

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

الشعبة: الحقوق

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالب :

- رحوي فؤاد

- مروان لمام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ..... زواتين خالدرئيسا

الأستاذ رحوي فؤادمشرفا مقرا

الأستاذ..... بن بدر عفيفمناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/07../07

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1438

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما
الله سبحانه وتعالى :
" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضيء أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى
قرة عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى
أمي- ليلي

أطال الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي حاج نورا لدين"

أطال الله في عمره

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى الدكتور " رحوي فؤاد " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل و من كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء
وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده

وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي

الدكتور الفاضل " رحوي فؤاد "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفةهم وتقييمهم

لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق

مقدمة

مقدمة :

تتمتع العقارات بحكم طبيعته و بما لها من حيز ثابت لنظام قانوني خاص يقتضي إخضاع التصرفات التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها لإجراءات الشهر، و لقد كان نظام الشهر المطبق في الجزائر غير ملائم وهذا ما أدى إلى عدم استقرار المعاملات الاقتصادية بصفة عامة واستقرار الملكية العقارية بصفة خاصة، فلا أهمية للشهر إن كان قائم على أساس أن التصرفات تشهر بأسماء أشخاصها أي الشهر الشخصي، بل لتحقيق الشهر لأهميته و لتفادي عيوب الشهر الشخصي لا بد أن يكون الشهر عينيا وهذا ما أخذت به الجزائر سنة 1975، إلا أن الأخذ بهذا النظام يحتاج إلى وسيلة مادية وهي عملية المسح التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات و تكون هذه العملية الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، فالسجل العقاري يعتبر وعاء لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى.

فقيام الشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري، ونظام السجل العقاري يضمن استقرار الملكية و الحقوق العينية الأخرى.

تعرف الجزائر منذ سنة 1975 عملية هامة تمس كامل التراب الوطني تسمى: المسح العام للأراضي Le général cadastre ، جاء هذا بطبيعة الحال بناءً على الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يتضمن هذا الأمر مواد قانونية ترتبط هذه العملية التي تعتبر طريقة من طرق تطهير العقار في الجزائر قصد الخروج من المشاكل والمعضلات المرتبطة به، والتي حسب رأبي لا يمكن تجاوزها إلا عن طريق المسح العام لكامل إقليم الجمهورية، الذي سيوصلنا في الأخير إلى التحكم في الوعاء العقاري عن طريق سجل خاص تتجسد فيه جميع العقارات بمختلف

أنواعها: العقار الفلاحي، العقار الصناعي، العقار الغابي، الأراضي الرعوية، الأراضي السهبية، الأراضي الصحراوية، الأراضي القابلة للتعمير، الأراضي الصالحة للبناء، العقارات المبنية، وغيرها...

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن هذا السجل يساهم كذلك في تحديد الطبيعة القانونية للعقارات، حيث تتبين من خلاله الأملاك العمومية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة.

مما سبق ذكره يتضح لنا أن تأسيس السجل العقاري في النظام القانوني الجزائري يرتبط ارتباطا وثيقا بأعمال مسح الأراضي، وهذا بالفعل ما تجسده المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المشار إليه أعلاه حين نصت على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

قصد التجسيد الفعلي للأمر رقم 74-75 المذكور أعلاه، صدر مرسومين تنفيذيين بتاريخ 25 مارس 1976، الأول تحت رقم 62-76 ويتعلق بإعداد مسح الأراضي، والثاني يحمل رقم 63-76 ويتضمن تأسيس السجل العقاري.

كانت هذه هي البداية الفعلية للتأسيس لسجل عقاري في النظام القانوني الجزائري، هذا الموضوع الذي يكتسي أهمية كبيرة على الصعيد القانوني والاقتصادي.

من الناحية القانونية نجد أن للموضوع بعدا استراتيجيا هاما، حيث أن أي سياسة عقارية في العالم تتطلب نظاما قانونيا متكاملًا، وهذا لا يتأتى إلا من خلال نظام إحصائي دقيق يشمل جميع العقارات بشتى أنواعها، ويحدد في نفس الوقت الطبيعة القانونية لكل منها.

وهذا النظام الإحصائي، يمكن للمشرع وضع الآليات والأطر والميكانيزمات القانونية التي من خلالها يستطيع التحكم في الثروة العقارية في شتى الحالات، سواءً تعلق الأمر بالجانب السياحي، أو الصناعي، أو الفلاحي، أو العمراني، إلى غير ذلك من القطاعات. هذا بالنسبة للجانب القانوني، أما على الصعيد الاقتصادي فإن تطهير الوضعية الحالية للعقار يساهم بشكل كبير في إرساء دعائم الاستثمار، هذا الأخير الذي لا يمكن بأي حال من الأحوال فصله عن أي نمو اقتصادي.

فأي مشروع استثماري يتطلب وعاءً عقارياً معيناً، ومن هنا تبدأ عملية جلب المستثمرين، فكلما تم التحكم في الإجراءات القانونية التي تساهم في تحديد الوعاء العقاري، وتسهيل إجراءات نقله و تداوله، كلما ساهم هذا في كسب ثقة أصحاب الأموال، و بالتالي جلبهم إلى الاستثمار .

عولج هذا الموضوع في العديد من الأبحاث و الدراسات، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر كتاب خالد رمول "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، وكتاب: "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري" لصاحبه جمال بوشنافة، إضافة إلى مؤلفي مجيد خلفوني: "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري" و"شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري".

فهذه الدراسات وغيرها ساهمت بشكل كبير في إثراء هذا الموضوع الهام، الذي يبقى دائماً مجاله مفتوحاً على البحث القانوني.

من هذا المنطلق رأيت أنه من الضروري تدعيم البحث العلمي هذا الموضوع الذي اخترت له عنوان: " أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري " .

إشكالية مذكرتي تتحدد من خلال العنوان الذي اخترته، و الذي يظهر فيه جليا التركيز على الأثر المترتب عن أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري:

فما هي العلاقة بين أعمال مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري؟ أو بعبارة أخرى، ما هو أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري؟.

يمكن تقسيم هذا البحث من خلال هذه الإشكالية إلى فصلين : الأول يرتبط بأعمال المسح، و الثاني يتعلق بتأسيس السجل العقاري .

أعمال المسح لها جانبين، الأول تقني بحث يعتمد على المعدات التكنولوجية التي تساهم في تحديد المساحات، إنجاز المخططات، إعداد الصورة الجوية والإستراتيجيات الفوتوغرامميترية، و غير ذلك من الأمور التقنية المرتبطة بالعقارات.

أما الجانب الثاني الذي تقوم عليه فهو الجانب القانوني الذي يساهم بشكل كبير في تحديد أنواع العقارات والطبيعة القانونية لها.

إضافة إلى هذا فإن هذه الأعمال تمر بثلاث مراحل مرتبطة ببعضها البعض، الأعمال التحضيرية التي تجمع فيها الوثائق والمستندات المرتبطة بالمسح، و أعمال التحديد -*délimitation de travaux Les*- التي تجمع فيها المعلومات التقنية المرتبطة بالعقار المسوح، وأعمال التحقيق - *enquêtes Les* - التي من خلالها يتم التعرف على الملاك والحائزين لهذه العقارات.

أما بالنسبة لعملية تأسيس السجل العقاري، فإنها عملية قانونية تحكمها مجموعة من القوانين والتنظيمات واللوائح و التعليمات التي لا يمكن بأي حال من الأحوال الخروج عنها. و هذا ما تم تجسيده فعلا من خلال تقسيم هذا البحث وفقا لما يلي :

فصل أول تطرقت فيه لأعمال مسح الأراضي، حيث قمت بتقسيمه إلى مبحثين: الأول عرضت فيه الأعمال التحضيرية التي تمهد لأعمال المسح، و الثاني خصصته لأعمال تحديد الملكية العقارية التي تأتي بعد ذلك.

