فيها : "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية".

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62/76 السالفة الذكر¹ ، كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيد هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية). في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى الشهرها في السجل العقاري وفي هذا الإطار نصت المادة 11 من الأمر 74/75 على أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه.

ولكي يعمل المحافظ العقاري على تسليم الدفاتر العقارية يجب أن يودع الملاك لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين، بجانب إيداع وثائق المسح مقابل تسلّم محضراً بالاستلام من طرف المحافظ العقاري ولما كان الأمر كذلك سنقدم إجراءات إيداع وثائق المسح (الفقرة الأولى)، ثم نتعرف على إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول (الفقرة الثانية).

¹ -نقصد به إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل.

الفقرة الأولى

إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع¹، و يشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية.

كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام و إسم البلدية والأماكن التي تم مسحها²، كونه سيكون موضوع إشهار بكل الوسائل التي يمكن أن تشكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية والصلق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية والمحافظة العقارية ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ تسلم الوثائق³ على أن يجدد المحضر كل 15 يوماً لمدة 4 أشهر كاملة، والسبب في ذلك هو تمكين الملاك وأصحاب الحقوق العينية من الحضور للمحافظة العقارية وتسلم حسب الحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة التقييم العقاري المؤقتة، كما يمكن شهر محضر الإيداع، للغير من تقديم أي وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة. إن هذا الأمر إستوجب فتح فهرسا متسلسلا زمنيا، لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في الوثائق ومتابعتها كما يجب.

وهذا الإلتزام من طرف الإدارة والمتمثل في تحرير محضر الإيداع ونشره وقبل ذلك إستتساخه في 4 نسخ، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، والثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والثالثة لمدير أملاك الدولة والرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية، يقابله إلتزام آخر من طرف الملاك يتمثل في إيداع جدولاً وصفيًا للعقار تسلمه الإدارة.

¹ -نظر: بوشنافة (جمال) مرجع سابق ص 133.

² - انظر: طوابيبة (أحسن)، مرجع سابق، ص 46

³ انظر: المادة 9 من المرسوم 76/63 السالف الذكر

. لوحظ في الحياة العملية أن المحافظين العقاريين لا يعتدون بهذه المهلة، إذ قد تستغرق دراسة الملفات عدة شهور.

الفقرة الثانية

إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 75/74 السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين¹. إن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقاً للمادة 10 من المرسوم 76/63 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم، ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقديم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه وملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي، وهوية وأهلية أصحاب الحقوق من اسم وتاريخ ميلاد ومهنة وموطن الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفقاً بالسندات والعقود التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعباً و عسيراً، لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة، هم في غنى عنها هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عمومها موجودة ومدونة في وثائق مسح الأراضي والمحافظة العقاري يعتمد على هذه الأخيرة للمباشرة في الإجراء الأول الإعداد السجل العقاري دون إنتظار تسلمه الجدول، ففي ظل النظام الجديد العناصر الموجودة في وثائق المسح هي التي تبنى عليها الترقيمات العقارية لذا كان من الأجدر تجنيب الملاك هذا الإجراء ربحاً للوقت وتقليلاً للتكاليف والحديث عن الترقيم العقاري يوجب علينا ولوج عالمه و معرفة سيرورته.

¹-أنظر: الملحق رقم 12.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت والنهائي

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في الترقيمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق. وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 76/63 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري، بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي. ولدرء أي احتمال فقد إعتبر المشرع بأن التأخير في الترقيم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

إذا وحسب هذه المادة فإن ترقيم العقارات، يتم بأثر رجعي إبتداء من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترقيم على السجل العيني، لهذا السبب وكي تكون وثائق المسح عملية وذات مصداقية لا بد أن تكون الترقيمات فورية ومن أجل ذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح، ومن ذلك توفير البطاقات العقارية بالقدر اللازم وتتوير الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري بالأحكام التنظيمية، وهذا لجعل فرع الترقيمات أكثر فعالية.

هذا وإن الترقيم العقاري، يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية، نموذج T10 والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار بسند، كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض، من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من حق الملكية بالتقادم المكسب، أو بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، و أخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص. وبناءا على هذه الحالات تتم عملية الترقيم والتي إما أن تكون مؤقتة (الفقرة الأولى) أو نهائية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح المشار إليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة، واستناداً على ذلك يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى حالتين .

الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم، ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب. وفي هذا الإطار نصت المادة 13 الفقرة 1 من المرسوم 76/63 على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية¹ والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ، ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقاً لمقتضيات المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لإحتمال غيابهم عن الحضور، أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم ، أما لو إنقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للاعتراض فإنه يصبح هذا الترقيم نهائياً. ذلك ما أشارت إليه المادة السابقة في فقرتها الثانية، كم أشارت إلى أنه إذا سحبت تلك الاعتراضات، أو رفضت ولم يتم اللجوء للقضاء، فإن الترقيم يصير أيضاً نهائياً، في حين لو تم اللجوء للقضاء لحافظت تلك الترقيمات، على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي².

¹ - قد تكون للمالك الظاهر سندات ولكنها غير كافية لإثبات حقوقه على العقار وهنا أيضا يمكنه الاعتماد على الحيازة لذا كان من الأولى على المشرع أن يشير إلى ذلك.

² - انظر: بوشنافة (جمال)، مرجع سابق، ص 136.

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند عدم تمكن المالك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود ، أو معالم الملكية المطالب بها، مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقدّم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، بسبب عناصر التحقيق التي تكون غير واضحة للأسباب السابقة. يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين¹، يبدأ سريانها أيضا من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وفي هذا تنص المادة 14 فقرة 1 على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس المالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

وبعد إنقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة، ذلك ما حددته الفقرة 2 من المادة السابقة. هذا و إن المشرع وضع مددا مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تثار بمناسبة عمليات المسح والتي سنتناولها في الفرع الثالث، لكن قبل ذلك نلاحظ أن الترقيم المؤقت يثير عدة ملاحظات لا يمكن التغاضي عنها ، فمن جهة لا يتم خلال الترقيم المؤقت بأي حال من الأحوال تسليم الدفتر العقاري للمالك الظاهرين، لأنه يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقية في الملكية، فالمحافظ العقاري لا يسلمه إلا إذا أصبح الترقيم نهائيا كأن تظهر وقائع مادية لا تدع مجالا للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني، من جهة أخرى إذا ظهرت وقائع قانونية ، أثناء فترة الترقيم المؤقت لا تدع مجالا للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزما بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي، وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، أما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم المؤقت يتجاوز هذه المدد ليصل إلى 5 سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري والتابعة

¹ - في حالة عدم المطالبة بالعقار المسوح من طرف أي مالك مفترض فإن الترقيم المؤقت لسنتين يتم لصالح الدولة عند إنقضائها يتحول إلى ترقيم نهائي.

للخواص¹ ، وأخيرا فإن الترقيم العقاري يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، من أجل أن يصبح التعامل بعد أن يصبح الترقيم نهائيا، لا يتم إلا عن طريق الدفتر العقاري. وذكرنا للترقيم النهائي يجبرنا لمعرفته.

الفقرة الثانية

الترقيم النهائي

يكون الترقيم نهائيا في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت كما لاحظنا سابقا، بإنتهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الإحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالاً للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح. أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 76/63 حيث إعتبرت الترقيم نهائيا، بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتا لا يترك مجالاً للشك كأن يكون عقدا صحيحا مشهرا أو حكما مشهرا معينا للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا الترقيم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجباريا في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضى مدة صلاحيتها.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن الترقيم سواء كان مؤقتا أو نهائيا يمكن أن يثير بعض الإعتراضات و الإحتجاجات التي حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية وذلك ما سنتناوله في الفرع التالي.

¹-انظر: مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مرجع سابق، ص58.

الفرع الثالث

الإحتجاجات الناشئة عن عمليتي الترقيم

إن الترقيمات المشار إليها في الفرع السابق سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الإحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة إعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين¹، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار. ومحاولة لغلق الباب أمام هذا الأمر وتجنيب القضاء هذه القضايا، التي يمكن أن تحل بعيدا عنه لتتمين وقته ووقت العمليات المسحية، قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها². من ذلك ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 15 من المرسوم 76/63 حيث أشارت إلى أنه "يجب أن يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

يتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين، إما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك؛ وإما أن يقيدوا هذا الإحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، و يتركوا ذلك على عاتق الإدارة.

وعموما سواء كان هذا أو ذلك فإن المشرع الجزائري، لم ينص على شكل معين لهذا الإحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال الأربعة (04) أشهر أو السنتين حسب الحالة.

¹- توصف الأعمال التقنية بأنها أعمال نسبية نظرا لوجود الارتبايات لذا وجد ما يعرف بمجال التسامح.

²- ذلك إذا تعلق الأمر بالترقيمات المؤقتة لأن الترقيمات النهائية لا تسوى إلى أمام الجهات القضائية المختصة.

هذا وإن تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يجعل من الإحتجاج مرفوضاً، فلو قدم مثلاً أحد المعنيين إحتجابه خلال تلك المدة مع صيرورة التقييم نهائي الرفض ذلك الإعتباره خارج الآجال وهنا على المعني أن يلجأ للقضاء للمطالبة بحقوقه.

أما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه، وكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية الدراسة الإعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف ودياً لفض النزاع.

ومحاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الإحتمالين . فإما النجاح وفيها يتفق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الإحتجاجات، تعبر فعلاً عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، حينها يحزر المحافظ العقاري محضراً عن هذه المصالحة وتكون الإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. وعلى المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح¹. وإما أن تكون فاشلة وعندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضراً بعدم المصالحة، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف. وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوى². على أن تشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقاً للمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم

63/76 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم ذاته، ويتم إشهار العرائض بإتباع جملة من الإجراءات، فبعد إيداع العريضة المحررة و المطابقة للنصوص القانونية، خاصة المادتين 12، 13 من قانون الإجراءات المدنية، في نسختين على ورق عادي، لدى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، يحصل هذا الأخير مبلغ 1000 دج عند إشهار الدعاوى، يدفعها مقدم العريضة، وذلك طبقاً لنص المادة 3/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بقانون المالية السنة 2004 في المادة العاشرة منه، ثم يؤشر على إحدى النسختين ويحتفظ بالأخرى، ويرسل النسخة المؤشر عليها الكاتب الضبط، بعدها يقوم بتأشير البطاقة العقارية المسوكة لديه، بالنسبة للشخص والبطاقة التي تحمل الحق

¹-انظر: المادة 17 من المرسوم 63/76

²- وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى.

بالإجراء الجديد، ولا يتم تشطيب هذا التأشير إلا بعد صدور القرار القضائي النهائي، الذي سيظهر لاحقاً.

وينبغي الإشارة إلى أن المذكرة رقم 02020 المؤرخة في 21/05/1988 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، قد حددت مدة سقوط العريضة الافتتاحية بانقضاء مهلة 03 سنوات من تاريخ شهرها، إذا لم يتم تجديد هذا الشهر، أما إن جدد فإن المدة تمتد إلى 03 سنوات أخرى، ويكون هذا التجديد بناء على طلب من صاحب المصلحة، مرفوقاً بشهادة تسلم من طرف أمانة ضبط المحكمة، تقرر فيها بأن الخصومة مازالت قائمة أمام الجهات القضائية.

إن السؤال الذي يمكن أن يثار، في ظل طول هذه الإجراءات، لماذا نكلف الأفراد بإجراءات قد ترهقهم، ونجبرهم على إعادة تبليغ المحافظ العقاري عن طريق شهر الدعوى، بما أن هذا الأخير هو الذي سهر على عملية الإشهار وحرر محاضر عدم الصلح ؟ !!
إن تحرير محضر عدم المصالحة ولجوء الأطراف القضاء، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حامل لقوة الأمر المقضي فيه، ومعنى ذلك أن الدعوى السابقة إذا كانت ترمي إلى تغيير حقوق، نتجت عن ترقيم ليزال مؤقتاً فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

أما إن لم يتلق المحافظ العقاري خلال المدة السالفة أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل المعد لذلك. هذا وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم الأنف الذكر نجدها تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي سواء تم بموجب أحكام المادة 12 أو المادتين 13، 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء.

ما يلاحظ على هذا النص أن المشرع الجزائري، في هذه الحالة لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، عكس ما فعل في حالة الترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد المسح. ومعنى ذلك أنه ترك العنان للغير للطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة في أي وقت يعلم فيه المعني بالترقيم النهائي.

لكن هذا لا يمنع من تشكيل السجل العقاري، وضبط البطاقات العقارية بأسماء المالكين الذين ثبتت لهم هذه الصفة، حسب وثائق المسح.

هذا و تجب الإشارة إلى أن حق التعرض يعتبر كسائر الحقوق، ليس مطلقاً، يمكن ممارسته دون قيد أو شرط. بل هو حق نسبي ومقيد، يسري عليه ما يسري على الحقوق الأخرى، إذ لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يصبح وسيلة للإضرار بالغير. لذا كان على المشرع الجزائري، أن يثبت نظرية التعسف في استعمال الحق، في نطاق الاعتراض على الترقيمات ضمن تشريعاته العقارية وذلك مثلما فعلت التشريعات المقارنة، ومنها التشريع المغربي الذي نص على ذلك في المادة 48 من ظهير 12 أوت 1913¹.

المبحث الثاني آثار عملية المسح العقاري

إن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري « Livret foncier », و إن دراستنا للوثائق التي تمسكها الإدارة يجبرنا للحديث عن هذه الوثيقة التي يحتفظ بها المالك والتي تشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له وعن مدى قوتها القانونية (المطلب الأول) أما الأثر الثاني لعملية المسح فيمكن الإشارة إليه من خلال الحديث عن جل النزاعات الناتجة عن أعمال المسح العقاري (المطلب الثاني).

¹ - انظر: خيري (محمد)، مرجع سابق، ص 355

المطلب الأول

الدفتر العقاري

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 73/32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹ ، والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 71/73 المؤرخ في 1971/11/2 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 71/73 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم منتجاتها، كونه مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات. كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من خلال سنه للأمر 75/74. بالإضافة إلى كونه سند إداري، فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري ، و يشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية والمؤرخ في 1976/05/27.

على ضوء ما سبق يمكننا القول أن الدفتر العقاري هو : "ذاك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على مقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار"

الفرع الأول

ماهية الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم إلى

¹ - انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 169.

مالك العقار، الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول، وتتسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية . وكون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال، والأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء، ومن أهم هذه القواعد والشروط ، قاعدة الرسمية والعقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني ، هو عقد يثبت فيه ضابط عمومي أو كاتب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه. وقد نصت على هذه القاعدة نصوص كثيرة من ذلك المادة 61 من المرسوم 76/63. وقاعدة الأثر النسبي، ومعنى ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند، يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارن ومتزامن للسند الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه¹.

إن قاعدة الشهر المسبق تعتبر صمام الأمان بالنسبة للمعاملات العقارية، وبالرغم من ذلك قد توضع أحيانا سندات للإشهار ، تعفي من هذه القاعدة باعتبارها أول إجراء ، أول كونها حالات تطلبتها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كإستثناء المنصوص عليه بموجب المادة 89 من المرسوم 63/76 والخاصة بالعقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01، وكذلك عندما يتعلق الأمر بالإجراء الأول، الناتج عن عمليات المسح العام للأراضي. إلى جانب هاتان القاعدتان لا بد من توفر مجموعة من الشروط، تخص الأطراف من جهة والعقارات من جهة ثانية، إذ يجب تحديد هوية الأطراف تحديدا دقيقا، حسب ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 والمادتان 62، 65 من المرسوم 63/76، كما يجب تعيين العقارات والتعريف بالحالة المادية والطبيعة القانونية لها وذلك حسب المواد 21، 66، 67، 114 من المرسوم . 63/76 إلى جانب هذه الشروط فقد أشارت الفقرة الثانية من المادة 18 السابقة الذكر إلى أن تقديم العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني كما هي موضحة في المادة 16 من الأمر ذاته يتطلب إلزاما تقديم الدفتر العقاري. والعبرة من ذلك أن العون المكلف بمسك السجل العقاري يشير في هذا الدفتر إلى تلك العقود المذكورة حسب طبيعة كل عقد، ويسجل عليه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار.

إن المادة 50 من المرسوم 63/76 في فقرتها الأولى تؤكد على ضرورة تقديم الدفتر العقاري عند كل عملية شهر. لكن لما كانت للضرورة أحكام وللقاعدة إستثناء فقد إستثنى المشرع في

¹ - المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

الفقرة الثانية من المادة عينها بعض طلبات الإشهار من تقديم هذا السند و من ذلك إذا كانت الوثائق المقدمة للإشهار لأول مرة أي ناتجة عن وثائق المسح حسب المادة 13 من الأمر 75/74 كون الغرض منها أصلا هو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية التسليم الدفتر العقاري وفاقد الشيء لا يعطيه، و إذا كانت العقود المحررة أو القرارات الصادرة دون مساعدة المالك أو ضده ، أو في حالة تسجيل حق امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي الحالتين الأخيرتين يكون المحافظ العقاري ملزما بعد إجرائه لعملية الشهر بتبليغ ذلك إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذاره بالإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية، في أجل 15 يوما من تاريخ الإشعار بالإستلام للرسالة الموصى عليها، والقصد من هذا الإجراء هو ضبط الدفتر العقاري وفق التحولات الجديدة. وهذا ما قد يثير إشكالا لأن المعني قد يستجيب لهذا الإنذار ويودع السند وقد لا يستجيب ويعمل على الإحتفاظ به !.

فإن إستجاب مكن المحافظ العقاري من العمل على المطابقة بين السجل العقاري وهذا الدفتر المقدم. أما إن لم يستجب واحتفظ هذا المالك القديم بالدفتر العقاري عند نقل الملكية العقارية فيإمكان المحافظ العقاري أن يسلم للمالك الجديد دفترا عقاريا آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم.

و من الحالات الكثيرة المتعلقة بالدفتر العقاري المعد بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، حالة الملكية العقارية المشاعة و المسلم على سبيل الحياة لأحد المالكين بناء على وكالة خاصة، و الذي يرفض لسبب أو لأخر تسليمه للمالكين معه على الشيوخ أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته، و لمعالجة ذلك صدرت المذكرة رقم 4144 عن المديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، بتاريخ 3 جوان 2007 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الإشهار، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب إمتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ أو لخلفه العام. ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة، أن يتأكد فقط من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرح أمام الموثق، أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير.

هذا وقد منح المشرع للشخص المعني إمكانية

اللجوء للقضاء من أجل الحصول على إيداع الدفتر للمحافظة ولم يقيد بمدة معينة بل ترك ذلك لرغبته.

من النصوص السابقة يظهر أن الدفتر العقاري يبين تأشيرات البطاقة العينية ويظهر بالنسبة للأشخاص الحقوق العينية الموجودة على عقار معين أو في فائدته، كما يبرز الأعباء التي يتحملها العقار المعني بالأمر. فهو بذلك يمثل عنوان الحقيقة بالنسبة للملكية، لذا نص المشرع على كيفية خاصة للتأشير عليه، ومن ذلك المادة 45 من المرسوم 76/63 التي أشارت إلى الطريقة المتبعة في ذلك. فقد استلزمت أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما البياض فيشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة ولأجل وضوح عملية التأشير إستوجب المشرع أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لها، وتكون الجداول مرقمة وموقعة بعد أن تملأ بالبيانات الخاصة بتعيين الأطراف أو العقار، ووضع خط بالحبر بعد كل إجراء تفادياً لإضافات غير مبررة والتزوير، كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، وفي حالة وجود خطأ مادي يتعين على الأعوان، إجتنب الكشط والتشطيب كما يمكن القيام بعملية التصحيح، عن طريق الإحالات التي تستوجب على المحافظ العقاري، أن يعاينها ويشهد بصحتها.

ولا يعتبر الدفتر تاماً إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق، يوقع عليها المحافظ في الإطار رقم 6 المخصص لذلك. حينها يمنع على الأطراف كتابة أية تأشير أو بيان على هذا الدفتر أو نزع المخطط الملحق به وإلا تعرض للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

إن جاهزية الدفتر العقاري وتماجه يجرنا للحديث عن طريقة تسليمه، كون هذه العملية تطرح جملة من المسائل التي يجب الوقوف عندها، خاصة إذا تعدد الأشخاص أصحاب الحقوق كحالة الشيوخ أو حالة القسمة. توجب القاعدة العامة أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إعداد بطاقة عقارية مطابقة، ومن هذا المنطلق مثلاً لو أن مالك العقار الحامل للدفتر العقاري، إذا نقل ملكية هذا العقار لشخص آخر ولم يتم إستحداث بطاقة عقارية

ديدة، فإن المحافظ العقاري ملزم بضبط الدفتر القديم الذي أودع لديه وتسليمه للمالك الجديد¹.

هذا في حالة المالك الفرد أما لو تعدد المالكين للعقار كحالة الشيوخ وحالة القسمة فكيف سيتصرف المحافظ العقاري يا ترى ؟

حسب نص المادة 47 من المرسوم السالف الذكر فإنه عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ فالمحافظ العقاري يعد دفترا واحدا ويودعه لدى المحافظة العقارية، يعمل على ضبطه كلما وجب ذلك، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر. حينها يشير على البطاقة العقارية المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري تصدى لهذه الحالة بأن سمح لهؤلاء المالكين على الشياخ من تعيين وكيلًا من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وإلا فإن هذا الأخير يبقى بين يدي المحافظ العقاري تجنبًا لضياعه، أو إن كان يشكل عقبة في استمرار إنتقال الملكية العقارية.

من جهة أخرى قد يعتمد الملاك على الشياخ إلى إجراء عملية القسمة على العقار المملوك، رغبة منهم في الخروج من حالة الشيوخ، حتى يستقل كل نو ملك بملكه، وفي هذه الحالة من المشرع الجزائري المحافظ العقاري، من إحداث دفاتر عقارية جديدة لكل قطعة، مع العمل على إتلاف الدفتر السابق، والإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة. وهذا ما تضمنته مقتضيات المادة 49 من المرسوم 76/63 الأنف الذكر.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري ونظرا لما يحتويه من معلومات تشكل حالة مدنية للعقار، له أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية. ومن هذا المنطلق وقبل الحديث عن حجية هذا السند في الفرع الموالي يتبادر إلى الذهن سؤال حول الحالة التي يضيع فيها هذا الدفتر؟! فقد يفقد المالك الحائز للدفتر العقاري هذا الأخير، لأي سبب كان وفي هذه الحالة عالج المشرع هذا المشكل في المادتين 52/53 من المرسوم السالف الذكر، بأن مكن المالك

¹ - المادة 46 من المرسوم 76/63

من المطالبة قصد الحصول على دفتر جديد بدل الدفتر الضائع، وعلى المحافظ العقاري أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية المالك والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما أنه يتعين عليه أن يشير إلى ذلك في البطاقة الخاصة.

هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري إنطلاقاً من الصور الموجودة للبطاقات في حالة الإقتضاء والضرورة بموجب قرار من وزير المالية يحدد فيه كليات الإستنساخ المسموح بها والشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات.

الفرع الثاني حجية الدفتر العقاري

إن رغبة المشرع في إستحداث السجل العقاري، عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات الإثباتها. منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، وقد أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر 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 البلدية، ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات، التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية. من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، وما صدور الأمر 75/74 إلا تأكيداً على ذلك، فقد نصت المادة 19 منه على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته.

وتبرز نية المشرع أكثر من خلال إحاطة هذا الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم مسكه و التأشير عليه وضبط كليات تسليمه.

فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني، تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري والإستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار، وهي ما تشكل في عمومها أعمال المسح لتحديد تلك العقارات تحديداً نافياً للجهالة، وتطهير تلك العقارات مما قد يثقلها من أعباء وحقوق، لسد الطريق أمام أي شخص، يمكنه أن يدعي خلاف ما يتضمنه

الدفتري العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إنتهاء عملية المسح العام للاراضي

هذا ولو نظرنا إلى حقيقة المسح العقاري، لوجدناه أكثر ما يهدف إليه، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الإئتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق المس ثمار هذه العملية، ولعل أهم ثمارها هو الدفتري العقاري، الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساسا من وثائق المسح. وعلى هدى المادة 19 السابقة الذكر سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات قضائية، منها القرار المؤرخ 2000/06/26 للقضية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه : "ملكية-دفتري عقاري -سند لإثباتها نعم- القضاء بخلاف ذلك -لا-نقض المرجع المادة 19 من الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستدلال بالدفتري العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون¹.

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتري العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قرارهم قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتري في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية إستنادا إلى مبادئ الشهر العيني. وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا، تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم 73/32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذا للأمر 73/71 المتضمن

¹-أنظر : المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001، ص 249.

قانون الثورة الزراعية، ذلك أن هذا القانون قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري¹.

كذلك يعاب على هذا القرار أنه إعتبر الدفتر العقاري سيكون مستقبلا الدليل الوحيد للإثبات، في حين أن المادة 19 السابقة الذكر قد أشارت إلى أنه سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار الممسوح.

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري، نجد من جهة أخرى أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ يمكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة. وذلك ما نصت عليه الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وأكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 16/03/1994 للقضية رقم 108200 والذي جاء فيه: "إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري - لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة. وحتى تكون الدعوى القضائية مقبولة يجب أن تشهر العريضة وفقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 لأن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها².

² - انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 116.

¹ - وهو ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 17 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، التي تنص على أنه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار."

الفرع الثالث

الجهة المختصة بالطعن في إلغاء الدفاتر العقارية

يشكل الدفتر العقاري كما أسلفنا سابقا أهم نتاج لعملية المسح العام للأراضي، كما أشرنا إلى أن تسليمه من طرف المحافظ العقاري، يكون بناء على الوثائق الناتجة عن هاته العملية الضخمة، ومخالفة هذه القاعدة العامة من طرف المحافظ العقاري، يشكل خرقا فادحا للقانون الشهر العيني، يترتب عنه مسؤولية كاملة لهذا الأخير، خاصة إذا تبين خطأ المتمثل في تسليمه دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة.

إن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة، يمكن أن تتضمن إحدى الوجوه الثلاثة فقد يطعن فيه بالتزوير (الفقرة الأولى)، كما قد يطعن في أحد بياناته، أو قرار تسليمه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الطعن في تزوير الدفتر العقاري

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري. وفي هذه الحالة من المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة، من أجل استصدار حكما يعاقب المزور بناء على المواد 222-223-263 من قانون العقوبات الجزائري . ومن ذلك مثلا لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة و عليها حارس قضائي وتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك ورغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف. هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير مما يستوجب معه العقاب للتزوير و الاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.

الفقرة الثانية

الطعن في قرار تسليم الدفتر العقاري وفي الأخطاء الواردة فيه

إن الدفتر العقاري هو سند إداري¹ تسلمه هيئة إدارية، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75. هي المحافظة العقارية، التي يسيرها محافظ عقاري، يعمل على إصدار مجموعة من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري الذي قد يكون معيبا.

وبناء على ذلك يمكن التساؤل عن الجهة المختصة في إلغائه أو إبطال أحد البيانات الواردة فيه؟! لقد نصت المادة 24 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا².

لم يأت التشريع الجزائري في قوانين الشهر العقاري، بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وعليه وجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، من ضرورة توافر الصفة و المصلحة والأهلية في طرفي الدعوى إلى جانب شهر العريضة³. ولما كانت الدعوى إدارية، لا بد أن ترفع وفق ما تنص عليه المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية. لكن يبقى السؤال المطروح دائما هو ضد من ترفع هذه الدعوى وما هي الجهة القضائية المختصة؟!.

لقد نصت المادة 111 من المرسوم 76/63 على أن الدولة تمثل محليا أمام العدالة من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. هذا وقد نصت المادة 92 من قانون الولاية ذاته بأن الوالي يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي، كما منحت المادة 87 منه حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية. من جهة ثانية منح القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999. صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية

¹ - إن القول بأن الدفتر العقاري هو سند إداري يستبعد فرضية المنازعة أمام القضاء العادي و هذا ما تؤكدته جملة الأحكام

الصادرة عن الأقسام العقارية المختلفة، من ذلك الحكم الصادر بتاريخ 10/04/2004

² - يرى الأستاذ بشير العتروس أن القضاء المدني هو المختص بالطعن في قرارات المحافظ العقاري بناء على المادة 112 من المرسوم 63/76 والتي تشير إلى أن الفصل يكون طبقا لقانون الإجراءات المدنية. أما في التشريع المقارن فإن المشرع الفرنسي يمنح الفصل في مثل هذه القضايا إلى رئيس المحكمة الكبرى Tribunal de grande instance ويفصل فيه كما يفصل في المواد الإستعجالية ، انظر في ذلك، بشير العتروس، مرجع سابق، ص 38.

³ - المادة 112 من المرسوم 63/76 وكذا المادة 85 من ذات المرسوم

في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري حسب الآتي :

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية، في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري؛
- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية (الإدارية) فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين، كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقارية

مما سبق وجب علينا أخذ مصطلح التمثيل القضائي بمفهومه الواسع بالاستناد إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، حيث منحت الاختصاص القضائي للغرف الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، على أن الجهة القضائية المختصة تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة. هذا و لفض اشكالية التمثيل أمام الجهات القضائية فقد اصدر المدير العام للأملاك الوطنية تعليمة تحمل الرقم 6508 بتاريخ 2007/08/21 أساسها وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه و هو المبدأ القضائي المستقر وفقاً للقرار المؤرخ في 1999/02/20¹

المطلب الثاني.

المطلب الثاني المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

إن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات، وإنشاء أطلس لذلك، أدى إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أم بعد الإنتهاء من ذلك، و يمكن عموماً أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب مجهول، أو النزاع حول الحدود، أو إثبات الملكية العقارية، إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية.

¹ - انظر: الملحق رقم 13

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

الضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك إحترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة، إذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية. كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء، كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات، نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات (الفقرة الأولى)، أو تسجيل عقارات في حساب مجهول (الفقرة الثانية)، كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، عند حساب المساحات العائدة لأملكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملكهم. لهذا تقطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعليلة الصادرة عن

مديرها العام، الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004¹. إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب1/20 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية، من ذلك مثلا الخبرة رقم 265/2000 والمعدة من قبل الخبير خير الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز) حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط لمصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عنلحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني.²

الفقرة الثانية

تسجيل عقارات في حساب مجهول

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول. وهذه الحالات كثيرة الشبوع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة

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

² - قد نتم في كثير من الأحيان أعوان المسح بالتقصير في مهامهم، في حين أن الواقع غير ذلك، إذ أن دورهم منحصر في القيام بأعمالهم داخل حدود ما يفرضه عليهم الواقع الميداني، و هذا ما يتطلبه المسح العقاري الأني. فكيف نريد إحداث مسح عقاري يعبر عن الوضعية الحقيقية و الأنية للعقار ثم نعتد بصفة كلية على الأعمال المنجزة خلال عقود من الزمن؟. لذا كان من الأجدر على - - القضاة أن يوصوا الخبراء العقاريين عند تحييتهم للأحكام بالجوء لهيئات المسح من أجل الإستناد على وثائقهم في إعداد خبراتهم

المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04¹، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقدم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيدده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلاً بذلك، على أن يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوماً من تاريخ مراسلتها، بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجبارياً، لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، و للمحافظ العقاري الرد، بإعداد دفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت، حسب الحالة، عندما يكون الطالب مؤسس خلال 15 يوماً من تاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري المعلومات، من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي. كما يمكن المدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالتقييم النهائي عندما يحوز العارض سند له حجية كاملة.