أما الفصل الثاني الذي جاء بعنوان " تأسيس السجل العقاري " فقد قسمته هو الآخر إلى مبحثين : الأول عرضت فيه الإجراءات الأول في السجل العقاري، حيث يتم إستغلال وثائق المسح التي وضعت حيز التنفيذ لدى المحافظ العقاري المختص إقليمياً ،أما المبحث الثاني فخصصته لمختلف التغييرات التي يمكن أن تطرأ على العقار بعد الإجراءات الأول في السجل العقاري .

الفصل الأول

إطار المفاهيمي تأسيس السجل العقاري

تمهيد :

ان مسح الأراضي العام، الذي تناولنا دراسته في المبحث الثاني، يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، الذي بدوره يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية. وعند الانتهاء من عملية المسح تقيّد الحقوق العينية في السجل العقاري، ويصبح القيد هو المصدر الوحيد لتلك الحقوق وهو يشكل بداية السلسلة في عمليات الانتقال التي تليه.

المبحث الأول : ماهية تأسيس السجل العقاري

إن نظام الشهر العقاري العيني الذي يعتمد على السجل العيني والذي يسمى في القانون الجزائري السجل العقاري، له مبادئ وأحكام وإجراءات وهو يرتب آثارا مهمة، ويتمتع بحجية في مواجهة الغير، وهو ما سنقوم بدراسته في هذا المبحث، فندرس ماهية تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: مفهوم تأسيس السجل العقاري

نظرا لأهمية دراسة ماهية السجل العقاري، نتطرق إلى تعريفه ونبين المبادئ التي يقوم عليها ثم نتطرق إلى مختلف الوثائق وأنواع السجلات التي يتكون منها السجل العقاري

المطلب الأول: مفهوم تأسيس السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الأمر 74/75 " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية "، وبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه، والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري، ويتمثل الهدف من إنشائها في أنها تمثل النطاق الطبيعي، وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

إن مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري، تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات، ومن بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية للأماكن.

وعرف المشرع المصري السجل العقاري الذي يعرف بالسجل العيني أيضا بقوله " هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية، وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به

الفرع الثاني: تعريف تأسيس السجل العقاري

يرتكز نظام السجل العقاري أو نظام السجل العيني، على مجموعة مبادئ أساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل وتتمثل في:

أولاً: مبدأ التخصيص: طبقاً لهذا المبدأ فإنه يخصص لكل عقار، والذي يسمى وحدة عقارية صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية، تدون فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، بالإضافة إلى رقمه، وحدوده ومساحته... الخ، كما تدون فيه جميع التغييرات التي قد تطرأ عليه، والتي تكون موضوع بطاقة عقارية جديدة.

واستمد نظام الشهر أو السجل العيني، تسميته انطلاقاً من مبدأ التخصيص، الذي كما أسلفنا يتطلب تخصيص صفحة عينية لكل وحدة عقارية.

ثانياً: مبدأ الشرعية: يتحقق هذا المبدأ، وفقاً للصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري، والذي يتعين عليه القيام بدراسة قانونية دقيقة لفحص وتقدير كل التصرفات العقارية المراد شهرها، وهذا للتأكد من خلوها من العيوب، دون أن تتعدى سلطته تعديل السند أو إلغائه، بل تقتصر مهامه في رفض شهر السند في حالة كون هذا السند مخالفاً للنظام العام، أو وجد نقص في إحدى البيانات المطلوبة قانوناً، وذلك بالإطلاع على كافة الوثائق المتعلقة بتحديد هوية الأشخاص وأهليتهم، والتأكد من خلو إرادتهم من العيوب والعوارض التي قد تشوبها.

ثالثاً: مبدأ القوة الثبوتية: نظراً للرقابة السابقة التي يفرضها هذا النظام على التصرفات والحقوق العقارية، قبل قيدها في هذا السجل، وباعتباره مرآة عاكسة للوضع الطبيعية والقانونية للعقارات، فإن السجل العيني يعد الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحق في مواجهة الكافة على الرغم مما قد يشوب التصرف من عيوب، فهو يتمتع بقرينة قاطعة لإثبات الملكية، وهو يظهر أي-القيد- التصرف من العيوب السابقة عليه ويمنح الحق قوة مطلقة تستند إلى فكرة القرينة القاطعة، حيث يعد ما قُيد في السجل سليماً، وخالياً من كل العيوب، مما يمنح ضماناً للغير حسن النية في التعامل.

وبموجب هذا المبدأ فإنه يحتج على الغير بأي حق عقاري، مقيد في السجل العقاري(العيني)، ولا يمكن الاحتجاج على الغير بأي حق غير مقيد فيه¹ كما أن السجل العيني يتميز من منطلق هذا المبدأ، أنه لا يمكن الطعن في الحق المشهر بدعوى البطلان أو الاسترداد، أو الاستحقاق، ولا يمكن الرجوع في الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العيني كقاعدة عامة مطلقاً ولو عن طريق القضاء.

غير أن جل التشريعات تورد لهذا المبدأ استثناءات لمبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري (العيني)، ومبنى هذه الاستثناءات هو تحقيق الثقة العامة التي تتمثل في تدعيم الائتمان العقاري، وتسهيل تداول العقارات بالتوفيق بين المصلحة العامة وما تقتضيه من الاعتداد بكل ما هو مدون بالسجل، وعدم الاعتداد بما هو غير مثبت بالسجل وبين مصلحة صاحب الحق الحقيقي، فإذا قيد حق عيني بدون وجه حق، فلا يمكن أن يحتج بقيد الغير سيء النية الذي كان يعلم ببطلان القيد، أما إذا كان الغير حسن النية فيجب تعويض صاحب الحق بتحويله دعوى تعويض ضد المتسبب في الإضرار به. ذلك أنه إذا كان سند الملكية يعتبر عنواناً للحقيقة ومن يستند إليه يصبح في مأمن من كل دعوى منظورة، فإن هناك أشخاصاً يمكن أن يضاروا بحقوقهم من جراء أعمال هذا المبدأ، فهم ضحايا قاعدة

¹ - الشواربي عبد ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1993 ، ص

القوة المطلقة في السجل العيني والأثر التطهيري له، وهم لن يجدوا -ضحايا هذا المبدأ- أمامهم سوى الاحتماء بالقاعدة العامة التي لن تخولهم أكثر من الحق في التعويض، وهذا التعويض يمكن الحصول عليه إما من الدولة التي تعتبر مسؤولة عن أخطاء موظفيها وإما من أطراف الغش والتدليس إذا كان فوات حقوقهم يرجع إلى شيء من ذلك أو الرجوع بدعوى الإثراء بلا سبب²

رابعاً: مبدأ القيد المطلق: لا تكتسب الملكية وفق هذا النظام وطبقاً لهذا المبدأ ولا سائر الحقوق العينية الواردة على عقارات إلا بالقيد، سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، وأياً كان سبب اكتسابها، وبدون هذا القيد فلا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم فلا يحتج بهذه الحقوق غير المقيدة، وتكون للحقوق المقيدة حجية مطلقة في مواجهة الكافة.

ويستثنى من ذلك حالات انتقال الحقوق العينية العقارية عن طريق الوفاة، أين يكون لها الأثر الرجعي وهو استثناء تقتضيه الضرورة

أما المشرع الجزائري، فقد تبنى هذا الموقف بأن جعل انتقال الملكية متوقفاً على إجراءات الشهر، طبقاً للمواد 165 و793 من القانون المدني، وجعل القيد والشهر الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحقوق العينية وبعض الحقوق الشخصية، سواء بين أطراف العقد أو في مواجهة الغير طبقاً للمواد 15، 16 و17 من الأمر 74/75 .