الفقرة الثالثة

إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي

كذلك من المشاكل التي قد تحدث أثناء القيام بعملية المسح هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة، بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم 83/352 المؤرخ في 1983/05/21

المسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية² تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود، بمجرد صدور القرار الولائي، المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ما عدا ما شرع فيه الموثق قبل

¹ - أنظر: نشرة أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 131.

² - أنظر: ج ر عدد 21 لسنة 1983، بتاريخ 24/05/1983 ص 1483.

هذا التاريخ. وذلك عكس شهادة الحيازة التي يمكن إعدادها في المناطق، أو جزء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد، وهذا ما أشارت إليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية

لقد أوجب المرسوم 63/76 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من العملية، على مستوى كل بلدية، أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية والقانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك العقارات الممسوحة. وقد لاحظنا أن هذا الترتيم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية :: فإما أن يكون ترقيما نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 76/63، وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم؛ وإما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم وذلك طبقا للمادة 13 من المرسوم ذاته؛ و إما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم نفسه، وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين، سندات ملكية قانونية، غير أنه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي لإكتساب الملكية عن طريق التقادم.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم السابق، على أن النزاع في الترتيم المؤقت، يكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة (04) أشهر أو سنتين حسب الحالة، تبعا لاختلاف الترتيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري، عن طريق احتجاج يأخذ شكل رسالة موصى عليها، يبلغ بها المستفيد من الترتيم. إن قيام هذا الإحتجاج يجبر المحافظ العقاري، بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل استدعاء الأطراف، ومحاولة الصلح بينهم، فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الكاملة. أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحزر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف. حينها تمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في

ذلك. وهذه الإجراءات الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة الترقيم النهائي، والذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء كما أسلفنا سابقا. وعليه فإن المشرع قد منح للشخص، الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري، أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية، برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة. وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، باختلاف أطرافه، فإذا كانا شخصا طبيعيين، عاد الإختصاص لجهات القضاء العقاري، أما إذا كان أحدهما شخصا إداريا حسب مفهوم المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع¹. أما الإختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود للجهة القضائية الواقع داخل نطاق إختصاصها العقاري محل النزاع.

الفرع الثالث

المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يبرز الدور الكبير للمحافظ العقاري، فهو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق وهو الذي يلزمه القانون بتسليم الدفاتر العقارية التي تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار للملاك المكرسة حقوقهم بمناسبة عمليات المسح، ثم هو الذي يسهر على مسك السجل العقاري وضبطه إذ يعمل على قيد كل ما يطرأ من تغييرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد. فالتشريع منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري، بعد تأسيس السجل العقاري بالمقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه. لذا نجد بعض الدول، قد أناطت بهذه المهمة قضاة متخصصين في المجال العقاري للتقليل من الأخطاء وتجنب النزاعات المحتملة. فتصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة، لا يمكن صرف النظر عنها وتكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها. هذه النزاعات خلقها التشريع بعدم وضوحه وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد إجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية، من ذلك ما تناولناه عند حديثنا عن إلغاء الدفاتر العقارية.

¹ - انظر: زروقي (إيلي)، حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 51

المطلب الثالث

العوائق العملية للمسح العقاري

إن إنجاز مسح الأراضي العام لهو أكثر من ضرورة، في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات، قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة. والجزائر اليوم بحاجة ماسة إلى هذه الضرورة التي يفرضها الدخول للاقتصاد سوق حقيقي وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فتية كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي - في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية - لابد من تطوير المحيط المادي والمؤسساتي الذي يمس العقار كما وكيفا، وتذليل المشاكل التي تواجه العملية وما أكثرها، لذا سنركز على بعضها، ونقسمها إلى قسمين، قسم يضم المشاكل المباشرة و الظاهرة للعيان (الفرع الأول)، و قسم نخصه للمشاكل الغير مباشرة (الفرع الثاني)، ثم نحاول تقدير مدى تأثيرها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح العقاري

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام، تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك. وهذا الإحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها. و ساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التشتيت إنعكس سلبا على تقدم أشغال المسح. ومن تلك العمليات الثورة الزراعية، إستصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي

المؤممة... إلخ.

إن هذا التجنيد كان على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، حيث يشير السيد "عمار علوي" إلى أن 30% من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة، لتنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها مسح الأراضي¹. ولم تعرف العملية إنتعاشا إلا منذ 1993 مع مشروع البنك العالمي. و الحديث عن هذا الإحتشاد، يدفعنا بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التأطير و يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وقد تفتنت الجهات الوصية إلى ذلك إذ قامت بتسطير برنامج، يهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته، فيما يخص تحديث المعلومات وتحسين التقنيات الجديدة، التي أدخلت وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، إذ هناك برنامج في قيد الإعداد لتكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي، المحافظة العقارية)، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج².

الفرع الثاني

المشاكل الخفية المعرّقة لعمليات المسح

إلى جانب العوائق الظاهرة السابق ذكرها في الفرع الأول، والمتعلقة في عمومها بالإدارة القائمة على عمليات المسح، هناك جملة من المشاكل الأخرى التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات، بل قد نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي في ظهور تلك المشاكل السابقة، ولعل أبرز هذه المشاكل الخفية على سبيل المثال لا الحصر، عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات، وبمناى عن كل الشبهات فمثلا كيف يعقل أن يتقاضى عون المسح 60 دج تمثل مختلف تكاليف تنقله للقيام بعملية واحدة، و مما زاد في تأجج فتيل النزاع و إحساس

¹ - انظر: علوي (عمار)، نشرة المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك، سنة 2003 رقم 0 ص 05

² - انظر: المرجع السابق، ص 6.

أعوان المسح بالتهميش، هو لجوء الإدارة إلى منح الإمتياز للخبراء العقاريين الخواص، من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم ، و ذلك باستغلال إطارات الوكالة و مخططاتها، وتجاهل هذه الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص، مما جعل النقابة الوطنية لمسح الأراضي تدق ناقوس الخطر لمواجهة النزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية، إذ بعد أن كان التعداد الإجمالي للأفراد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 3025 عاملا، منهم 277 مهندسا و 1560 عوننا تقنيا لمسح الأراضي، و 1198 عمال آخرون. تقلص هذا العدد إلى 2611 مستخدما منهم 1052 إطارا يعملون ميدانيا في أشغال عمليات المسح الجارية، بينما النسبة المتبقية تشكل عدد المستخدمين في المجال الإداري.

الفرع الثالث

تقدير العوائق التي تواجه عمليات المسح

إن سير عمليات المسح العام للأراضي، كما رأينا سابقا تتكالب عليها جملة من المشاكل، ترد من جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين...) ورغم ملاحظة هذه المشاكل من طرف الجهات الإدارية عند مباشرتها لأعمال المسح بالنسبة للأقسام الأولى، فإنها لم تحاول استدراك الأمر بالنسبة للأقسام التي لا زالت قيد الإجراء، وذلك عن طريق التزامها بتطبيق النصوص التنظيمية، إذ ما زالت إلى يومنا هذا مختلف الجهات القائمة على العملية تتبادل التهم فيما بينها ومحاولة كل جهة إصاق تلك التهم بجهة أخرى لتحميلها المسؤولية. لكن للوقوف على حقيقة تلك المشاكل ومعرفة مدى تأثيرها على تقدم العملية لابد من القيام بعملية تقييم للأشغال المنجزة لنحاول على ضوءها استدراك النتائج الموجودة أو استكمالها إن كان بها خلل من جهة، ولدرء الوقوع فيها مستقبلا من جهة ثانية. وهذا التقسيم يتطلب منا حتما دراسة العلاقة ومدى التناسب بين ما تم إنجازه وما تم التخطيط له، وذلك باتخاذ عامل الزمن كمؤشر على نجاح العملية من فشلها.

خاتمة

لقد أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الإستعمار قصد إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وقد يكون الأمر غير واقعي إذا إدعينا عرض واقع إجتماعي و إقتصادي على هذا المستوى من التعقيد بقراءة قانونية منفصلة عن الواقع، بدليل أنه بالرغم من العلاقات التي يمكن أن تكون قائمة، فإن الرهانات والمشاكل التي ينبغي أن تؤخذ في الحسبان هي من طبيعة مختلفة، تشترك في عوامل عديدة منها العوامل القانونية كطبيعة نظام الشهر العقاري ومنها العوامل التنظيمية كأعمال المسح العام للأراضي إلى جانب المؤسسات القائمة على تطبيق السياسة العقارية.

هذا وإن الدارس لموضوع مسح الأراضي العام في الجزائر، الذي كان إعدادة سيبدأ عند الإنتهاء من عمليات الثورة الزراعية إنطلاقاً من البطاقات العقارية البلدية. يلاحظ أنه بالرغم من الأهمية الكبيرة لهذه العملية والمتمثلة أساساً في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، لما تكتسيه من صبغة شرعية على اعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يرأسها قاض وتتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت خصيصاً لإنجاحها، تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك وتحرير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

ورغم أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، فإن مشرعها لم يتقدم كثيراً. صحيح أن مساحة البلاد تقدر ب 2.381.741 كم²، وتكاليف العملية باهظة إلا أن هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان، خاصة بعد أن قطعت فيه أشواطاً و أنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري في مدة 15 سنة وتمديد المدة إلى 2011 وخاصة أن تأسيس السجل العقاري لا يبنى إلا على وثائق المسح. إن عمليات المسح تسير ببطء وحتى تلك المجرة قد عقدت الإشكاليات العقارية أكثر مما ساهمت في حلها، لهذا رأت الدولة أنه من الضروري مراجعة أمورها عن طريق الإسراع في وتيرة الأشغال في ظل تماطل الإدارة وتجنيد الوسائل والكفاءات المحلية المتمثلة في

المساحين والمهندسين الطبوغرافيين العقاريين، و ما يؤكد عدم كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية، و عدم ملاءمتها لتطلعات و متطلبات الدولة هو قيام هذه الأخيرة باتباع المنهج الثاني، و المطبق في كثير من الدول، و على رأسها تونس و سوريا و ذلك باللجوء إلى تطبيق نظام السجل العيني وجوبا في المناطق التي شملتها عمليات المسح، و على سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها العمليات بعد، حينها تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام. وقد عكس القانون رقم 07/02 المؤرخ في 2007/02/27 هذا الاتجاه الجديد. إن تعدد أوجه المسح لا يمكن التكفل بها كلية إلا بتأزر مختلف المؤسسات واتباع منهجيتي التحسين والجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني وجهوي، وتلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردوديتهم، وإثراء ثقافتهم، تدور أساسا حول كيفية مسك وملء بطاقة التحقيق وكيفية تعيين الحدود بطريقة سليمة، إلى جانب كيفية إعداد مخطط مسحي ملائم، والأهم كيفية التعامل مع الملاك. وهذا لن يكون إلا بإعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية، وذلك عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الأشغال باستمرار، و اتباع طرق أكثر واقعية و لعل أبرزها يكمن في عنصرين أساسيين: أ- فتح وسائل الإعلام الثقيلة أمام هذه العمليات لتتويز الرأي العام بأهميتها. ب- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا

وفي الأخير يمكن القول أن: عملية المسح في عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية كونها تشكل المضغة الأساسية في هذا النظام، إذا صلحت علم النظام غله وإذا فسدت فسد النظام له وفي ختام هذا البحث أمل أن أكون قد وفقت في إستجلاء ما ينبغي إستجلاؤه وإثارة ما كان يجب إثارته.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

أ- باللغة العربية 1

- المؤلفات العامة

- البستاني (بطرس)، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت ، مكتبة لبنان ناشرون ، طبعة 1993 .
- الجيلالي (عبد الرحمان بن محمد)، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1982.
- السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 4، البيع، ط3، 1998 .
- السعدي (محمد صبري) ، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، التصرف القانوني، ط1، عين مليلة، دار الهدى، سنة 92.
- التيجاني (بشير)، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1997.
- آث ملويا (حسين بن الشيخ) ، المنتقى في عقد البيع، الجزائر، دار هومة، 2005.
- حاجيات (عبد الحميد)، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، ج 3، 1984 .
- يحياوي (اعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2001.
- يحياوي (اعمر)، نظرية المال العام، الجزائر، دار هومة، 2002.
- سوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ط1، الأردن. . . . مكتبة دار الثقافة، 2001.

2- المؤلفات المتخصصة

أبو النجا (إبراهيم)، السجل العيني في التشريع المصري، مصر، مطابع جريدة السفير
1978.

بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية،
طبعة 2006.

جمال الدين (أحمد)، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، بيروت، المكتبة
العصرية صيدا، 1966.

وناس (علي)، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، الجزائر، دار
هومة، 2007.

زروقي (إيلي)، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.
زروقي (إيلي)، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني
للأشغال التربوية، 2001.

حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، بيروت، لبنان، الدار الجامعية، دون
تاريخ طبع.

حمدان (حسين عبد اللطيف)، نظام السجل العقاري، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية،
طبعة 2003.

حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.

يكن (زهدي)، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول، التحديد والتحرير، بيروت،
لبنان، دار الثقافة، بدون تاريخ طبع.

محمود الزريقي (جمعة)، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع
نظام السجل العيني، طبعة 1، بيروت، دار الأوقاف الجديدة، سنة 1988.

عبد التواب (معوض)، السجل العيني علما وعملا، مصر، دار الفكر العربي، دون تاريخ

طبع.

عيد (إدوار)، الأنظمة العقارية - التحديد والتحرير، السجل العقاري، طبعة 02، بيروت، مطبعة المتني، سنة 1996.

علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004.
عرفة (عبد الوهاب)، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، دار المطبوعات الجامعية، دون تاريخ طبع.

قدوج (بشير)، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2001.
رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، طبعة 2001.

شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003.
فرج الصدة (عبد المنعم)، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر، دون تاريخ طبع.
شنب (محمد لبيب)، دراسات في قانون السجل العيني المصري، القاهرة، مصر، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974.

خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01، الجزائر، ديوانو.أ.ت، 2003.

معهد البحوث والدراسات العربية، مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، 21-26 مارس 1976.
المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14 . نوفمبر، 1999.

ب - باللغة الفرنسية

LATROUS (B) , Cours de droit civil : Sûreté et publicité foncière, année universitaire : 1982-1983, Alger, Office des publications universitaires 1984
MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, , Paris, Sirey, 1987.
MAZEAUD, Leçons de droit civil, T3, 1' vol, Sûreté et publicité foncière , paris,

par Chabas, 6eme éd, 1988..

ثانيا : الرسائل الجامعية

- طوايبيبة (أحسن)، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق،
جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.
- فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري،
رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1994.
- صداقي (عمر)، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد
الحقوق جامعة الجزائر، 1984.

ثالثا: المجالات والدوريات.

- الفوج المهني العقاري المشترك، نشرة المهن العقارية المشتركة، سنة 2003، رقم 0.
- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 7، مارس 2005.
- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 8، افريل 2006.
- وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، م، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ
العقاري، سنة 2006.

رابعا: المقالات

- بورويس (زيدان)، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي منظم
من طرف ولاية سكيكدة في 29/05/2001، الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق،
غير منشور.
- بوركي (محمد)، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد 2، مارس
1998.