خامساً: مبدأ الأثر الإضافي للقيد: هذا المبدأ مكمل لمبدأ القيد المطلق، ومفاده ألا يتم قيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إلا إذا سبقها قيد مسبق، وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 63/76، فالمحافظ العقاري لا يمكن له القيام بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف

² - الشواربي عبد ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1993 ، ص

الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار ولهذا المبدأ استثناءات نتناولها في حينها.

سادسا: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهورة: ونقصد به التقادم المكسب، وهو يعتبر من وسائل وأسباب كسب الملكية وبعض الحقوق العينية الأخرى، وهو وسيلة بمقتضاها تخول للحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة أن يتمسك بهذا الحق، وتعتبره الدولة التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي سببا من أسباب كسب الملكية.

أما الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني فإن موقفها كأصل عام هو الحظر، ذلك أن القيد في السجلات العقارية، له قوة مطلقة بمعنى أن كل تصرف قانوني يرد في صفحات السجل العقاري، يعد عنوانا للحقيقة، وله حجية على الكافة فلا يعتبر مالكا للعقار غير الشخص المقيد باعتباره مالكا، لأن القيد هو سند الملكية، فلا تنشأ الحقوق ولا تزول إلا بالقيد، والتقادم المكسب يخالف هذا المبدأ.

كما يمكن القول أن المشرع الجزائري إذ سمح بالتقادم من خلال فترة ما قبل القيد لا يعد استثناء على مبدأ الحظر، فهذه الفترة تتعلق بالقيد الأول، وقيد الحقوق لأول مرة في السجل العقاري، أو مجموعة البطاقات العقارية يمكن أن يستند إلى التقادم.

وانقسم الرأي والقضاء معا عندنا فيما يخص هذه النقطة، وهو ما نتطرق إليه بمناسبة التطرق إلى عقد الشهرة الوارد بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/01.

الفرع الثاني : خصائص تأسيس السجل العقاري:

هي المحافظة العقارية (أولا)، ويسيرها ويشرف عليها المحافظ العقاري (ثانيا).

أولاً: المحافظة العقارية: تنص المادة 20 من الأمر 74/75 على إحداث محافظات عقارية.

1- تعريفها: هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، وأحدثتها إضافة إلى المادة 20 من الأمر 74/75 المادة الأولى من المرسوم 63/76 بقولها تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ."

وأصبحت منذ صدور المرسوم 55/95 المحدد لتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية تحت وصاية وزير المالية.

حيث أن وزارة المالية أصبحت تضم المديرية العامة للأملاك الوطنية، التي بدورها تتكون من مديريتين، الأولى هي مديرية الأملاك الوطنية والعقارية، التي تضم في إحدى مديرياتها الفرعية، المديرية الفرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي.

وطبقا للمرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، فإن المحافظات العقارية تعتبر هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتتضمن هذه المديرية على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة مديرية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي تتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مفتشية أملاك الدولة، وإدارة للحفظ العقاري.

وعلى المستوى الولائي، فإن مديرية الحفظ العقاري تتكون من مصلحة عمليات الإشهار العقاري، ومصلحة التنسيق والمراقبة.

وتتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق، مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

وتحدد أقسام المحافظة العقارية " يتكون الحفظ العقاري تحت سلط المحافظ العقاري من : قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي³

2- مهماتها: طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 63/76 فإن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري.

ثانيا: المحافظ العقاري: هو الموظف المكلف بتسيير المحافظة العقارية وبمسك السجل العقاري، وحددت المادة 03 من المرسوم 63/76 مهامه. وتتمثل مهام المحافظ العقاري فيما يلي:

- 1- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- 2- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- 3- فحص العقود.
- 4- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية، والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- 5- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاصة بالإشهار.
- 6- إعطاء المعلومات إلى الجمهور والتي تكون موجودة في العقارات المذكورة.
- 7- كما يتحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك يتحقق من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

³ سليمان محمدي، نفاذ العقد، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، سنة 2004/2003،

المطلب الثاني : أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

ونقصد بها مكونات السجل العقاري، حيث بين المشرع أن السجل العقاري، يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية، التي تمثل النطاق الطبيعي وكذلك الوضعية الحالية للعقارات، وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات، ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك. وتتألف سجل البطاقات العقارية (أولاً)، سجل الإيداع (ثانياً)، السجل الشخصي (ثالثاً)، ووثائق المسح (رابعاً)، السندات الثبوتية (خامساً).

الفرع الأول : سجل البطاقات العقارية: وهو الوثيقة الأساسية في السجل العقاري، ويتكون من صفحات توصف بأنها عينية، حيث يكون موضوع هذه الصفحات العقارات نفسها، بأن تكون لكل عقار صفحة خاصة به، ويتكون سجل البطاقات العقارية من صفحات تحوي كل منها البيانات الكاملة عن كافة الحقوق العينية من حيث طبيعتها ومدتها، وكذلك أسماء الأشخاص الذين يستعملون هذه الحقوق، فمثلاً إذا كان شخص واحد يملك عدة وحدات عقارية فإنه يفتح في السجل، صفحة أو بطاقة خاصة بكل وحدة من هذه الوحدات. والبيانات التي يجب أن تتضمنها البطاقة العقارية على نوعين:⁴

النوع الأول: الحالة الوصفية للعقار

تمثل البيانات الخاصة بحالة وصف العقار، بحيث يجب أن تكتب بالنسبة لكل عقار حالته الوصفية، كما هو مبين بالمواد 24 و 29 و 30 من المرسوم 63/76 فيدرج في المكان المخصص لذلك من البطاقة العقارية، رقم العقار، وتاريخ إنشائه ومكان ومركز العقار، مع وصف تفصيلي له، ويجب أيضاً أن يشمل وصف العقار بيان موقعه وحدوده مع الإشارة

⁴- معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، طبعة 1988،

إلى الخريطة المساحية، وتكوين العقار، ومساحته والمنشآت والمزروعات القائمة عليه، وبيان حقوق الارتفاق الايجابية والسلبية المتعلقة بالعقار.

النوع الثاني : الحالة القانونية للعقار:

تنص المادة 03 من الأمر 74/75 على ما يلي " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية "

فالبطاقة العقارية، حسب المرسوم 63/76[52] عبر الجداول التي تتضمنها يجب أن تبين الحقوق العينية والأصلية، والحقوق العينية التبعية، الواردة على العقار ابتداء بحق الملكية عبر الجداول تباعا والحقوق المشتركة، والارتفاقات الايجابية والسلبية، الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق، كما يتم قيد جميع التصرفات والوقائع القانونية ومصادر الحقوق بأنواعها.

كما يتم تحديد الهوية تحديدا دقيقا سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو شخص معنوي، وكما هو مبين من خلال نص المادة 65 من المرسوم.

تنص المادة 20 من المرسوم 63/76 أن البطاقات العقارية، تكون إما بطاقات ريفية وهي بطاقات قطع الأراضي، وإما بطاقات حضرية وهي بطاقات العقارات الحضرية.

معيار التفرقة بين العقار الريفي والعقار الحضري: نصت المادة 21 من المرسوم 63/76 على المعيار الذي يتم على أساسه التمييز بين العقار الريفي والعقار الحضري، وهو معيار عدد السكان، فيعتبر عقارا حضريا العقار المبني أو غير المبني الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد 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 فهي عقارات ريفية.

1- البطاقات الريفية: (بطاقات قطع الأراضي) : وهي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، وتتم بمجرد الانتهاء من عملية فرز وترتيب الوثائق، وإلحاقها بالملف (ملفات القطع المسوحة) في انتظار معالجتها، ويقوم بهذه المهمة قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات⁵

ونص عليها المشرع في المادة 23 من المرسوم، وتنشأ مقابل كل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام المنجز.

أ- تعريف الوحدة العقارية: هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة، أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء.