- بكاوي (حمان)، العقد التوثيقي، مجلة الموثق العدد 7 بتاريخ جويلية 1999.
- بغدادى (محمد) ، المنازعات العقارية المتعلقة بأملك الدولة والخواص، الندوة الوطنية
القضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1995.
- هنوني (نصر الدين)، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، مجلة المدرسة الوطنية
للإدارة، عدد 21، سنة 2001.
- حمدي باشا (عمر)، بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء، مارس 2001.
- كمين (مسعود)، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق عدد 10 سنة 2003 .
- مداخلة المحافظ العقاري لولاية باتنة بمناسبة اليوم الدراسي المنظم بمعية مصالح
العدالة للمجلس القضائي بباتنة والغرفة الجهوية للموثقين الناحية الشرق بتاريخ
2004/04/15، غير منشور.
- مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف بمناسبة اليوم الدراسي الأول مع
المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف والغرفة الجهوية للموثقين الناحية
الشرق بتاريخ 2004/06/07
- نوري (عبد العزيز)، المنازعة الإدارية في الجزائر ، تطورها و خصائصها- دراسة
تطبيقية، مجلة مجلس الدولة عدد 8، سنة 2006،
- عازب (فرحات)، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية
للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.
- عابد (مصطفى)، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية
و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59.
- رجيمي (نورالدين)، الحياة العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 7، سنة 2002. رجيمي
(نورالدين)، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، عدد 10 سنة 2003

خامسا: الأحكام والقرارات القضائية

المحكمة العليا، قرار رقم 68467 ، المؤرخ في 21/10/1990، المجلة القضائية، عدد 1
سنة 1995 ..

المحكمة العليا ، قرار رقم 104967، المؤرخ في 10/11/1993.، مجلة قضائية عدد 1 سنة 1994

المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 108200 المؤرخ في 16/03/1994، مجلة قضائية عدد 2 سنة 1995.

المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920، المؤرخ في 28/06/2000،
مجلة قضائية عدد 1 سنة 2001.

مجلس الدولة القرار الصادر بتاريخ: 06/05/2003 ، مجلة مجلس الدولة عدد 4 لسنة 2003.

مجلس الدولة ، قرار رقم 35472 الصادر بتاريخ 25/07/2007 ، قضية ورثة (ب ش) ضدورثة (ع). غير منشور.

محكمة الخروب ، القسم العقاري، قضية رقم 137/03 الصادر بتاريخ 10/04/2004
محكمة قسنطينة ، القسم العقاري، قضية رقم 680/07 الصادر بتاريخ 04/02/2008

سادسا: النصوص القانونية

أ: الأوامر و القوانين

الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975،

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 92 سنة 1975.

قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر 49، السنة 1990.

قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير رج ر 52، لسنة 1990

قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52، السنة 1990.

ب : المراسيم والقرارات

- مرسوم 76-62, المؤرخ في 15/03/1976, المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام, ج ر 30 لسنة 1976.
- مرسوم 76-63 المؤرخ في : 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري, ج ر 30 السنة 1976.
- مرسوم 80-210 المؤرخ في : 13/09/1980 يعدل ويتمم المواد 15, 18, 89, من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976, و المتعلق بتأسيس السجل العقاري, ج ر 38 لسنة 1980.
- مرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 25/12/1980 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية, و مسح الأراضي , و حماية الإشارات و النصب و المعالم, ج ر 55 لسنة 1982.
- مرسوم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984, يعدل ويتمم المرسوم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام, ج ر 71, لسنة 1984.
- مرسوم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991/ المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري, ج ر 10 لسنة 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 المعدل و المتمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر 26 لسنة 1992.
- مرسوم تنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل و يتمم المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري, المعدل و المتمم, ج ر 34 لسنة 1993.
- مرسوم تنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية , ج ر 15 لسنة 1995 .
- مرسوم تنفيذي رقم: 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية. ج ر 30 لسنة 2000.
- القرار المؤرخ في: 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري, ج ر 20 لسنة 1977.

القرار المؤرخ في 1978/03/09 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة النظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74-75, ج ر 13 لسنة 1978.

القرار المؤرخ في: 09/03/1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي و شكل وثائق مسح الأراضي, و شروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها, و كذلك تحديد التعريف السارية المفعول, ج ر 13 السنة 1978 .

القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ج ر 20 سنة 1999.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر 37 لسنة 2002.

المذكرات و التعليمات

التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري. - المذكرة رقم 02020 الصادرة بتاريخ 1988/04/21 المحددة لمدة سقوط العريضة الإفتتاحية بعد إشهارها.

التعليمية رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1957/11/11، المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الغابية الوطنية

المذكرة رقم 2420 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 المتضمنة حالة العقارات المسجلة في خانة المجهول. المذكرة رقم 000666 الصادرة بتاريخ 2004/02/10 المتعلقة بقبض رسوم الإشهار العقاري.

المذكرة رقم 3883 الصادرة بتاريخ 2004/07/24 المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس.

المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04، المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في خانة مجهول.

المذكرة رقم 4144 الصادرة بتاريخ 2007/06/03 والمتعلقة بالنزاعات الناشئة عن عدم تسليم الدفتر العقاري للمالكين على الشيوع.
المذكرة رقم 6508 الصادرة بتاريخ 2007/08/21، المتضمنة وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى.

مواقع الإنترنت

MEZALI Mohamed, <http://www.un.org/esa/forests/pdf/national-reports/unff4/algeria.pdf>
Www.c-notaires.dz/intranet/html/guid/disis.htm
www.anc.org.dz

الملاحق

العنوان	رقم الملحق
التعليمية رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 1957/11/11 و المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الغابية الوطنية	01
أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	02
وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي و الولائي	03
المقر و الاختصاص الاقليمي للمدريات الجهوية لمسح الأراضي	04
بطاقة طلب معلومات موجزة من ادارة الأملاك الوطنية	05
التعليمية رقم : 666 المتعلقة برسم الاشهار العقاري	06
التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في المجال العقاري عند نقل العقار	07
بطاقة التحقيق العقاري	08
بطاقة وصف العقار المبني	09
بطاقة جزء الملكية	10
بطاقة الوحدة , الملكية المشتركة و الشائعة	11
تأسيس السجل العقاري	12
التعليمية رقم 6508 المتعلقة بالمنازعات - التمثيل القضائي	13

الملحق رقم 1

التعليمة رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد
البحري بتاريخ 1957/11/11 والمتضمنة تسجيل الأراضي
العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية

**MINISTRE DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PECHE**

- République Algérienne -
Démocratique et Populaire

DIRECTION GENERALE DES FORETS

N° 1132 / 806 / DGF / DGF / 99

CIRCULAIRE

**A MESSIEURS LES WALIS (TOUS)
EN COMMUNICATION A MESSIEURS
LES CONSERVATEURS DES FORETS**

OBJET / : Fichier des terres publiques forestières ou à vocation forestière et constitution du Domaine Forestier National

La loi n° 84-12 du 23 juin 1984 a institué le Domaine Forestier National et précisé la nature des terres du domaine public qui le constituent.

En effet dans son article 13, la loi précitée énonce :

"sont versées dans le Domaine Forestier National :

- les forêts
- les terres à vocation forestière appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, établissements et organismes publics,
- les autres formations forestières appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, établissements et organismes publics".

Selon ces dispositions et en d'autres termes, sont intégrés ou versés au Domaine Forestier National :

a) les terres forestières publiques qui ont pour statut d'origine, celui :

- de forêt domaniale
- de forêt communale
- de forêt sectionnale

b) les bois et forêts des exploitations agricoles nationalisées en 1983 et rattachées, d'abord à des domaines autogérés, ensuite à des exploitations agricoles collectives (E.A.C).

c) les terres nouvellement boisées par l'Etat, les collectivités locales et l'Armée Nationale Populaire dans le cadre des divers programmes de développement, du volontariat ou du barrage vert.

e) et enfin les terres publiques à vocation forestière

Est ce à dire que parce que la loi précitée, l'énonce clairement, le Domaine Forestier National est pour autant constitué ? Bien sur que non. Il reste à entreprendre toute la procédure d'intégration et / ou de versement, à la traduire par des actes administratifs qui matérialisent l'affectation des terres concernées au Domaine Forestier National après avoir procédé à leur délimitation pour en fixer définitivement l'assiette.

Malheureusement les contrôles effectués dans les services extérieurs révèlent que le plus souvent ces tâches primordiales autorisées maintenant depuis 1984, n'ont pas été entamées et que là où elles l'ont été, elles n'ont pas encore été menées à leur terme.

Fait plus grave, dans certaines structures, les fascicules de propriété des forêts domaniales qui ont été de tout temps administrées par le sous secteur sont indisponibles, ayant souffert des réorganisations successives de l'Administration et des déménagements fréquents de ses sièges.

Or si jusqu'alors, les lenteurs qui affectent la constitution du Domaine Forestier National étaient un moindre mal compte tenu de l'inaliénabilité des terres publiques, l'accession à la propriété foncière favorisée par la nouvelle législation est devenue, en raison des retards accumulés, une entrave à cette opération.

Pour ces raisons il est décidé l'élaboration d'un fichier national de toutes les propriétés forestières et à vocation forestière concernées par la loi portant régime général des forêts pour constituer le Domaine Forestier National.

Ce fichier permettra à l'Administration centrale de suivre, de contrôler et de diligenter les étapes procédurales dans la constitution du Domaine Forestier National que la présente circulaire s'efforce d'explicitier.

Le fichier est caractérisé par :

- une précision des termes du lexique de l'Administration des forêts pour ôter toute ambiguïté quant à leur contenu.
- l'exactitude des dénominations des propriétés forestières ou à vocation forestière et celle de leur orthographe
- . le respect de la codification officielle de l'organisation territoriale administrative du pays et de sa chronologie.
- l'exactitude des renseignements importants avec mention de la source documentaire.

LA SOURCE DOCUMENTAIRE

La recherche de l'authenticité et de la précision des éléments importants du fichier doit être un souci permanent, notamment pour tout ce qui concerne la localisation administrative, la dénomination, la superficie et les actes administratifs.

Les documents de référence aux indications du fichier sont :

- le fascicule de propriété
- . le P.V de délimitation
- la référence cadastrale
- et l'inventaire des terres et forêts du B.N.E.D.E.R

EMPLOI DES TERMES

Au sens du présent document:

- . Le patrimoine forestier représente l'ensemble de la couverture forestière dupays toutes formes et statuts juridique confondus.
- . Le Domaine Forestier National est constitué de toutes les terres forestières ou à

- La forêt domaniale est une propriété forestière du Domaine Forestier National qui a une existence juridique distincte matérialisée par :

- un acte ou fascicule de propriété
- un procès-verbal de délimitation et de bornage
- un plan juridique. La forêt domaniale peut être constituée en cantons.

- Le canton est une subdivision de la forêt domaniale juridiquement délimité permettant une localisation aisée des actes d'administration et de gestion

- La dénomination officielle est l'appellation de la forêt domaniale ou du canton qui figure sur l'acte de propriété ou sur un arrêté constitutif.

- La dénomination officieuse est l'appellation empruntée au "lieu dit" qui n'est pas encore officialisé par un acte réglementaire

- Le vide labourable est une parcelle agricole de la forêt domaniale dont la mise en exploitation est entérinée par une décision administrative

- Une enclave est une terre "melk" contigue à la forêt domaniale et aux limites fixées par le bornage du Domaine Forestier National

ELABORATION DU FICHIER DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

Au sens de la loi, le Domaine Forestier National comprend :

a) les forêts domaniales qui sont des propriétés préexistantes c'est à dire délimitées, titrées et dont la domanialité publique est déjà acquise. A ce niveau, l'élaboration du fichier se résume à une exploitation de documents disponibles ou à reconstituer.

b) les anciennes forêts communales et sectionnales qui sont également des propriétés déjà constituées, délimitées et titrées. Elles se présentent en deux catégories :

- les anciennes forêts communales et sectionnales soumises au régime forestier au sens de l'ancienne loi forestière abolie qui sont gérées par l'Administration des forêts qui dispose en principe des actes de soumission et des plans de délimitation les concernant et qui devraient figurer dans les archives des services du cadastre en tant qu'immeubles du Domaine Forestier National.

- les anciennes forêts communales et sectionnales qui n'étaient pas soumises au régime forestier, au sujet desquelles, l'Administration des forêts ne dispose pas de documents officiels et qu'elle se doit de considérer et de traiter comme des terres forestières qui restent encore à incorporer.

c) les forêts résultant de mesures de nationalisation dans le cadre de la loi portant régime général des forêts qui constituent dans la majorité des cas des territoires forestiers, déjà en gérance par l'Administration des forêts, le plus souvent sans les documents de base qui attestent de leur origine, de leur consistance et de leur délimitation.

En attendant que l'intégration au Domaine Forestier National de ces territoires soit consacrée par une opération de délimitation administrative, il faut se rapprocher des conservations foncières instituées, pour avoir les renseignements contenus en leurs archives et relatifs à ces propriétés.

d) Les terres nouvellement boisées depuis l'accession du pays à l'indépendance qui, à la connaissance générale, n'ont pas été classées ni affectées au Domaine public Forestier. En effet, elles ne pouvaient l'être, en l'absence de législation avant l'avènement de la loi 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts et ne l'ont pas été depuis.

Souvent d'origine domaniale ou communale, elles pouvaient également relever du Fonds National de la Révolution Agraire ou dans les conditions spécifiques aux régions steppiques, de terres "arch".

Ces terres qui ont connu un développement du fait de la volonté nationale et de l'investissement de l'Etat ou des collectivités locales doivent être incorporées au domaine public en vertu de l'article 37 de la loi 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale qui stipule :

"sont également incorporées au domaine public :

- les forêts et terres forestières ou à vocation forestières résultant de travaux d'aménagement, de mise en valeur, de plans et de programmes de développement forestiers pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales".

Elles sont ensuite versées au Domaine Forestier National en vertu des dispositions de l'article 13 de la loi portant régime général des forêts.

A ce stade, l'élaboration du fichier consiste :

- en un recensement complet de tous ces reboisements y compris ceux des projets en cours de réalisation et pour lesquels, il faut prendre en compte les limites et les contenances des projets à l'achèvement

- en l'identification des renseignements suivants :

- dénomination
- localisation
- superficie
- origine de la propriété
- positionnement cadastral

e) Les terres à vocation forestières au sens :

- de la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts qui dispose en son article 10 :

"on entend par terre à vocation forestière :

- toutes les terres couvertes de bois et maquis ou d'essences forestières résultant de la dégradation des forêts et ne remplissant pas les conditions fixées aux articles 8 et 9 de la présente loi,

- toutes terres, qui pour des raisons écologiques et économiques, trouvent leur meilleure utilisation dans l'établissement d'une forêt"

- et de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière qui dispose en son article 14 :

- "constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation forestière, toute terre couverte de formations végétales naturelles variées tant par la taille que par la densité dérivant de la dégradation des forêts à la suite des coupes, des incendies ou des pâturages.

- ces terres englobent les maquis et les matorrals. Sont incluses dans ces formations, les crêtes asylvatiques de montagnes et les formations ligneuses ou herbacées nécessaires à la protection des zones littorales."

Selon toutes ces dispositions, les terres publiques à vocation forestière qu'il est de l'intérêt général, d'incorporer au Domaine Forestier National, en vue de leur reboisement futur sont :

- les terres de maquis c'est à dire les terres desquelles, la forêt évoluée a disparu mais où subsiste une végétation basse caractéristique des associations forestières,

- les terres auxquelles, une forte déclivité supérieure à 25 % de pente confère une vocation forestière évidente. Ce seuil peut être ramené à 20 % dans les bassins versants des barrages ou de sites de barrages et dans le cas où sévit une intense érosion en raison de la nature des sols. Il y a là, moins une règle générale, qu'un repère, tant il est vrai que les facteurs d'appréciation sont nombreux et complexes pour être tout à la fois d'ordre social, économique et écologique. Il importe d'éviter de perturber les équilibres des économies rurales et surtout de faire l'unanimité des pouvoirs publics locaux sur les options qui seraient prises en la matière.

- les cordons dunaires des zones littorales

L'ORIGINE JURIDIQUE DES PROPRIETES DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

Les propriétés forestières qui composent le Domaine Forestier National sont formées des catégories juridiques suivantes :

1. Propriété forestière appartenant au Domaine Forestier National

1.1 Forêt domaniale

2. Terres forestières à intégrer au Domaine Forestier National

2.1 Propriété forestière constituée à transférer au Domaine Forestier National

2.1.1 Forêt communale soumise au régime forestier

2.1.2 Forêt sectionnale soumise au régime forestier

2.1.3 Forêt communale non soumise au régime forestier

2.1.4 Forêt sectionnale non soumise au régime forestier

2.2 Propriété à constituer et intégrer au Domaine Forestier National

2.2.1 Forêt nationalisée

2.2.2 Terre nouvellement boisée d'origine domaniale

2.2.3 Terre nouvellement boisée d'origine communale

2.2.4 Terre nouvellement boisée d'origine "arch"

2.2.5 Terre nouvellement boisée du Fonds National de la Révolution Agricole

3. Terre à vocation forestière à intégrer au Domaine Forestier National

3.1 Propriété à vocation forestière d'origine domaniale

3.2 Propriété à vocation forestière d'origine communale

3.3 Propriété à vocation forestière d'origine "arch"

CONSTITUTION DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL - DEMARCHE PRATIQUE

La démarche pratique qui doit mener à la constitution du Domaine Forestier National comporte les étapes suivantes :

- identification
- intégration
- délimitation administrative
- constitution

DE L'IDENTIFICATION DES TERRES

Les terres qui doivent constituer le Domaine Forestier National comportent toutes les forêts domaniales et toutes les forêts communales qui sont de fait incorporées d'une part et le reste des terres forestières ou à vocation forestière encore à identifier et à localiser d'autre part.

Pour s'assurer du classement des forêts domaniales et communales, il faut saisir les antennes régionales de l'Agence Nationale du Cadastre et réclamer les extraits de plans et les indications du domaine public forestier. A cet effet, il faut savoir que seules les antennes régionales de l'ANC qui ont centralisé à leur niveau les archives du Sénatus Consulte, les anciens plans cadastraux ainsi que les P.V de délimitation des enquêtes générales sont à même de vous répondre. Il faut savoir également que les plans existent, à différentes échelles : 1/40.000 ème, 1/25.000 ème, 1/10.000 ème, 1/5.000 ème et qu'enfin les extraits de documents sont délivrés moyennant le paiement de droit de reproduction.

Pour votre information l'organisation territoriale de l'ANC se présente comme suit :

ANTENNES REGIONALES

ALGER	ORAN	CONSTANTINE	OUARGLA	BECHAR
-------	------	-------------	---------	--------

ANTENNES DE WILAYAS

Alger Blida Boumerdes Tipeze Bouira Tizi Ouzou Ain Delfa Médéa Djelfe Chlef Bejaia B Bou Arredj	Oran Mostaganem Mascara Saïda Tiemoan Sidi Bel Abbas Tierat Tissemsit Relizene A Tamouchert	Constantine Setif MSila Mila Jijel Skikda Annaba Guelma Khenchela Souk Ahras El Tarf Oum El Bouagui Batna	Ouargla Laghouat Ghardaïa Tamassasset Eiskra El Oued Illizi Tebessa	Bechar El Beyach Achr Tindouf Naama
--	--	---	--	---

Les éléments de réponse des antennes régionales de l'ANC doivent être recoupés avec les indications de nos propres sommiers pour être certains qu'il ne subsiste pas d'omission.

Les autres terres forestières ou à vocation forestière doivent encore faire l'objet d'identification et de localisation. Cette tâche qui anticipe sur le cadastre général est réclamée par les structures de l'ANC qui y voient une contribution heureuse de l'administration des Forêts, gestionnaire du Domaine Forestier National et à qui il importe d'accompagner jusqu'à son terme, l'œuvre de sa constitution et au delà, d'en assurer la mise à jour avec les éventuelles opérations de distraction et d'incorporation.

A l'exclusion des reboisements et des forêts nationalisées qui sont connus de l'Administration, l'identification des nouvelles terres forestières ou à vocation forestière à incorporer doit faire appel à la connaissance que les forestiers du terrain, chefs de circonscription, chefs de district et chefs de triage, ont des zones rurales dans leur territoire de compétence notamment du statut juridique des terres, de l'occupation de leur sol et de leur vocation naturelle.

Sur la base de leurs indications, il faut entreprendre le travail d'investigation et de reconnaissance pour lequel, il faut disposer de cartes topographiques à défaut de photos aériennes ou mieux encore d'orthophotoplans aériens c'est à dire de photos aériennes dont l'erreur propre au procédé est redressée et qui constituent l'outil à la base des travaux des structures de l'ANC.

La couverture orthophotoplans peut être acquise auprès de l'institut national de cartographie (INC) qui rétrocède même des clichés d'orthophotoplan dont le coût élevé ne peut être justifié que par des besoins particuliers.

Le reboisement ou la forêt nationalisée, le maquis ou le mattoral, le cordon dunaire ou la terre décline du domaine privé de l'Etat qui est au sens de l'article 13 de la loi n°84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ou de l'article 37 de la loi n°90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale, reconnu incorporable au Domaine Forestier National, est délimité sur la carte topographique, la photo aérienne ou l'orthophotoplan. Cette délimitation fait appel à l'observation et s'appuie sur les limites naturelles.

Parallèlement à cette opération de délimitation, il faut recueillir sur place les indications nécessaires à l'élaboration d'une fiche de renseignements sur le territoire forestier ou à vocation forestière concerné.

Il s'agit principalement de savoir :

- la dénomination du lieu dit ou l'appellation par laquelle il est désigné
- les servitudes éventuelles
- ✓ l'appartenance des propriétés riveraines et des enclaves éventuelles.

Au bureau, l'agent responsable doit :

- calculer la superficie approximative
- dresser un croquis de délimitation
- élaborer la fiche de renseignements

A ce stade, la première étape identification - reconnaissance - localisation est terminée. Il y a en effet tous les éléments pour élaborer le fichier qui vous est demandé et pour entamer la seconde étape du cadastre forestier.



DE L'INTEGRATION

Regroupées par commune, les fiches de renseignements accompagnées des croquis de délimitation correspondants sont adressées sous pli officiel à l'antenne de wilaya de l'ANC pour lui faire part du résultat des investigations entreprises et par conséquent de l'identification des terres sur lesquelles l'Administration des Forêts jette le dévolu en vertu des dispositions de la loi en vue de leur intégration au Domaine Forestier National.

Cette saisine est importante comme il est important également que les mêmes informations soient portées à la connaissance de Mr. Le Wali, du Directeur des Services Agricoles et des présidents d'APC. Ce, afin que nul n'ignore la vocation forestière également reconnue à ces terres et n'improvise d'en décider pour un autre sort au cours de la période nécessaire à l'achèvement de toutes les procédures de constitution du Domaine Forestier National.

D'autre part au cours de l'ouverture des opérations normales du cadastre général à l'échelle des communes, l'Administration des Forêts doit être omniprésente dans la commission communale cadastrale présidée par un magistrat et instituée par le décret 76-62 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général modifié et complété par le décret exécutif n° 92-134 du 7 avril 1992, pour fournir toutes précisions utiles, prendre part au règlement des litiges de mitoyenneté et prendre en charge éventuellement les actions en justice des contentieux persistants conformément aux dispositions de la loi.

La conservation des forêts de wilaya qui est en contact permanent avec l'antenne locale de l'ANC doit aviser pour lui commander régulièrement, au fur et à mesure de l'établissement du cadastre dans les communes, les documents dont elle a besoin pour réaliser l'intégration à savoir les matrices cadastrales et les copies de plans correspondants du Domaine Forestier National. Elle devrait également pour ses propres archives disposer des procès-verbaux de réunion de la commission de wilaya qui impliquent le Domaine Forestier National.

En possession de ces documents, les services concernés de la conservation des forêts élaborent les projets des arrêtés d'intégration à soumettre à la signature de Monsieur le Wali compétent.

Ces arrêtés devront être conçus dans les règles exigées. Ils doivent, dans les attendus, faire référence notamment :

- à la loi 84-12 portant régime général des forêts
- à la loi 90-25 portant orientation foncière
- à la loi 90-30 portant loi domaniale
- au décret exécutif 91-454 fixant les conditions et les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat
- à l'ordonnance 75-24 portant établissement du cadastre général et constitution du livre foncier
- au décret 76-62 modifié, relatif à l'établissement du cadastre général
- au décret 76-63 modifié, relatif à l'institution du livre foncier
- à l'arrêté de wilaya portant ouverture des opérations cadastrales dans la commune concernée

Les projets d'arrêtés accompagnés des 'matrices' cadastrales et des plans cadastraux correspondants sont adressés au Wali (DRAG) en annexe à un rapport de présentation du conservateur des forêts.

La signature des arrêtés de wilaya, leur notification à la direction locale des domaines, à la conservation foncière, à l'antenne de l'ANC, à la direction des services agricoles et à l'APC concernée et leur publication au recueil des actes administratifs de wilaya achèvent la deuxième phase.

DE LA DELIMITATION ADMINISTRATIVE

La délimitation administrative est une opération de fixation des limites précisées par des travaux d'arpentage constatées sur un procès-verbal dit de délimitation.

Les documents d'arpentage sont réalisés en des formes prescrites par les services du cadastre. Ils sont à la charge de l'Administration affectataire des biens concernés et leur élaboration peut être confiée à des bureaux d'études ou à des géomètres agréés par le Ministère des Finances.

A cet effet la conservation doit élaborer un cahier des charges à la rédaction duquel, les services locaux du cadastre doivent être associés en sollicitant leur avis.

Toutefois, il est recommandé d'y prévoir le recours au tarif officiel arrêté par le Ministère des Finances pour ce type de prestations et la validation des travaux et donc des documents par les services de l'ANC et cela en vertu des dispositions de l'article 5 du décret exécutif modifié, n° 89-234 du 19 décembre 1989 portant création de l'ANC qui prévoit :

" l'agence est chargée :

- d'effectuer le contrôle des travaux des géomètres et des bureaux d'études topographiques privés réalisés pour le compte des administrations publiques".

Ces tâches pour lesquelles, il faudrait faire des prévisions budgétaires jusqu'à leur terme, doivent être mises à profit pour ériger en forêts domaniales, elles mêmes, subdivisées en cantons, les différents territoires intégrés avec des contenances compatibles avec les normes de la gestion forestière. Il faudra tenir compte des critères relatifs à la station, à l'importance des ressources forestières recélées et à la répartition géographique des terres à organiser de telle sorte que dans les étages bioclimatiques supérieures ou en présence de ressources abondantes et exploitables, l'étendue de la forêt domaniale sera plus réduite que dans les étages inférieurs à plus faibles potentialités ou dans les milieux dégradés encore à repeupler.

Dans tous les cas et sauf situation exceptionnelle, la superficie de la forêt domaniale ne peut pas excéder 7.000 Ha qui correspond à l'étendue moyenne des propriétés forestières domaniales existantes et celles du canton 2.000 Ha à laquelle il ne faut déroger que pour coller à des limites naturelles (lignes de crête, talwegs).

Cette organisation du Domaine Forestier National peut être incluse comme prestation des travaux des géomètres et bureaux d'études qui devront alors fournir des plans juridiques des terres domaniales portant emplacement et numéro de bornes, validés par les services du cadastre. Cette validation est préalable au paiement des situations de travaux.

La réception des documents de délimitation administrative parachève la 3ème phase du processus.

DE LA CONSTITUTION DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

Le transfert de terrains du domaine privé de l'Etat au domaine public de l'Etat grevé d'une affectation spéciale ou encore d'une situation d'aliénabilité, de prescriptibilité, et de cessibilité ne peut intervenir que dans une situation d'inaliénabilité, d'imprescriptibilité et d'incessibilité est prononcé par décret ministériel.

Les éléments réunis à l'issue de la phase de délimitation administrative qui permettront de voir une contenance et des limites précises de propriétés à incorporer autorise l'Administration Centrale à consommer cette dernière étape et l'organiser au fur et à mesure de l'accomplissement des formalités dans les différentes wilayates.

Vous saurez relever que dans ces orientations :

- Il n'est pas fait état d'une façon particulière des parcs et réserves naturelles. En effet il s'agit d'identifier les terres publiques forestières ou à vocation forestière comme pour le reste du territoire, étant bien entendu, qu'il s'agit d'une partie du Domaine Forestier National. Celle-ci est soumise selon les dispositions de l'article 41 de la loi portant régime général des forêts, d'une affectation spéciale laquelle débouche sur une organisation particulière de leur gestion prévue à l'article 90 de la même loi.

- les nappes alfatières ne sont pas traitées parce qu'un texte réglementaire en matière de production devrait préciser les règles d'aménagement, d'exploitation et surtout de gestion des nappes alfatières potentielles, érigées en fond de production, en conformité avec les prévisions de l'article 91 de la loi 84-12 du 23 Juin 1984.

Il faut préciser enfin que dans les terres sahariennes qui constituent au sens de l'article 1 de la loi 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière, les terres situées au sud de l'isohyète 100mm, les plantations forestières n'ont pas les formes massives du nord du pays. Elles s'étendent en effet sur des aires plus réduites et se présentent sous forme de peuplements clairsemés en raison de la pauvreté des milieux.

Ces contingences particulières doivent être prises en considération par la loi. Elles ne le sont pas encore. Elles le seront au fur et à mesure de la précision des missions de l'Administration Forestière dans ces contrées.

En conclusion, je vous prie d'accorder une priorité absolue à ces tâches et vous prie de bien vouloir m'adresser en deux exemplaires, les fiches d'identifications dès leur élaboration et dans tous les cas, avant la fin du mois de février 1998.

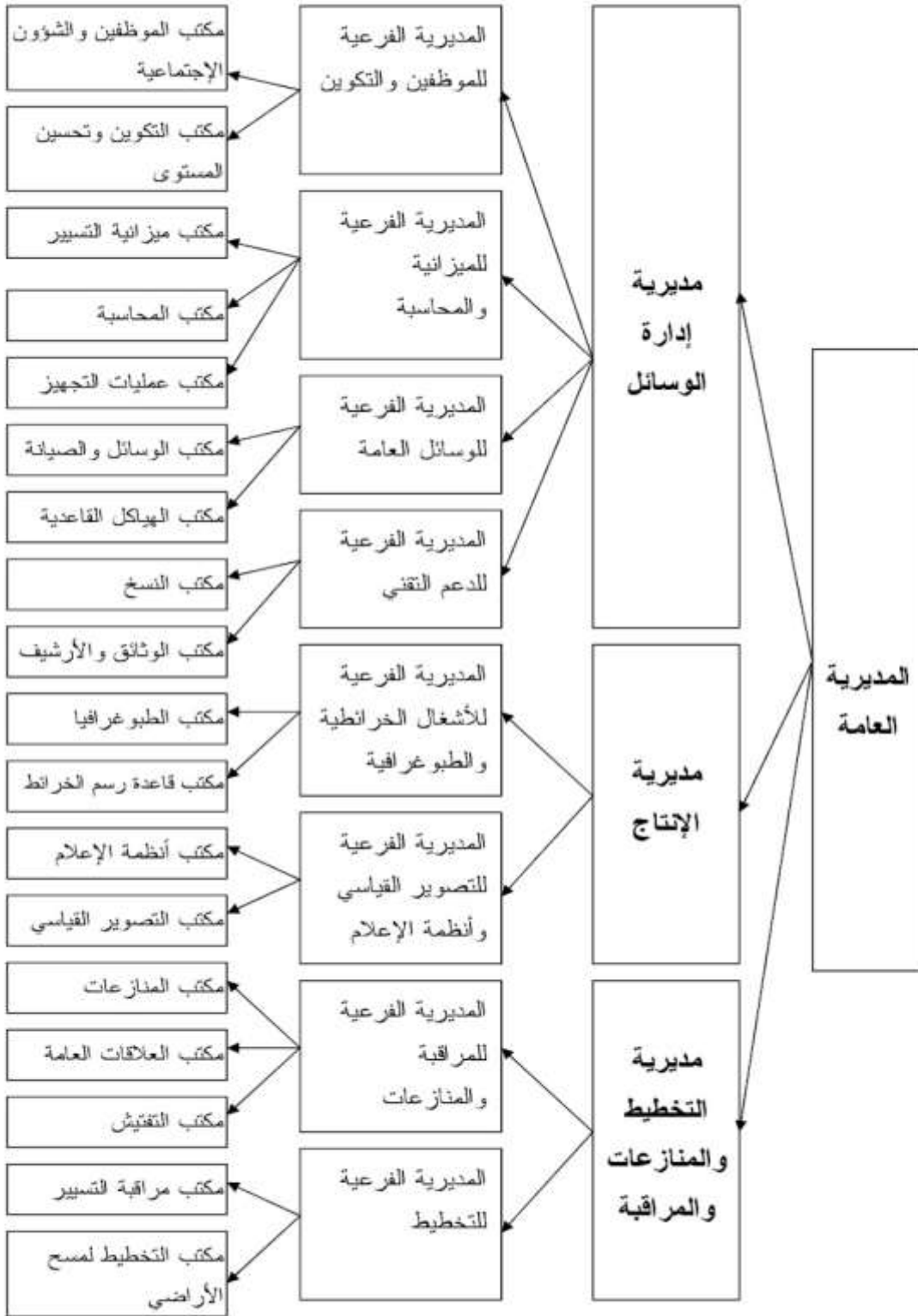


Handwritten signature in Arabic script.