ب- بياناتها: حددت المادة 24 من المرسوم، علاوة البيانات التي يذكرها المحافظ، المتمثلة في اسم البلدية، التي يقع فيها العقار وبيان مسح الأراضي، يذكر في الجداول الخمسة جميع المعلومات التي تحدد النطاق الطبيعي والقانوني لهذا العقار، وفق قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من طرف المحافظ العقاري.

حيث تنص المادة الأولى منه على: " توضع بطاقة قطع الأراضي المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 في مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار ."

ج- كيفية ترتيبها: تنص المادة 26 من نفس المرسوم، على أن ترتيب بطاقات العقارات الحضرية في كل محافظة عقارية يكون بتجميع البطاقات أولاً حسب البلدية، ثم يتم التجميع على أساس الترتيب الأبجدي لأسماء الأقسام وفي داخل كل قسم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.

⁵ - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة الإسكندرية، ص 163.

2- البطاقات الحضرية (بطاقة العقارات الحضرية) : وهي بطاقة عقارية تحدث لكل عقار حضري، ولكل جزء من عقار حضري، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وعلى اسم الشارع والرقم.

وبطاقة العقارات الحضرية على نوعين:

أ- البطاقة العامة للعقار: ونصت عليها المادة 28 من المرسوم 63/76، وهي تنشأ عندما يكون العقار مبني ويشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، والتي يؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار، ويعني بذلك كافة البيانات والإجراءات والتصرفات على مجموع أجزاء العقار، وحدد شكله القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27.

ب- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة: وتنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، هذه البطاقة تكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني، أي أنها تشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة، وحدد القرار الوزاري شكل هذه البطاقة بالاستناد إلى الجداول المبينة في المادة 30 من المرسوم 63/76. ويتم ترتيب هذه البطاقات طبقاً للبطاقات العامة، وحسب الترتيب العددي للقطع وترتب البطاقات العامة في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.

أما العقارات التي لم يشملها المسح العام للأراضي بعد، توضع لها بطاقات عقارية مؤقتة تفهرس على الشكل الأبجدي للأشخاص، ويستغنى عنها لمجرد القيام بالمسح العقاري وهو ما نصت عليه المادة 113 والمادة 115 من المرسوم 63/76.

وكل تغيير أو طارئ على الحدود في الوحدة العقارية يؤدي إلى إعداد بطاقة جديدة مطابقة للوحدات العقارية الجديدة بعد ترقيمها، ويؤشر على البطاقة القديمة والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها، وهذا طبقا للمادة 25 والمادة 31 من المرسوم 63/76 .

الفرع الثاني : سجل الإيداع:

تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 " ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم، وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار".

ولهذا السجل أهمية بالغة، نظرا للآثار المترتبة عن التسجيل فيه، فبواسطة هذا السجل يتم تعيين الأسبقية في القيود، ويقوم المحافظ العقاري بتسلم العقود والقرارات وجميع المحررات المؤيدة للحقوق المراد إشهارها، وحسب الفقرة الثانية يسلم المحافظ إلى الملتمس وصلا أسماء المشرع سندا يشار في مراجع سجل الإيداع، وبعد إتمام الإجراءات يقوم الملتمس أو طالب القيد برد سند الإيداع ويتم تجميعها مع بعضها حسب ترتيب الأرقام يتم تأشير الإيداع في السجل على الفور من دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، وبدون شطب أو إضافة أو ترك فراغ، وكان على المشرع أن يوضح أكثر دقة، فيما يخص التأشير على الفور، باستعمال نص يكون فيه التأشير مبينا فيه فضلا عن تاريخ الإيداع، ساعة الإيداع بالضبط نظرا لما لهذه النقطة من أهمية بالغة في الحياة العملية عند حالة التزام.

يتم إقفال هذا السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري، وهذا السجل يتم ترقيمه وتوقيعه من طرف قاضي المحكمة التابع إليها اختصاص المحافظة العقارية وتودع في نهاية كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميا وهذا طبقا لنص المادة 43 من المرسوم 63/76 .

ثالثا: السجل الشخصي: ونصت عليه المادة 44 من المرسوم 63/76 " ... فإن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها

وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة بطاقات العقارات ".
 إذن هو سجل شخصي ينظم بترتيب الحروف الهجائية، ويفرد فيه لكل مالك بطاقة خاصة يبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود محافظة عقارية واحدة، وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري، ولهذا السجل فائدة تتمثل في إمكانية معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة، وهذا بالإطلاع على البطاقات العقارية المختلفة التي يملكها هذا الشخص في منطقة واحدة. واثبات الحق في الفهرس الهجائي لا يعتبر شهرا للحق، ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في سجل البطاقات العقارية[54].

رابعاً: وثائق مسح الأراضي: وهي الوثائق التي نصت عليها المادة 8 من الأمر 74/75

وهي:⁶

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

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مشتغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- مخططات مسح الأراضي.

خامساً: السندات الثبوتية: وهي جميع المستندات التي تم اجراء القيد في السجل العقاري بناءاً عليها، سواء كانت مستندات القيد الأول أو مستندات القيود اللاحقة، كالتصرفات الناقلة للملكية والمنشئة للحقوق العينية الأخرى، عقود الرهن، والأحكام الصادرة بصحة التعاقد.

المبحث الثاني : الإجراءات الأولية في تأسيس السجل العقاري

ببدء الأعمال التحضيرية المتمثلة في جمع الوثائق والمستندات والمخططات المتعلقة بالعقارات الموجودة في البلدية موضوع المسح، والتي تساهم بشكل كبير في السير الحسن لهذه العمليات.

ثم بعد ذلك انتقلنا إلى مرحلة التحقيق وتثبيت الحدود، حيث أن الفرقة المختلطة لمسح الأراضي مكلفة بالخروج ميدانيا لمعاينة العقارات وأصحابها، قصد تثبيت الحدود المتعلقة بها، هذه المرحلة هي الأخرى دورها لا يقل أهمية عن الأولى، حيث يتمخض عنها انجاز مجموعة من الوثائق تتمثل في: المخطط المسحي، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، بطاقات العقارات.

بعد هذه المراحل الثلاث المذكورة آنفا، تأتي عملية تأسيس السجل العقاري التي ترتبط ارتباطا وثيقا، فالوثائق التي أنجزت خلال أعمال المسح هي التي ستعتمد لتأسيس هذا السجل وتكون أساسا ماديا له، فكيف يتم هذا الإجراء في السجل العقاري؟

(المبحث الأول)، وما هي الإجراءات المتبعة في حالة حدوث تغيير على العقارات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري؟ (المبحث الثاني) :

المطلب الأول : الإجراء الأول في السجل العقاري

قلنا فيما سبق أن أعمال المسح يترتب عنها إعداد أربع وثائق أساسية تتمثل في: المخطط المسحي، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، بطاقات العقارات.

في هذا الإطار تقوم المصالح الولائية لمسح الأراضي بإعداد ثلاث نسخ منها: واحدة للإحتفاظ بها لدى مصالحها، و الثانية ترسل للبلدية المعنية، والثالثة تودع في المحافظة العقارية⁷

ما يهمنا في هذا المقام هو النسخة الثالثة الموجهة إلى المحافظ العقاري، هذا الأخير الذي يقوم بإعداد محضر يسمى محضر تسليم وثائق المسح يشير فيه إلى تاريخ التسليم.

يعتبر هذا التاريخ البداية الفعلية للمدة القانونية التي تؤخذ بعين الاعتبار في الترقيم العقاري الذي سنتكلم عنه فيما بعد.

يقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بنشر وإشهار محضر التسليم بكل الوسائل القانونية، حيث تنص المادة 09 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 السالف الذكر على: " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام إبتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري "⁸

⁷ راجع التعلّية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

⁸ ونشير هنا أنه من الأحسن استعمال الإذاعة والجرائد اليومية إضافة إلى النشر في الأماكن المخصصة لذلك (بلديات، دوائر، أسواق، ساحات عامة...) ، لاسيما محضر التسليم الذي نحن بصدد الحديث عنه، فهو البداية الفعلية لتسليم السندات الرسمية للملاك والحائزين المرتبطة بمدة قانونية معينة قد تنقضي ولا يتقرب صاحب الحق العيني إلى المحافظة العقارية للتقصي عنه.

عملية النشر والإشهار تكون خلال ثمانية أيام من تاريخ استلام الوثائق، أي من تاريخ تحرير المحضر، هذا الأخير الذي تثار على أساسه الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.

بمعنى أن الأشخاص الذين لم يقدموا احتجاجاتهم خلال أعمال المسح، أو خلال مدة إيداع وثائق المسح بالبلدية لمدة شهر، منحهم القانون فرصة ثالثة لتقديم احتجاجاتهم أمام المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

إضافة إلى هذا، فإنه ابتداءً من محضر التسليم يمكن للملاك والحائزين تقديم طلباتهم إلى المحافظة العقارية المختصة للحصول على دفتر العقاري.

بعد هذا يتولى المحافظ العقاري مهمة ترقيم العقارات بناءً على الوثائق المودعة لديه (المطلب الأول)، ويحرر في مقابل ذلك السندات الرسمية المرتبطة (المطلب الثاني)

الفرع الأول: الترقيم العقاري

بعد أن تم إيداع وثائق المسح المشار إليها سابقاً (مخطط المسح، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، البطاقات العقارية) في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود والسندات والوثائق التي لها علاقة بالعقار الذي يملكه أو يحوزه.

يقوم المحافظ العقاري بدراسة وتفحص هذه العقود والسندات والوثائق، كل هذا يندرج ضمن ما يسمى بالترقيم العقاري، حيث تنص المادة رقم 11 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المشار إليه سابقاً - علي: " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من 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"

فالمحافظ العقاري بناءً على نص هذه المادة، مطالب بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي يقوم بتأسيسه.

فبمجرد استلامه لوثائق المسح المتعلقة بهذه العقارات، وضمن الآجال القانونية المحددة لذلك، يحرر محضر استلام ويقوم بإمضائه، هذا الأخير يتضمن تاريخاً معيناً يعتبر بداية للترقيم العقاري.

والترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة، يبدأ سريانها من تاريخ تحرير محضر استلام ووثائق المسح.

المدة الزمنية المشار إليها سابقاً تعتبر مؤشراً يقسم على أساسه الترقيم إلى قسمين: الأول ترقيم عقاري نهائي (الفرع الأول)، والثاني ترقيم عقاري مؤقت (الفرع الثاني)، فما هي المعايير القانونية المعتمدة في كل قسم؟ أو بطريقة أخرى ما هو الأساس القانوني الذي يعتمده المحافظ العقاري لكل ترقيم؟ وهنا كذلك يطرح سؤال آخر نفسه "ما هي الإجراءات المتبعة في حالة الاعتراض على الترقيم العقاري؟ (الفرع الثالث)، هذا ما نحاول التطرق إليه فيما يلي:

1- الترقيم العقاري النهائي

قلنا فيما سبق أن الترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة، يبدأ سريانها من تاريخ محضر استلام ووثائق المسح.

من خلال هذا التعريف يتضح لنا جليا أن الترقيم العقاري مرتبط بمدة زمنية، على أساسها يمكن تقسيمه إلى ترقيم عقاري نهائي وآخر مؤقت.

فأعمال المسح مهمتها القيام بتحقيقات تشمل العقار وصاحبه، ومن خلالها يأخذ ترقينا معيناً يتمثل le numéro d'ilot. ورقم مجموعة الملكية ، le numéro de section في: رقم القسم هذا بالنسبة للعقار، أما الشخص فيعطى له هو الآخر رقم معين يسمى رقم الحساب le numéro de compte

وهذه الأرقام بطبيعة الحال تتعلق بكل عقار على حدى، وكل شخص كذلك لوحده، ولا يمكن تكرار نفس الأرقام في البلدية الواحدة، فكل شخص وكل عقار له أرقام ترتبط به. ولكي يصبح لهذه الترقيمات العقارية قيمة قانونية، يقوم المحافظ العقاري بتحرير سندات رسمية نهائية ترتبطها، لذلك يسمى بالترقيم النهائي، أي اعتماد المعلومات الموجودة في وثائق المسح بصفة نهائية.

حتى نقرب أكثر من حقيقة هذا الترقيم العقاري النهائي، نحاول قراءة المادة 12 من المرسوم رقم 36-76⁹ التي تنص على: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"....

من خلال كلمة "مالكوها" يتضح أن النص القانوني يخاطب مباشرة مالك العقار، ويقصد هذا الأخير كل شخص انتقل إليه حق الملكية أو أي حق عيني آخر بصفة كاملة ونهائية، يستطيع من خلالها ممارسة كل السلطات التي خولها له القانون.

⁹ - المرسوم رقم 36-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ولا يكون له هذا إلا إذا روعيت في انتقال الملكية إجراءات الشهر العقاري طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني¹⁰ التي تنص على: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواءً كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

- كما تنص في ذات الإطار المادة رقم 16 من الأمر رقم 74-75¹¹ على: " إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

كذلك ما يثير الانتباه في نص المادة هو عبارة " السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية."

كقاعدة عامة فإن كل العقود والسندات والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية، هي وحدها المختصة في إثبات الملكية العقارية وتأكيدها، لذلك يطلق عليها اسم: أدلة الإثبات ذات القوة المطلقة¹².

لكن عبارة: "طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"، جعلت نص المادة يتوسع لتدخل ضمنه استثناءات عن هذه القاعدة العامة تتمثل في المحررات العرفية الثابتة التاريخ، خاصة وأن القانون الجزائري كان يعندها في فترة زمنية معينة تمتد إلى غاية الأول يناير

¹⁰ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 ديسمبر 1975

² - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

¹² - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 2006، 6، ص 57.

1971 تاريخ النفاذ الفعلي للأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

وهذا بالفعل ما تؤكدته التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المشار إليها سابقا، حينما ربطت الترقيم العقاري النهائي بضرورة وجود سند قانوني ثابت لا يترك مجالا للشك في ملكية العقار الممسوح، فلو كان المقصود بها المحررات الرسمية المشهورة لما أضاف لها عبارة: " ثابت لا يترك مجالا للشك"، بل المقصود هنا المحررات العرفية الثابتة التاريخ التي كان القانون يعتد بها في فترة زمنية معينة.

إذا الترقيم النهائي مرتبط بعقارات معينة يودع أصحابها بالمحافظة العقارية المستندات، أو العقود أو كل الوثائق المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية، سواءً تعلق الأمر بالمحررات الرسمية أو المحررات العرفية الثابتة التاريخ التي سنحاول حصرها من خلال ما يلي:

أ- المحررات الرسمية المرتبطة بالعقارات

أطلق عليها القانون الجزائري اسم العقود الرسمية، هذا ما نلاحظه من خلال نص المادة رقم 324 من القانون المدني الجزائري¹³: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه."

¹³ - راجع الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ثم تأتي بعد ذلك المادة رقم 324 مكرر¹⁴ لتضيف: " زيادة إلى العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي."

من خلال هذين النصين القانونيين يتضح لنا أن المحرر الرسمي المرتبط بالعقارات

يتطلب أربعة شروط تتمثل في:

- أن يقوم بتحريره موظف عام أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة.

- الاختصاص الموضوعي والمكاني والزمني لمحرر العقد.

ثالثا: مراعاة الإجراءات الشكلية والموضوعية التي نص عليها القانون الجزائري بالنسبة لكل محرر رسمي.