11 NOV. 1997

الملحق رقم 2

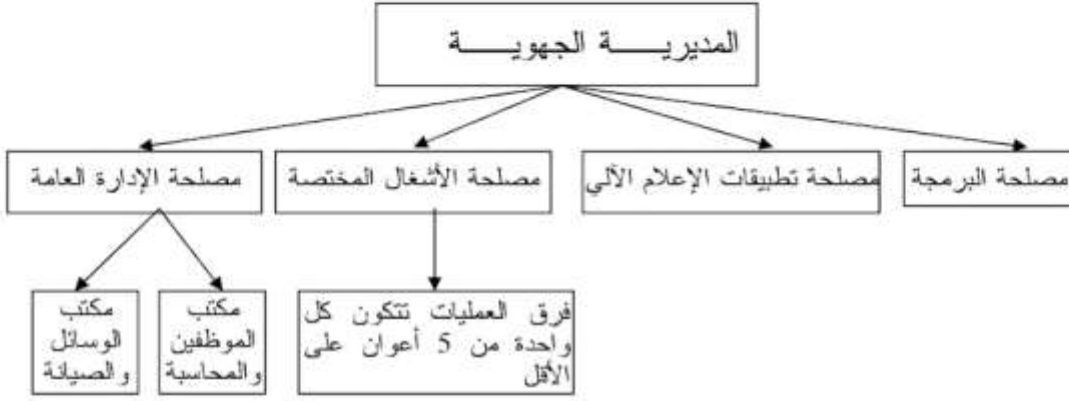
أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي *



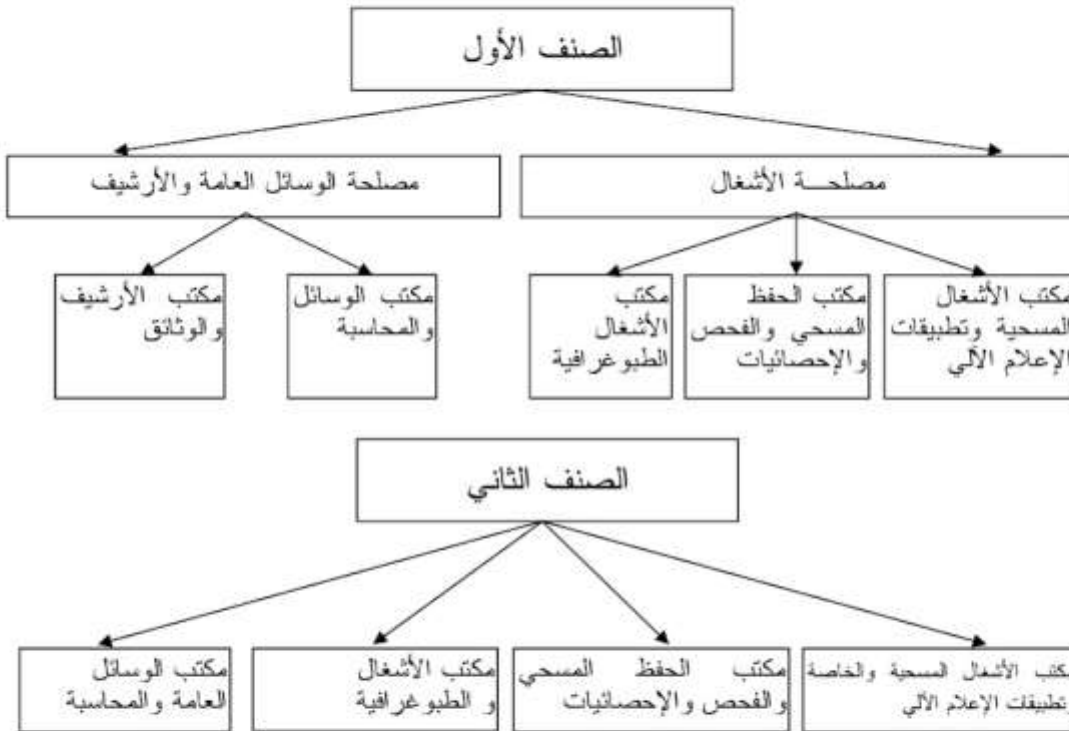
الملحق رقم 3

أقسام وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي و
الولائي

- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي



الملحق رقم 4

المقر و الاختصاص الاقليمي للمديريات
الجهوية و الولائية لمسح الأراضي

الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية - تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم - تلمسان - عين تموشنت - معسكر - سعيدة - سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة - قالمة - عنابة - سكيكدة - الطارف - سوق أهراس - أم البواقي - خنشلة - تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيلت - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيجل - بجاية - ميله - برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة - غرداية - إيليزي - الوادي - تامنغاست
بشار	بشار - أدرار - النعامة - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الجلفة - مسيلة - الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي - باتنة - بجاية - البليدة - البويرة - تبسة - تلمسان - تيارت - تيزيوزو - الجزائر - سيدي بلعباس - عنابة - قسنطينة - المدية - مستغانم - معسكر - وهران - خنشلة - غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار - شلف - الأغواط - بسكرة - بشار - تامنغاست - الجلفة - جيجل - سطيف - سعيدة - سكيكدة - قالمة - مسيلة - ورقلة - البيض - إيليزي - برج بوعريريج - بومرداس - الطارف - تندوف - تيسمسيلت - الوادي - سوق أهراس - تيبازة - ميله - عين الدفلى - النعامة - عين تموشنت - غرداية.

الملحق رقم 5

بطاقة طلب معلومات موجزة

من إدارة الأملاك الوطنية

إدارة الأملاك الوطنية

إطار مخصص للمحافظ دمج طلب عدد وضع لي إجراء حجم	سعر خدمات عدد جدول مسلم لي	طابع المكتب
---	-------------------------------	-------------

عدد 1 م ع
مكرر

توصية هامة

مراجع الطالب

طلب معلومات موجزة (1)

على (1)
إجراء خارج عن (1)

أنا المضي أسئلة (2).....

السكن هي (3).....

أطلب مستخرجا (4).....

من الحجرات الغير الهائلة ولا المشطبة، (5)

من تسجيلات الإمتيازات و الرهن المشطبة (5)

من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ماعدنا التسجيلات و الحجرات و التأشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشي، عنها المعلومات المطلوبة (1)

من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)

إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب الناشي، عن الأشخاص و العقارات المبيعة ظهر هذا الطلب باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)

الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (1) (8)

الإجراءات الآتية: (9)

معلومات أخرى مطلوبة

- (1) بخطب عند الإقتضاء
- (2) إسم لقب مهنة الطالب
- (3) العنوان الكامل
- (4) إنذار الطالب التحصل من نقلة كاملة للوثائق بإزم أن يكون كلمة "مستخرج من نقلة".
- (5) فتح علامة على التريعات المعنية
- (6) (7) صلح المعلومات
- (أ) في طرف حسين سنة النامية للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية النامية والداخلية في الخصاصات مخالفة قديمة سابقة لأول مارس 1961
- (ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما يتعلق بمقاربات أو حقوق معنية قديمة تابعة لكاتب حديث غير متجهز بوثائق قديمة بسند حديث أول مارس 1961 (6)
- و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة الأصلية تسليم المعلومات المطلوبة على المادة السابقة لأول مارس 1961 . يخضع حينئذ لأول مارس 1961 م (7)
- (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده.
- (9) يبين نوعها (تسجيل حجز - إشهار - تاريخ - حجم وحده).

طلب غير قانوني

وضع مرفوض

- عدم استعمال الآلة الرقنة
- عدم إقامة نسخة ثانية
- بيان غير كامل للأطراف
- بيان غير كامل للعقارات
- عدم الدفع على الحساب

المحافظ

أدع مبلغا قدره..... دج و أتعهد بأداء ما بقي من
المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات

في.....
إمضاء الطالب :

الملحق رقم 6

التعليمة رقم: 666 المتعلقة

برسم الإشهار العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

MINISTERE DES FINANCES

DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION GENERALE

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية

رقم 10 FEV 2004

وم/ع أ و/م ع أ د ع/م ع

الجزائر، 10

000666

إلى
السادة مديري الحفظ العقاري
كل الولايات
بالتبليغ إلى
السادة المفتشين الجهويين
لأموال الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع: رسم الإشهار العقاري - أحكام جديدة مدرجة في قانون المالية لسنة 2004.

يشرفني أن ألفت انتباه مديري الحفظ العقاري إلى الأحكام الجديدة المتعلقة برسم الإشهار العقاري المدرجة في قانون المالية لسنة 2004.

لقد اتخذت، في الموضوع، ثلاثة أنواع من التدابير و هي:

- 1- مراجعة بعض النسب بالزيادة؛
- 2- إدخال في الفصل الثالث عشر مكرر، من قانون التسجيل (المخصص لرسم الإشهار العقاري)، أحكام مطبقة من قبل، كما هو معمول به في ميدان التسجيل.
- 3- إدراج أحكام جديدة.

I- مراجعة بعض النسب بالزيادة.

- إجراءات الإشهار العقاري موضوع الزيادة في مبلغ الرسم ، هي:
- 1-1 الرسم الثابت، المطبق على الإجراءات، غير الترقيمات العقارية، ينتقل من 500 دج إلى 1000 دج.

الرسوم المحصلة في مجال الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي لفائدة ورثة المالك و 1-2 الترقيم النهائي المكرس لقسمه فعلية، حددت كما يلي:

قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية)أ

الرسوم المطبق		المساحة
في 2004	سابقا	
1000 دج	250 دج	- أقل من 100 م ²
1500 دج	500 دج	- من 100م ² إلى 200 م ²
2000 دج	750 دج	- أكثر من 200 م ²

أرض عارية أو عليها بنايات)ب

الرسوم المطبق				المساحة
في 2004		سابقا		
عليها بنايات	عارية	عليها بنايات	عارية	
2000 دج	1000 دج	500 دج	250 دج	- أقل من 1000 م ²
3000 دج	1500 دج	750 دج	500 دج	- من 1000 م ² إلى 3000 م ²
4000 دج	2000 دج	1000 دج	750 دج	- أكثر من 3000 م ²

أرض فلاحية) ج

الرسوم المطبق		المساحة
في 2004	سابقا	

1000 دج	250 دج	- أقل من 5 هكتارات
2000 دج	500 دج	- من 5 هكتارات الى 10 هكتارات
3000 دج	750 دج	- أكثر من 10 هكتارات

يقبض بالنسبة لشهادة الترقيم العقاري المؤقت 1000 دج ، عوضا عن 500 دج 1-3

2- التدابير المدخلة في الأحكام الخاصة برسم الإشهار العقاري المتعلقة بمختلف الإجراءات المطبقة من قبل، كما هو معمول به في مجال التسجيل.

يتعلق الأمر بالرسم المطبق على، من جهة، ملكية الرقبة و حق الإنتفاع، و من جهة أخرى، على الوعد بالبيع.

1-2 تطبق بالنسبة لملكية الرقبة و حق الإنتفاع، المؤسسين مدى الحياة، القواعد التالية:

سنة كاملة، يقيم حق الإنتفاع بسبعة أعشار (20) - إذا كان للمنتفع أقل من عشرون ()

(10/7) و ملكية الرقبة بثلاثة أعشار (10/3) من قيمة العقار؛

- فوق سن العشرين (20)، تنقلص هذه النسبة فيما يخص حق الإنتفاع و ترتفع بالنسبة

لملكية الرقبة بعشر (10/1) لكل فترة عشر (10) سنوات، غير مجزئة.

- ابتداء من سن السبعين (70) كاملة للمنتفع، يحسب حق الإنتفاع بعشر (10/1) و

بتسع أعشار (10/9) بالنسبة لملكية الرقبة.

إن حق الإنتفاع المؤسس لمدة محددة، يحسب بعشرين (10/2) من قيمة العقار بالنسبة

لكل فترة عشر (10) سنوات من مدة الإنتفاع، غير مجزئة، دون الأخذ بعين الإعتبار

سن المنتفع.

2-2 بالنسبة للوعد بالبيع، يخضع هذا الأخير للرسم كاملا، أي 1% كما هو مطبق بالنسبة

للبيع، يأخذ هذا الرسم على أساس قيمة العقار المصرح بها.

يحصل، في حالة تحقيق البيع، الرسم الثابت ب 1000 دج.

2-3 من جهة أخرى، فإن مصالح التسجيل ألزمت، بموجب مادة صريحة، بأن تدفع، شهريا

في حساب المحافظ العقاري، المبالغ المحصلة (الرسم التكميلي و غرامة الـ 1000 دج)

كرسم الإشهار العقاري، في حالة إكتشاف نقصان في الثمن المصرح به في العقود المشهورة.

3- الرسوم المحدثة

تتعلق هذه الرسوم بالرهن الرسمي، حق الإنتفاع و كذا بالنسبة لقرارات رفض الإيداع و رد الإجراء.

1-3 إن مالك قطعة أرض عارية، الذي استفاد من إعفاء على قيد رهن رسمي، ضمنا لقرض أسس لبناء مسكن، ملزم بدفع، إضافة إلى الرسم المستحق، رسم ثابت مقدّر ب 3000 دج، في حالة إعادة بيع هذا العقار على حاله.

2.3 أما في ما يخص التنازل عن حق الإنتفاع الدائم، المنصوص عليه في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، فإن قاعدة حساب الرسم حددت، بستة أعشار (10/6) من القيمة التجارية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المعنية، بغض النظر عن سن المشتري.

3.3 بالنسبة لكل قرار رفض إيداع أو رد إجراء، اتخذ ضد وثيقة مقدمة للإشهار، يقتطع تلقائيا مبلغ ألف دينار (1000 دج).

يجب التصرف من الناحية المحاسبية كما يلي:
إذا تعلق الأمر برفض إيداع، فإن مذكرة الرفض، المؤسسة قانونا، تكون بمثابة الدافع المحرك للاقتطاع التلقائي. و تؤشر ضمن سجل الإيداع مع كل المراجع المفيدة (محرر و تاريخ العقد، طبيعة العملية، تعيين موجز للعقار) و ينجر عنه تطبيق فوري لمبلغ 1000 دج، يقتطع من المبلغ المحصل.

بشير قرار رفض الإيداع إلى تنفيذ إقتطاع تلقائي، مع ذكر أساسه القانوني و هو المادة 353-11 من قانون التسجيل.

علاوة على الجانب القانوني، فإن مذكرة الرفض تعتبر مع الايصال المسلم، وثيقة محاسبية، و الذي يجب أن تحفظ على هذا الأساس. المبلغ المتبقي يشكل رصيد في حساب المحرر.