- أن يكون موضوع المحرر الرسمي عقارا أو حقوقا عينية عقارية¹⁵.

هذا هو الإطار القانوني للمحركات الرسمية الخاصة بالعقارات التي يمكن تقسيمها إلى أربعة أقسام¹⁶ تتمثل في: العقود التوثيقية، والعقود الإدارية، والعقود القضائية، والعقود التشريعية¹⁷.

1- العقود التوثيقية: يقصد بها كل المحركات الرسمية المتعلقة بالعقارات التي يشرف عليها الموثقون، سواء تعلق الأمر بالعقود المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية،

¹⁴- المرجع نفسه.

¹⁵- بن عبيدة عبد الحفيظ ، المرجع السابق، ص 57 وما بعدها.

¹⁶- مرجع نفسه، ص 57.

¹⁷- العقود التشريعية هي العقود التي تبرمها الشركات الدولية مثل عقود التنقيب عن المحروقات، أكثر تفصيل راجع المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

مثل العقد المنشئ لحق الانتفاع¹⁸، أو العقود الكاشفة عن الحقوق العينية العقارية الأصلية مثل عقد الشهرة¹⁹، أو عقود الملكية المتعلقة بالتصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية، مثل عقد البيع²⁰

2- العقود أو المحررات الإدارية: هي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في أملاكها العقارية لفائدة الغير²¹، و تنقسم إلى قسمين:

1- السندات الإدارية: وتتمثل في السندات المحررة من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة، باعتباره ممثل الدولة والجماعات المحلية (الولاية) للتصرف في العقارات التي تخضع لاختصاصه²².

هناك أيضا سندات إدارية محررة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره المختص في تحرير العقود المرتبطة بالعقارات الموجودة في البلدية التي يرأسها²³.

¹⁸ - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 73

¹⁹ - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/05/1983.

²⁰ - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 73

²¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر العاصمة، ط 2006، ص 6، ص 41

²² - المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06-03-1991، حجري فؤاد، العقار، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر العاصمة، 2006، ص 308

²³ - المادة رقم 60 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية. للإشارة فإن هذا الاختصاص نزع من رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة رقم 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 أبريل 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، حيث تم استحداث الوكالات العقارية التي أوكلت لها مهمة تسيير الحافظة العقارية للبلدية، وفي المقابل لم يبق له سوى الحق في تحرير عقود التصرف المبرمة لصالح الأشخاص المعنوية العامة، وهذا ما أقره مجلس الدولة من خلال القرار رقم 199364 المؤرخ في 10 أبريل 2000.

إضافة إلى هذا توجد كذلك السندات الإدارية المحررة من قبل الوالي، حيث يختص هذا الأخير في تحرير العقود المرتبطة بالعقارات الموجودة في الإقليم الذي يخض لسلطته، ومن ذلك المحررات المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العامة²⁴.

2- **شهادات الملكية:** تتمثل في شهادات الملكية الفلاحية المسلمة في إطار المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

3- الأحكام القضائية

يُشرف القضاة على تحرير بعض العقود التي تتضمن أحكاما قضائية مرتبطة بالحقوق العينية العقارية. من بين هذا نجد الأحكام القضائية الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية الأصلية أو التبعية، مثل الحكم القاضي بقسمة المال المشاع، والحكم القاضي بتثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب.

هناك أيضا الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية الأصلية، مثل الحكم المتضمن رسو المزاد العلني، أو الحكم القاضي بتثبيت الشفعة.

ضف إلى هذا الأحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية الأصلية أو التبعية، يدخل ضمن هذا الأحكام التي تتضمن حق التخصيص، والتي بموجبها يُثقل عقار معين بدين ما لفائدة الغير.

ثانيا: المحررات العرفية الثابتة التاريخ:

العقود العرفية هي العقود المحررة بواسطة كاتب ما، أو من قبل الأطراف أنفسهم، والتي تتضمن توقيعهم وتوقيع الشهود لإثبات تصرف قانوني معين²⁵

²⁴- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 77.

والعقد العرفي لا يكون حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت يُعتد به، فما

هو هذا التاريخ الثابت؟ وكيف يُعتد به؟.

تنص المادة رقم 328 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءً:

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

السابق، الفصل الثاني : تأسيس السجل العقاري.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة."

نص المادة يشير إلى أربع حالات يكتسب فيها العقد العرفي تاريخا ثابتا يُعتد به في

مواجهة الغير، تتمثل فيما يلي:

1- يوم تسجيل العقد العرفي بمصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب، فختم هذه

المصلحة يتضمن تاريخا معيناً يجعل العقد العرفي حجة على الغير.

²⁵ - المادتين رقم 327 و 328 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 17.

2- يوم ثبوت مضمون العقد العرفي في عقد آخر حرره موظف عام، كأن تُستخرج رخصة بناء تتعلق مباشرة بالعقار المعين بالعقد العرفي، وبالتالي يصبح تاريخ رخصة البناء حجة على تاريخ إبرام العقد العرفي.

3- من يوم التأشير على العقد العرفي من طرف ضابط عمومي مختص، كأن يتم التصديق على هوية الأطراف من طرف ضابط الحالة المدنية، فتاريخ هذا التصديق يعتد به لإضفاء الشرعية على العقد العرفي ليصبح حجة على الغير.

4- تاريخ وفاة أحد الذين لهم خط أو إمضاء في العقد العرفي له أثر كذلك في الاعتداد هذا العقد²⁶.

هذه هي الحالات الأربع التي حددها القانون الجزائري فيما يخص العقود العرفية التي يكون لها تاريخا ثابتا يعتد به في مواجهة الغير، ويعتبر أداة إثبات، فمتى يتم هذا؟.

يُعتد بالعقد العرفي قبل الأول يناير 1971 ، حيث لم يكن هناك قانون يتعلق بالتوثيق في الجزائر، هذا ما تنص عليه المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

هذه المادة التي جاءت استثناءً على المادة رقم 88 من نفس المرسوم، وهي تنص على: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه. والمتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله.

²⁶ - إثبات هذا التاريخ هو من اختصاص القاضي فقط.

إنه ابتداءً من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو بطلان أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري."

في حين أن المادة رقم 89 التي أحالتنا عليها المادة السابقة جاءت بالاستثناءين

التاليين: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب "تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971"

من خلال محتوى المادتين المذكورتين سابقا يتضح أن العقد العرفي المحرر قبل الفاتح يناير 1971 ، والذي لا يخرج بطبيعة الحال عن محتوى المادة 328 من القانون المدني الجزائري المذكورة سابقا، يعتبر عقدا عرفيا ثابت التاريخ يُحتج به في مواجهة الغير، هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 348178 المؤرخ في 12 أبريل 2006 : "

(91- العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-91 الثابتة) بالتاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها"²⁷.

فالمحافظ العقاري في إطار عملية التزقيم ، ملزم بدراسة وفحص العقود العرفية الثابتة التاريخ التي تدخل في إطار المادة رقم 328 من القانون المدني الجزائري، ما عدا الحالة

²⁷- قرار رقم 348178 المؤرخ في 12 أبريل 2006 ، مجلة المحكمة العليا، 2006 ، العدد الأول، ص 435 حمدي

باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2008 ، ص 188.

الرابعة التي يُعتبر إثباتها من اختصاص الجهاز القضائي، الذي يمتلك الأدوات القانونية التي تمكنه من الفصل في مسألة انتساب الخط والإمضاء إلى المتوفى من عدمه²⁸.

هذه هي العقود والمحركات المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي، سواء كانت رسمية أو عرفية ثابتة بالتاريخ، فبناءً عليها وأخذاً بعين الاعتبار للمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية المنجزة من قبل مصالح المسح، يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفتر العقاري، ويسلمه إلى المالك سواء كان الشخص طبيعياً حيث يحضر هو بنفسه أو الوكيل القانوني له.