من جهة أخرى، و بمناسبة التعديلات المذكورة أعلاه، بات من المفيد إعادة صياغة مجمل أحكام الفصل الثالث عشر مكرر المخصص لرسم الإشهار العقاري، كون أنه منذ قانون المالية لسنة 1980 (آخر تقنين للأحكام الخاصة برسم الإشهار العقاري) العديد من التعديلات طرأت في هذا المجال، و هذا لاحتواء في وثيقة موحدة كل الأحكام المتضمنة لرسم الإشهار العقاري، حتى يتسنى الإطلاع عنها بسهولة، سواء بالنسبة للأعوان المكلفين بتحصيلها أو كل المتعاملين.

يطلب من المديرين السهر على التطبيق الصارم للأحكام السالفة الذكر و موافاة الإدارة المركزية بالصعوبات التي قد يتلقونها.

المدير العام
للأملاك الوطنية

الملحق رقم 7

التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في المجال
العقاري عند نقل العقار *

* عند نقل كامل العقار (دون تغيير في الحدود) :

المحافظ العقاري	مصالح مسح الأراضي	الموثق أو كاتب الضبط
		<p>① طلب مستخرج للمسح CC4 نوع PR4 bis</p> <p>② مؤشر PR4 bis</p> <p>③ الحكم القضائي + المستخرج PR4 bis + الدفتر العقاري إن لم يكن</p> <p>④ مرجع الشهر PR4 bis</p> <p>⑤ الحكم القضائي يحمل تأشيرة الشهر + الدفتر العقاري محين</p> <p>⑥</p>

* عند نقل جزء من العقار (تغيير في الحدود) :

المحافظ العقاري	مصالح مسح الأراضي	المهندس الخبير العقاري	الموثق أو كاتب الضبط
			<p>① طلب إعداد وثائق القياس</p> <p>② يشمل المسوح CC4+CC7</p> <p>③ مستخرج مخطط لمسح القياس 30x21 م</p> <p>④ مستخرج مخطط لمسح القياس 42x30 م</p> <p>⑤ وثائق القياس + CC1 وثائق التحديد</p> <p>⑥ وثائق القياس + CC1+PR4 bis + الحكم القضائي + مؤشر PR4 bis + وثائق القياس + CC1 + دفتر العقاري</p> <p>⑦ وثائق القياس + مؤشر PR4 bis + CC1</p> <p>⑧ الحكم القضائي يحمل تأشيرة الشهر + دفاتر عقارية بسند الوحدات الجديدة</p>

الملحق رقم 8
بطاقة التحقيق العقاري

إتسمام المسح العام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقتة التحقيق العقاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية خاصة عام
Propriété: Privée Publique

Wilaya : _____ ولاية	الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح												
Commune : _____ بلدية	Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale												
Lieu-dit : _____ المكان المعلوم													
Nom de l'immeuble : _____ إسم العقار													
Número de section : _____ رقم القسم													
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Número de l'Etat de propriété</td> <td colspan="2">Número de compte</td> </tr> <tr> <td>Provisoire : مؤقت</td> <td>رقم جزء الملكية</td> <td>Provisoire : مؤقت</td> <td>رقم الحساب</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Definitif : نهائي</td> <td></td> <td>Definitif : نهائي</td> </tr> </table>		Número de l'Etat de propriété		Número de compte		Provisoire : مؤقت	رقم جزء الملكية	Provisoire : مؤقت	رقم الحساب		Definitif : نهائي		Definitif : نهائي
Número de l'Etat de propriété		Número de compte											
Provisoire : مؤقت	رقم جزء الملكية	Provisoire : مؤقت	رقم الحساب										
	Definitif : نهائي		Definitif : نهائي										

الطبيعة القانونية وأصل الملكية
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية ومراجع المسح أو الطبوغرافية

1.1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MEUK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel		منزاع عليها Contesté	
	على الشيوع En Indivision		غير منزع عليها Non Contesté	
الأملاك الوطنية BIEN DOMANIAL	دولة Etat		خاص Privé	
	ولاية Wilaya		عام Public	
	البلدية Commune			
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée			
	عام Publique			

أصل الملكية

1.2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

اثبتت أو لم تثبت الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي

La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologué غير مسجلة Non Homologué

إسم النوار السابق أو أرض الواقع

Non de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : _____

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سبناطون سنسوات)

N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) : _____

طبيعة المجموعة Arch تابع للبلدية Communal تابع لأملاك الدولة Domaniale ملك عام Domaine Public ملك Melk

رقم التحقيق العقاري

N° de l'enquête parcelle : _____ أو Numéro de l'enquête d'ensemble : _____

رقم الضلع N° de Lot	رقم السيد N° du titre	المستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) Sénatus consulte 1963 et 1967 - Enquête parcelle au 1977 et 1978

- Enquête d'ensemble au 1978 - Actes relatifs entre de rétrocession - commission transaction

1 - سبناطون سنسوات 1963 و 1967 - بطاقتة عامة 1977 - بطاقتة جزئية 1977 و 1978

بطاقتة عامة 1978 - إجراء إتسمام مركز سنسوات - لجنة مسجلات و التسليم

التكليفات الحالية للملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>	التركة Héritage	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution	<input type="checkbox"/>	الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
إنقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>	التأميم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>	التقادم المكتسب Prescription acquitive	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>	غيرها Autres	<input type="checkbox"/>

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)
2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :

مميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم واللقب (أو إسم شركة) للمالك (الأشخاص) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الشيء Objet (5)			
إسم المبرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
المس في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مستند و درج Volunté de case			

سند الملكية لا يكون باسم الحائز الحالي
2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة : _____ و أو تاريخ وفاة الأب : _____
Date du début de l'exercice de la possession : _____ et ou Date de décès du père : _____
إسم، لقب و سند مالك الأصلي : _____
Nom, P. nom et titre du propriétaire d'origine : _____
القول و شهادات : _____
Dites et témoignages recueillis : _____

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الإسم واللقب Nom et P. nom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
مسافر في ... من طرف Dévôte le ... Par		
الإمضاء Signature		

مسالك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب، التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quoté -part

ملاحظات
5 - OBSERVATIONS

القول و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	متقود من طرف (الإسم ، اللقب، الصفة) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم صدرت في من طرف

Fiche N° établie le : Par Mr :

<p>مالك أو المندوب Le Propriétaire ou son mandataire</p> <p>الإسم و اللقب Nom et Prénom</p> <p>إمضاء Signature</p>	<p>رئيس المجلس الشعبي البلدي Le Président de l'A.P.C</p> <p>(الختم و الإمضاء) (cachet et Signature)</p>
--	---

الملحق رقم 9
بطاقة وصف العقار المبني

بطاقة وصف العقار المبني
FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE BÂTI

تحديد 1 - LOCALISATION :		رقم مؤقت N° PROVISOIRES			
WILAYA ولاية	CODE رمز الرقم	N° ILOT رقم القطعة	PARCELLE الجزء	N° BÂTI رقم العقار	
COMMUNE بلدية	CODE رمز الرقم	QUARTIER OU LIEU-DIT الحي أو الإسم العلوي			
رقم شارع N° RUE	اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE				
NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية		CONTENANCE CALCULÉE (M ²) المساحة المحسوبة			
SECTION قسم	ILOT جزء	PARCELLE قطعة	COMPTÉ (1) حساب (1)	ILOT جزء	PARCELLE قطعة
تعيين مجموع العقار II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :					
مرجع إشهار مجموع العقار (سند أو بيان وصفي) REFERENCE DE PUBLICITE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE (ACTE OU ETAT DESCRIPTIF)					
الحفظ العقاري لـ CONSERVATION FONCIERE DE :		تاريخ DATE :	مجلد VOL :	درج CASE :	
وصف الوحدات الأرضية III - DESCRIPTION DES LOTS :		(لا يعلم إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا) (A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)			
الرقم Numero de	نوع استعمال Mode d'usage	التسوية Consistance	المساحة Superficie	القيمة Q/Part	الملك / الشركاء Propriétaire / Copropriétaire
الوحدة Lot	العمارة Bat	الاسم Exc	السطح Niv	الرمز الرقمي Code	عدد العرف Nbr de pièces
					المساحة En M ² (2)
					القيمة En 1/1000 (3)
					الإسم واللقب Nom et Prénom
					رقم الحساب N° de Compte (4)

الملحق رقم 10
بطاقة جزء الملكية

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAN حضري RURAL ريفي

<input type="text"/>	<input type="text"/>
WILAYA ولاية	COMMUNE بلدية
<input type="text"/>	<input type="text"/>
N° SECTION رقم القسم	N° B.O.T رقم جزر المنطقة
<input type="text"/>	<input type="text"/>
CONTENANCE TOTALE CALCULEE مساحة الإجمالية المحسوبة	
<input type="text"/>	<input type="text"/>

N° DEFINITIF الرقم النهائي		
SECTION القسم	B.O.T جزر	C.L.E قطاع
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
N° DE COMPTE رقم الحساب		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

العنوان
ADRESSE :

رقم شارع

N° RUE

الحي أو المكان المأهول
QUARTIER OU LIEU DIT

اسم المأهول
NOM DE L'IMMEUBLE

رقم التتالي م م

N° DU BIEN A LA CF

تعيين القطع											المالك		
I- DESIGNATION DES PARCELLES											II- PROPRIETAIRE		
النوع Parcelles عروض L'offre	المساحة المسروقة بالـ			المساحة المحسوبة بـ			مساحة الأرض	مساحة البناء	مساحة التماثل	أخرى	رقم الحساب	الاسم	
	Superficie desolée en	Superficie calculée en		Valeur du sol	Valeur des murs	Valeur des toitures	Objet répertorié	NOM					
Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	PRENOM (RABON SOCIALE)		

بطاقة رقم FICHE N° : <input type="text"/>	مرقمة في CONTROLEE LE : <input type="text"/>
أقيمت في ETABLI LE : <input type="text"/>	من طرف السيد PAR M° <input type="text"/>
من طرف السيد PAR M° <input type="text"/>	رتبة GRADE : <input type="text"/>

جدول عام للرموز الرقمية

TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE (تصنيفه القانوني)

BIEN SAISI POINT	00	08	BIEN SAISI POINT
BIEN SAISI POINT	01	09	ممتلكات ذاتي التملك
COOPERATIVE INDIVIDUELLE	02	10	ممتلكات ذاتي التملك
COOPERATIVE EN PARTITION	03	11	ممتلكات ذاتي التملك
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	04	12	ممتلكات ذاتي التملك
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	05	13	ممتلكات ذاتي التملك
DOMAINE PRIVÉ DE LA WILAYA	06	14	ممتلكات ذاتي التملك
		15	ممتلكات ذاتي التملك

MODALITES D'ACQUISITION (طرق الحصول) او الحيازة

ACQUISITION	01	08	التبرع
ACQUISITION	02	09	التبرع
ACQUISITION	03	10	التبرع
ACQUISITION PAR TITRE	04	11	التبرع
ACQUISITION	05	12	التبرع
ACQUISITION	06	13	التبرع
ACQUISITION	07	14	التبرع
ACQUISITION	08	15	التبرع
ACQUISITION	09	16	التبرع

DROITS ET CHARGES (حقوق و اعباء)

OBJET DE JURIDICTION COLLECTIVE	01	08	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION INDIVIDUELLE	02	09	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION COLLECTIVE	03	10	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION INDIVIDUELLE	04	11	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION COLLECTIVE	05	12	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION INDIVIDUELLE	06	13	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION COLLECTIVE	07	14	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION INDIVIDUELLE	08	15	حق التملك الفردي الغير مشترك
OBJET DE JURIDICTION COLLECTIVE	09	16	حق التملك الفردي الغير مشترك

NATURE D'OCCUPATION DU SOL (طبيعة اشغال الارض)

AGRICOLE	01	16	الزراعة و الحدائق
PASTORALE OU LITTONNE PISCICOLE	02	17	الغابات و مناطق طبيعية اخرى
CHARBONNIERE	03	18	مناطق استوائية
INDUSTRIELLE	04	19	الزراعة
COMMERCE	05	20	الزراعة
INDUSTRIELLE	06	21	الزراعة
INDUSTRIELLE	07	22	الزراعة
INDUSTRIELLE	08	23	الزراعة
INDUSTRIELLE	09	24	الزراعة
INDUSTRIELLE	10	25	الزراعة
INDUSTRIELLE	11	26	الزراعة
INDUSTRIELLE	12	27	الزراعة
INDUSTRIELLE	13	28	الزراعة
INDUSTRIELLE	14	29	الزراعة
INDUSTRIELLE	15	30	الزراعة

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variantes de plantation. (تحتفظ بالرموز الرقمية المضمنة بين 30 و 40 لتختلف البنية)

Mode d'utilisation (نوع الاستخدام)

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (غير مشتركة)	01	32	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (غير مشتركة)	02	33	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	03	34	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (غير مشتركة)	04	35	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	05	36	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (غير مشتركة)	06	37	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	07	38	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (غير مشتركة)	08	39	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	09	40	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (غير مشتركة)	10	41	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	11	42	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (غير مشتركة)	12	43	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	13	44	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (غير مشتركة)	14	45	ممتلكات نظرية
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (غير مشتركة)	15	46	ممتلكات نظرية

OBJET SUPPORT (اشياء محمولة)

BIEN SAISI POINT	01	08	اشياء
BIEN SAISI POINT	02	09	اشياء
BIEN SAISI POINT	03	10	اشياء
BIEN SAISI POINT	04	11	اشياء
BIEN SAISI POINT	05	12	اشياء
BIEN SAISI POINT	06	13	اشياء
BIEN SAISI POINT	07	14	اشياء
BIEN SAISI POINT	08	15	اشياء
BIEN SAISI POINT	09	16	اشياء

NATURE DU SOL (طبيعة الارض)

AGRICOLE	01	08	ممتلكات
AGRICOLE	02	09	ممتلكات
AGRICOLE	03	10	ممتلكات

الملحق رقم 11

بطاقة الوحدة, الملكية المشتركة و الشائعة

بطاقة الوحدة للملكية المشتركة و الشائعة
FICHE DE LOT DE COPROPRIETE ET D INDIVISION

رقم ضريبة DÉPARTEMENT		بلدية COMMUNE		التقسيم النهائي	
رقم SECTION	رقم LOT	رقم PARCELLE	رقم LOT	رقم SECTION	رقم LOT
الصفحة FEUILLE			الصفحة FEUILLE		

العنوان ADRESSE	رقم N°	رقم RUE
الحي و الناحية QUARTIER OU LIEU-DIT	رقم البلدية N° BRS A LA CP	
اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE		

I - PROPRIETAIRE الملك	II - LOT القطعة
الاسم NOM - NOM ARABE	نوع الاستخدام MODE D'UTILISATION (الرمز رقمي) CODE
الاسم PRENOM	الحياتية CONSISTANCE (نوع البناء / مساحته) (نوع البناء / مساحته)
رقم الحساب N° COMPTE PROVISOIRE	

V - INDIVISAIRES et AYANTS DROIT الملك على الشروع و ذوي الحقوق			III - PROPRIETE الملكية	
الاسم NOM	الاسم PRENOM	درجة القرابة DEGRE DE PARENTE	التشريع القانوني N° NAISSANCE JURIDIQUE	البلدية CODE
			التقديرات القضائية INDICATOIRES D'APPROPRIATION	البلدية CODE
			نوع الملكية NATURE DU TITRE	
			التاريخ DATE	
			من طرف PAR	
			التسجيل في الحفظ العقاري PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE	

رقم الوحدة FICHE N°	رقم في CONTROLER LE
التاريخ DATE	من طرف PAR N°
من طرف PAR N°	الدرجة GRADE

(1) SUPERFICIE - Surface en mètres carrés de la partie privative du bien.
(2) QUOTE-PART - Part en Mille-ième des parties conventionnelles inscrites sous cet acte.