أما إذا كان هذا الأخير شخصاً معنوياً عاماً، فتسليم الدفتر يكون إلى ممثله القانوني.

أما في حالة الملك المشاع فالدفتر العقاري لا يمكن استلامه إلا عم طريق وكالة قانونية.

وبمجرد الترقيم النهائي لهذا العقار، فإنه لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء²⁹ وفي حالة أخطاء المحافظ العقاري التي تضر بالغير، فإن الدولة هي المسؤولة عنها، حيث ترفع دعوى قضائية في أجل سنة ابتداءً من تاريخ اكتشاف الضرر وإلا سقطت³⁰

²⁸ - المذكرة رقم 6124 المؤرخة 17 ديسمبر 1995 المتعلقة بطرق إثبات العقود العرفية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

²⁹ - المادة رقم 16 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق، قرار رقم 23282811 المؤرخ في 2005/02/23، المجلة العقارية، العدد 2005، 01، ص 333

³⁰ - المادة رقم 23 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الثانيا : الترقيم العقاري المؤقت

قلنا فيما سبق أن الترقيم العقاري مرتبط بمدة زمنية يبدأ سريانها من تاريخ الإيداع الرسمي لوثائق المسح بالمحافظة العقارية ، فهذه المدة هي أساس التمييز بين الترقيم النهائي والمؤقت.

فالأول يبدأ سريانه بمجرد إيداع وثائق المسح دون أخذ المدة الزمنية بعين الاعتبار، حيث تُسلم الدفاتر العقارية إلى أصحابها الشرعيين بصفة مباشرة بعد إيداعهم للملفات المتعلقة بها.

أما الترقيم العقاري المؤقت فيقسم إلى قسمين حسب المدة الزمنية المرتبطة به، الأول مدته (04) أربعة أشهر، والثاني سنتان لا يستطيع صاحب العقار خلالها أن يستخرج الدفتر العقاري الخاص به، إلا في حالة ظهور وقائع قانونية لا تدع مجالاً للشك في ملكية العقار لهذا الشخص³¹.

1- الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر

تنص المادة رقم 13 من المرسوم رقم 63-76³² على: " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يجري سرياً ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، 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.

³¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

³² - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية، أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت.

من هذا النص القانوني يتضح أن التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر له ثلاثة شروط تتمثل في :

- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً: فبدون هذا الإيداع لا يمكن الحديث عن التقييم العقاري سواءً المؤقت أو النهائي، حيث أن مدة الأربعة أشهر يتم حسابها من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري، هذا ما يفهم من عبارة : " يجري سرياً ابتداءً من يوم التقييم" المذكورة في المادة المشار إليها أعلاه.

- عدم وجود سندات ملكية قانونية: أشرنا سابقاً أن أصحاب العقارات الذين يملكون سندات قانونية يستفيدون من التقييم النهائي مباشرة، غير أن الذين ليست لديهم سندات ملكية قانونية فيخضعون للتقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر.

يدخل ضمن هذه الفئة أصحاب العقود العرفية غير المسجلة التي لا يعتمدها القانون الجزائري.

- حيازة تسمح بامتلاك العقار عن طريق التقادم: يشترط في التقييم العقاري المؤقت لمدة 04 أشهر أن يكون المالك الظاهر³³ حائزاً على العقار حيازة تمكنه من اكتسابه بالتقادم.

وفي هذا الشرط إحالة على المادة رقم 827 من القانون المدني الجزائري³⁴ التي تنص على: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً، دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع."

³³- يقصد به الشخص الذي وجدته الفرقة المختلطة لمسح الأراضي حائزاً على العقار.

حيث يشير القانون إلى ضرورة حيازة العقار لمدة لا تقل عن خمسة عشر سنة، إضافة إلى الشروط المتعلقة بالحيازة الهادئة والمستمرة والعلنية³⁵

فكل المعلومات المتعلقة بالحيازة يتم اعتمادها من وثائق المسح المودعة في المحافظة

التي تختصر فيها جميع (T10) العقارية ، وبالأخص من البطاقات العقارية نموذج المعلومات المتحصل عليها من قبل الفرقة المختلطة لمسح الأراضي أثناء أعمال التحقيق وتحديد الملكية.

تُقص مدة الخمسة عشرة سنة إلى عشر سنوات إذا اقترنت الحيازة بحسن النية، إضافة إلى السند الصحيح الذي يُثبت ذلك³⁶، ويدخل بطبيعة الحال ضمن هذا جميع الحائزين الذين تتوفر لديهم سندات عرفية لا تقل مدتها عن عشر سنوات.

كما يدخل كذلك ضمن ذات الفئة أصحاب شهادات الحيازة المحررة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي³⁷ .

نشير في الأخير أنه في حالة عدم تقديم أي اعتراض من قبل الغير يتحول الترقيم

المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء مدة الأربعة أشهر.

³⁴ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³⁵ - المادة رقم 524 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³⁶ - المادة رقم 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³⁷ - تموح منى، المرجع السابق، ص 60.

2- الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين

من خلال نص المادة رقم 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذلك محتوى التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بكيفيات سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، يتضح أن هذا الترقيم له ثلاثة شروط أساسية يمكن إيجازها من خلال ما يلي:

- غياب سندات الإثبات الكافية:

يربط القانون الجزائري الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين بغياب سندات الإثبات الكافية³⁸ وإن كانت كلمة " كافية" تبقى كلمة واسعة، تدخل ضمنها جميع الحالات التي تُقدم فيها عقودا عرفية لا يعتد بها القانون الجزائري لإثبات الملكية مثل: العقود العرفية التي تقل مدتها عن عشر سنوات، أو العقود العرفية التي لا يوجد بها تاريخ ثابت يحدد مدتها، أو العقود العرفية التي لا تتضمن تاريخا معينا.

- عدم وضوح الطبيعة القانونية للعقار

تم وضع هذا الشرط بصفة صريحة من خلال التعليم رقم 16 المشار إليها سابقا، وهنا نحن إزاء الحالة التي لا يمكن من خلالها للتحقيق العقاري أن يفصل في مسألة الطبيعة القانونية للعقار، أي عدم تحديد ملكية العقار إن كانت للدولة أو ملكا خاصا أو ملكا وقفيا. عدم وجود وقائع قانونية تساهم في تحديد الطبيعة القانونية للعقار:

³⁸- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم العقاري شرط غياب السندات الكافية، وفي حقيقة الأمر هذا أقرب إلى الواقع إذا تعلق الأمر بالسندات العرفية التي لا يعتد بها القانون الجزائري، أما شرط غياب سندات الإثبات الكافية، فكلما إثبات قد تدخلنا في مجموعة من التأويلات، باعتبار أن سندات الإثبات هي السندات التي يعتد بها القانون الجزائري فقط.

يمكن للمحافظ العقاري أن يفصل في طبيعة العقار بناءً على وقائع قانونية تساهم في إزاحة الشك عنه، كأن يطلع عليها عن طريق شخص معني بذلك مثلاً³⁹.

بعد انقضاء مدة سنتان، وفي الحالة التي لم يقدم فيها أي اعتراض، أو يكون قد قدم ثم سُحب، أو تم رفضه من قبل المحافظ العقاري، فإن الترقيم المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي يخول صاحبه الحصول على الدفتر العقاري الخاص به.

3- الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة

يتعلق الأمر هنا بالعقارات التي سُجلت في حساب من قبل مصالح مسح الأراضي، والتي يُكتشف من خلال المعاينة الميدانية بأنها بدون مالك، فبعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يتم ترقيمها باسم الدولة لمدة سنتان.

التسجيل في حساب يعتبر قرينة على امتلاك الدولة لها⁴⁰، وبعد مرور هذه المدة ترقم نهائياً باسمها، حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفاتر الخاصة بها، ويسلمها إلى المدير الولائي لأملاك الدولة باعتباره ممثلاً لها.