الملحق رقم 12
تأسيس السجل العقار

ولاية:

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحافظة
جدول قبض يوم
سجل تحت رقم

وزارة المالية

ادارة شؤون املاك
الدولة والشؤون العقارية

تأسيس السجل العقارى

جدول خاص بالاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية.

(تنفيذاً للامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 الى 18) .

المودع من السيد

اللقب والاسم (1)

المزود في

واين

أين

المساكن

المحترف مهنة

الذى يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشبايع (2)

واسم ذوى الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى او الموكل عليهم (3)

ان تشهر في السجل العقارى الحقوق العينية والاعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التى يملكها او يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

ويشهد المضى اسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحال المتضمن

صحيقات ويصرح أيضاً أنه ليس في علمه وجود أى حق عيني أو عيني أو ذى آخر غير المصرح به اعلاه .

و يدفع تأكيدا لهذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويسلم له المحافظ العقارى توصيلا بذلك .

تأشير السلطة التى (4)

شاركت في تحرير الجدول .

اعضاء الامر .

(1) يجب ان تكون هفة دقيقة الاشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقدير الاوراق الرسمية (نسخة من شهادة الايداع) .

(2 - 3) تطلب عنه الاضطلاع .

(4) يمكن للمعين بهم الامر ان يطلبوا مساعدة موانى لاعداد جدولهم .

اللقب - الاسم - ومحل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الولادة DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'lot

Feuille n° _____	ورقة رقم _____
COMMUNE _____	بلدية _____
SECTION _____ LIEU DIT _____	قسم _____ مكان معين _____
LOT DE PROPRIÉTÉ N° _____ NATURE (1) _____	مجموعة ملكية رقم _____ نوع (1) _____
CONTENANCE CADASTRALE _____	سعة المسح _____
CARACTÈRE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS RURAL-URBAIN _____	نوعية الملك غير مشاع : مشاع ريفى - حضرى _____
VALEUR EN CAPITAL _____	قيمة نقدية _____
REVENU ANNUEL _____	دخل سنوى _____

1 - NATURE ET DATE DES TITRES

(A dénoter indiqués les faits de possession invoqués et durée).

1- نوعية وتاريخ السندات

(عند عدم ذلك الإشارة الى وقائع الحيازة المذكورة والى مملتها)

2 - PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire; référence des formalités d'inscription date, vol, folio

2- امتيازات - رهون وغير ذلك

نوعية الحق - هوية وسكن المستفيد
مرجع اجراءات التسجيل
تاريخ، جزء، ورقة

3 - DÉMEMBRÉMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Nature du droit ou de la charge - identité et domicile du bénéficiaire; référence des formalités de publication date, vol, folio

3- الجزئية - الامتياز، قيود على الملكية

نوعية الحق أو العبئ هوية وسكن المستفيد
مرجع اجراءات الانشاء
تاريخ، جزء، ورقة

(1) Terre agricole, bois, marais, vigne

(2) أرض فلاحية، غاب، منزل، مصنع

MINISTÈRE DES FINANCES

ADMINISTRATION
DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIÈRES

Cadre réservé au Conservateur

Bordereau reçu le _____
enregistré sous le n° _____

WILAYA _____

D. _____

Conservation Foncière

d. _____

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 11 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 75-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M. _____
(Nom et prénom) (1)

né le _____ à _____

fil de _____ et de _____

demeurant à _____

profession _____

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de _____

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte _____ feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de _____ et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'intéressé :

Visa de l'Autorité ayant collaboré
à la rédaction du bordereau :

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extraits de l'acte de naissance).
(2) (3) A payer A.U. y a lieu.
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الملحق رقم 13

التعليمة رقم 6508 المتعلقة بالمنازعات
- التمثيل القضائي -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للاملاك الوطنية

مديرية عملاء الاملاك الوطنية والعقارية
رقم 606/ع.أ.م.أ.ع

21 Aout 2007

الجزائر في

606/ع.أ.م.أ.ع

تعليمته

إلى

• السادة مديري أملاك الدولة بكل الولايات

• السادة مديري الحفظ العقاري لكل الولايات

بالتبليغ

• السادة المفتشين الجديين لأملاك الدولة والحفظ العقاري

الموضوع: منازعات - التمثيل أمام الجهات القضائية - وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالحكم في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عنه - بصفته ممثل الدولة و بصفتمكم مؤهلين للتقاضي بدلا عنه.

المرجع: مبدأ قضائي استقر عليه قضاء مجلس الدولة وفقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999.

يشرفني إعلامكم أنه قد تمّ تنفيذ بتاريخ 01 جويلية 2007، يوم دراسي، بمقر إقامة القضاء، جمع قضاء مجلس الدولة بإطارات من الإدارة المركزية وبعض المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تمّ فيه التطرق إلى عدة مسائل جوهرية تتعلق بالأملاك الوطنية، من بينها ~~المسائل المتعلقة بالأملاك الوطنية~~، فيما يخص السيد وزير المالية لدى تمثيله للدولة في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري. طبقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999.

مديرية عملاء الاملاك الوطنية والعقارية
تولتها لمكتبها
6-SEPT 2007
مستبدل

في هذا الإطار، أشار فضاء مجلس الدولة إلى مسألة "التغيير في المركز القانوني بالنسبة إلى مصالحنا" من المجالس القضائية إلى مجلس الدولة (أمام المجالس مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري بالولاية و أمام مجلس الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية)، و هو الدفع الشكلي الذي يثيره الخصوم، مما يؤدي، في حالة الأخذ به، إلى رفض العريضة شكلاً المقدمة من طرفنا لدى مجلس الدولة، على أساس مخالفة مبدأ عدم تغيير المركز القانوني للأطراف.

تبعاً لذلك، و بعد مناقشة هذه المسألة، خلال اليوم التراسل التاريخي، تم التوصل إلى حل قانوني، يهدف إلى وضع حد للتغيير في المركز القانوني، بالنسبة إلى مصالحنا ما بين المجالس القضائية و مجلس الدولة، و يتعلق الأمر بـ: "وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة و بصفته مؤهلين للتقاضى بدلاً عنه"، و ذلك على النحو التالي:

* بالنسبة إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية: عند متابعة قضية بصفة مدعى أو مدعى عليه وجب ذكر، ضمن العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية المختصة، عبارة:

تفانيد: السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ...،
العنوان ...، مدعى أو مدعى عليه.

* بالنسبة إلى مديرية الحفظ العقاري بالولاية: عند متابعة قضية بصفة مدعى أو مدعى عليه وجب ذكر، ضمن العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية المختصة، عبارة:

تفانيد: السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية ...،
العنوان ...، مدعى أو مدعى عليه.

في هذا الشأن، و من باب لفت الإنتباه، نشير أن قضاة مجلس الدولة قد أكدوا بأن القاضي الإداري سيأخذ، مستقبلاً، بالصيغة الشكلية السالفة الذكر، تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.

و بالتالي، فإنه يتعين عليكم الحرص و العمل، ابتداءً من تاريخ إحصاء هذه

على طائفة الاحتجاجات الشكلية الحرفية الملزمة، ووفقاً لما استقر عليه مجلس الدولة.

في الأخير، المصلحة المركزية تولي عناية خاصة و أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعلية الملزمة، تحت طائلة تحميلكم المسؤولية المباشرة. مع دعوتكم إلى نشر واسع لها و إعلام الأعيان الموضوعين تحت تصرفكم بمحتواها، لانتهاجهم المكلفين بالمنازعات.

المدير العام
للأمنلاك الوطنية
إيهاب محمد بن مرادني



الفهرس

أ	مقدمة.....
1	الفصل الأول : نظام المسح العقاري وأثره على نظام الشهر لعقاري.....
1	المبحث الأول : نظام المسح العقاري
2	المطلب الأول: ماهية المسح العقاري.....
2	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري
6	الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري
10	الفرع الثالث : أهداف المسح العقاري
12	المطلب الثاني : المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر.....
13	الفرع الأول : مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي
15	الفرع الثاني : مسح الأراضي إبان الإحتلال الفرنسي.....
16	الفرع الثالث : مسح الأراضي بعد الإستقلال الوطني
18	المطلب الثالث : الآليات القانونية المساعدة على عملية المسح العقاري.....
20	الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح
24	الفرع الثاني : المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.....
25	الفرع الثالث : المحافظة العقارية
28	المبحث الثاني : تأثير عملية المسح على نظام الحفظ العقاري
28	المطلب الأول : ماهية الشهر العقاري.....
29	الفرع الأول : تعريف عملية الشهر العقاري
30	الفرع الثاني : خصائص عملية الشهر العقاري
34	الفرع الثالث : آجال عملية الشهر وآثارها
39	المطلب الثاني : عناصر عملية الشهر العقاري.....
40	الفرع الأول : السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري
44	الفرع الثاني : الأعوان والجهات المؤثرة في عملية الشهر العقاري

48.....	المطلب الثالث : علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري
49.....	الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي
53.....	الفرع الثاني : نظام الشهر العيني
56.....	الفرع الثالث : علاقة المسح بنظامي الشهر
59.....	الفصل الثاني : التطبيقات العملية للمسح العقاري
59.....	المبحث الأول : إجراءات عملية المسح العقاري
60.....	المطلب الأول : المراحل التطبيقية للمسح العقاري
60.....	الفرع الأول : المرحلة التحضيرية
66.....	الفرع الثاني : المرحلة الميدانية
72.....	الفرع الثالث : مرحلة ما بعد المسح
77.....	المطلب الثاني : تنفيذ إجراءات الشهر
77.....	الفرع الأول : ماهية السجل العقاري
81.....	الفرع الثاني : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
84.....	الفرع الثالث : التأشير على مجموعة البطاقات العقارية
87.....	المطلب الثالث : ضبط السجل العقاري
87.....	الفرع الأول : إيداع وثائق المسح
91.....	الفرع الثاني : الترقيم المؤقت والنهائي
95.....	الفرع الثالث : الإحتجاجات الناشئة عن عمليتي الترقيم
98.....	المبحث الثاني : آثار عملية المسح العقاري
99.....	المطلب الأول : الدفتر العقاري
99.....	الفرع الأول : ماهية الدفتر العقاري
104.....	الفرع الثاني : حجية الدفتر العقاري
107.....	الفرع الثالث : الجهة المختصة بالطعن في إلغاء الدفاتر العقارية
109.....	المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري
110... ..	الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري
113	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية

114.....	الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيود الأول
115.....	المطلب الثالث : العوائق العملية للمسح العقاري
115.....	الفرع الأول : المشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح
116.....	الفرع الثاني : المشاكل الخفية المعرقلة لعمليات المسح
117.....	الفرع الثالث : تقدير العوائق التي تواجه عمليات المسح
118.....	خاتمة
121.....	قائمة المراجع
129.....	الملاحق

ملخص

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري, فهو الذي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني من أجل تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري, و هي تتضمن أساسا الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل الكل تجزئاتها.

إن عملية مسح الأراضي إذا هي تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها, و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق, و دراسة هذا النظام في التشريع الجزائري من الأهمية بما كان كونه من المواضيع التي لم تحض بالدراسة رغم الأهميتين العلمية و العملية, هذا من جهة, و من جهة ثانية مرور فترة طويلة على تبني الجزائر هذا النظام - و الذي تمتد جذوره أطناب التاريخ - إذا ظهرت أولى بوادره في ظل الجزائر المستقلة في كنف قانون الثورة الزراعية - المادة 25 منه ثم جاء الأمر 74/75 و المراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ.

و نظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشئت خصيصا, لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, و لجنة مسح الأراضي و المحافظات العقارية, و ذلك من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق, و المتمثل في نظام الشهر العيني. و القول هذا على مجمله لا يعني أن عملية المسح لا ترتبط بنظام الشهر الشخصي, بل هي تتصل به, و لكن بطريق غير دقيق.

وللوصول إلى هذا النظام الدقيق لا بد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية و الحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت - الدفتر العقاري - هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من المشاكل تتفاعل فيما بينها, و تتدافع لعرقلة العملية, مما يجعل من غير الممكن التغاضي عنها و المرور دون دراسة مدى فعاليتها و تأثيرها, بغية إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها, أو على الأقل التقليل من حدتها.

Résumé

L'opération cadastrale est considérée comme étant le pilier essentiel en ce qui concerne l'élaboration du livre foncier. Ce dernier définit et détermine le champ naturel des biens-fonds sur l'ensemble du territoire national en vue de constituer les documents cadastraux constituant la base naturelle du livre foncier ; cette dernière comprend, d'une manière essentielle, le schéma et les documents de l'inventaire foncier des terrains qui se trouvent au sein des limites de chaque commune avec tous les détails de ses segmentations.

L'opération du cadastre est, donc, cette opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien-fond à travers la détermination et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractérisations complètes en identifiant les droits issus d'elles ou qui lui sont imposés y compris la présentation des individus qui en ont droit ou à qui sont imposés ces derniers. L'étude de ce système au niveau de la législation algérienne revêt une importance comme un étant l'un des thèmes qui n'ont pas bénéficié suffisamment d'étude et ceci malgré ses deux importances, c'est-à-dire l'importance scientifique et pratique- étant donné que ses racines remontent à des périodes antérieures dans l'histoire- d'où l'apparition des premiers signes précurseurs durant l'époque de l'Algérie indépendante sous la tutelle du Code de la révolution agraire –l'article 25 du même Code- ensuite ce fut l'ordonnance 75/74 et les décrets qui lui ont succédé afin de poser les assises de ce principe.

En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confié à des personnes et des organismes constitués spécialement à cet effet, citons parmi eux : l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre et les conservations foncières, et ceci en vue d'aboutir à un régime de conservation foncière précise qui consiste en le régime de la publicité réelle. L'ensemble de ces propos ne signifie pas que l'opération du cadastre n'est pas liée à la publicité individuelle, par contre elle y est très liée mais d'une voie non précise.

Pour arriver à ce régime précis, il est indispensable de passer par une série d'étapes essentielles avant de fixer la propriété foncière et d'obtenir l'unique support qui valorise cette fixation-le livre foncier- et c'est ce qui rend cette opération pleine d'entraves interactives et qui oeuvrent pour lui faire obstacle. Cela impose donc de se pencher sur elle et de l'étudier au niveau de son efficacité et son impact, en vue de donner quelques solutions possibles afin de les rayer ou de minimiser de son acuité.

Abstract

Land register operation is considered as being the essential base concerning the elaboration of landed book. This latter defines and determines the real estate natural field on the whole national territory in order to constitute the landed documents which compose the natural basis of the landed book ; this latter includes, essentially, the diagram and the documents of the landed survey of sites which are situated in the midst of the limits of each town with all details about its segmentations.

Land register operation is, therefore, this technical ad legal operation which aims to determine the identity of the real estate trough the determination and the fixing of the concerned sites and the definition of its complete characterizations by identifying the rights which come from it and imposed to it, including the introduction of individuals who are entitled to them, and the individuals who are obliged to respect them. The study of this system on the algerian legislation level assumes an importance as being one of the topics which haven't get enough study despite its two importances, that is to say the scientific one and the practical one, given that its roots date back anterior periods in the history from which the appearance of first precursors signs during the independant Algeria era under the supervision of the farming revolution code – the article 25 of the same code-, then it was the order 75/74 and the decrees which succeeded in order to rest on the bases of this principle.

Because of the precised technical character that this operation assumed, this latter has been left to some individuals and some organisms constituted especially to that effect, by example : the Landed Register National Agency, the Landed Register Committee and the Landed Conservations, and this in order to end up in one landed conservation system consisting of the real advertising system. The whole of these statements don't mean that the landed register operation isn't linked to the individual advertising, on the other hand it is linked but in a non precised way.

To end up in this precised system, it is essential to go through a series of some essential steps before to fix the landed property and to obtain the unique support which enhances the value of this fixing- the landed register book- and what make this operation full of interactive obstacles working to block it. Therefore, this imposes to turn one's attention to it and to study it at the level of its efficiency an its impact in order to give some possible solutions to delete or to minimise its acutness.