غير أن هذا الإجراء ترتبت عنه الكثير من المشاكل، من خلال رفض المحافظين العقاريين تسوية الوضعية القانونية للعقارات المسجلة في حساب ، والتي استوفت مدة الترقيم المؤقت، حيث كشفت الوضعية الميدانية أن هناك أشخاصاً يمتلكون عقوداً رسمية، وتم تسجيل عقاراتهم في حساب بسبب غيابهم أثناء أعمال التحقيق وتحديد الملكية.

تدخلت الإدارة المركزية في نهاية الأمر، حيث حثت على ضرورة التكفل بالطلبات التي يرمي أصحابها إلى ترقيم العقارات المسجلة في حساب باسمهم الخاص، حتى بعد

³⁹ - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 137.

⁴⁰ - المذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 03 ماي 2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب - حالات الملكيات التي لها سندات مشهورة - المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب 瀬戸 - حالة العقارات التي تفنقد لحقوق مشهورة - المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

مرور مدة الترقيم المؤقت، إذا كانت لديهم سندات لها حجية وفقا لما ينص عليه القانون الجزائري⁴¹.

ثالثا : الاعتراض على الترقيم العقاري المؤقت

كل إحتجاج يتعلق بالترقيم العقاري المؤقت يبلغ عن طريق رسالة موصى عليها⁴² إلى الطرف الخصم والمحافظ العقاري كذلك.

هذا الأخير الذي يقيد الإحتجاج في سجل خاص بذلك، يبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه، ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الإحتجاج (القسم، الرقم الخاص بمجموعة الملكية، المساحة).

يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بتوجيه استدعاء لجميع الأطراف التي لها علاقة بالإحتجاج، محاولا الصلح بينهما، وهنا يكون أمام حالتين: إما نجاح محاولة الصلح. أو فشلها.

1- محضر الصلح:

إذا تمكن المحافظ العقاري من مصالحة الأطراف، يحرر محضرا خاصا بذلك يسمى: محضر المصالحة، يبين فيه الاتفاق الذي تم التوصل إليه من خلال محاولة الصلح. يتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية⁴³، فهو حجة على جميع الأطراف وله قوة الإلزام الخاص.

⁴¹ - المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب ، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010 المتعلق u1576 \ u1605 بتسوية العقارات المسجلة في حساب ،المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴² -المادة رقم 15 من المرسوم رقم 76 -63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتم.

تبلغ المحاضر التي من شأنها تغيير العناصر الموجودة في الوثائق المودعة إلى مصلحة مسح الأراضي لاتخاذ الإجراءات المناسبة، حيث تستبدل هذه الوثائق بوثائق أخرى تتطابق مع محضر المصالحة.

2- محضر عدم الصلح:

إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تحقيق المصالحة يقوم بتحرير محضر يسمى: محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف المعنية.

للمدعي بعد ذلك الحق في رفع دعوى قضائية خلال مدة 06 أشهر، يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري.

تكون هذه الدعوى موضوع إشهار في المحافظة العقارية المختصة، حتى يتسنى

للمحافظ العقاري تعليق عملية التقييم إلى غاية صدور حكم، أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

في حالة عدم تلقى المحافظ العقاري أي تبليغ من المدعي يشير فيه إلى رفع دعوى قضائية ، يقوم باعتماد التقييم العقاري كما هو في وثائق المسح المودعة لديه.

⁴³ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الجزائر العاصمة، ط 2011، 3، ص 114

الفرع الثاني: السجل العقاري

تطرقنا فيما سبق إلى أنواع الترقيمات العقارية التي نص عليها القانون الجزائري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، فهذه الترقيمات عبارة عن تمهيد لتأسيس السجل العقاري المرتبط بها، لتأتي بعد ذلك مرحلة تحرير الدفاتر العقارية.

هذا ما تنص عليه المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المشار إليه سابقا: " 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"...

يقصد بكلمة "موظف" المحافظ العقاري، هذا الأخير الذي يتولى مهمة إنشاء البطاقات العقارية بمختلف أنواعها (الفرع الأول)، لتأتي بعد ذلك مرحلة تحرير الدفاتر العقارية المرتبطة بها، التي تُسلم في آخر المطاف إلى المالك الأصلي (الفرع الثاني).

أولاً: البطاقات العقارية

بعد عملية الترقيم العقاري، سواءً تعلق الأمر بالترقيم النهائي أو الترقيم المؤقت، تأتي عملية إنشاء البطاقات العقارية على اختلاف أنواعها.

وإنشاء هذه البطاقات هو ما يصطلح قانونا بتأسيس السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقارات الممسوحة.

لم يتطرق القانون الجزائري إلى تعريف السجل العقاري، بعكس بعض الدول العربية التي تطرقت له في قوانينها، نذكر من ذلك القانون اللبناني الذي عرفه من خلال المادة الأولى من القرار رقم 188 المؤرخ في 15 آذار 1926 المتعلق بالسجل العقاري بأنه: " مجمل الوثائق التي يبين فيها أوصاف كل

عقار، أو تعيينها حالته الشرعية، وتذكر فيها حقوقه وأعبأؤه، وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه⁴⁴

كما يعرفه كذلك القانون المصري من خلال المادة الأولى من قانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964 بأنه: " مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"⁴⁵

فالسجل العقاري من خلال هذين النصين هو جميع الوثائق والصحائف التي لها علاقة بالعقار الممسوح.

غير أننا من خلال استقراء المادة رقم 12 من الأمر رقم 74-75⁴⁶، والمادة رقم 19 من المرسوم رقم 63-76⁴⁷ المشار إليهما سابقاً، يتضح أن السجل العقاري في القانون الجزائري هو مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بالمحافظات العقارية، إضافة إلى المخططات المعدة من قبل مصالح المسح.

⁴⁴ يقصد بمجمل الوثائق، السجل اليومي، محاضر التحديد والتحرير، أوراق الثبوتية، خرائط المساحة، الرسوم المصورة الجوية، تصاميم المسح، حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003 ، ص 259 و 260

⁴⁵ -خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 116 ، الشواربي عبد ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1993 ، ص 163.

⁴⁶ - المادة رقم 12 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة - 03 - أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية. ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

⁴⁷ - المادة رقم 19 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق على: " إن مجموعة البطاقات - العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة رقم 13 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تمثل - كما هو ناتج من الوثائق المنشورة - الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات. وهي تتضمن من جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك".

نظرا لقيامنا بدراسة المخطط المعد من قبل مصالح المسح في الفصل الأول، ستقتصر دراستنا في هذا المطلب على البطاقات العقارية فقط.

تتقسم البطاقات المتعلقة بالعقارات الممسوحة إلى نوعين، الأول يرتبط بالعقارات الحضرية، والثاني يخصص للعقارات الريفية.

1- بطاقة العقار الحضري

هناك نوعين من البطاقات الخاصة بالعقار الحضري، الأولى تسمى البطاقة العامة للعقار، والثانية تسمى البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة.

هذا من ناحية التسمية، أما من ناحية الشكل الذي تأخذه كل بطاقة، وكيفية مسكها، فسنحاول من خلال ما يلي التطرق إلى كل بطاقة على حدى.

البطاقة العامة للعقار la fiche générale d'immeuble

تُعتبر البطاقة العامة للعقار الوثيقة الثانية من الوثائق المعدة للإشهار، ويرمز لها بالرمز: (ش ع 02) أو (PR02)⁴⁸ وهي تأخذ شكلا معيناً خاصاً بها، وتمسك بطريقة تساعد على فحصها والتأشير عليها إذا اقتضى الأمر.

- نموذج البطاقة العامة للعقار⁴⁹

لهذه البطاقة وجهان، الوجه الأمامي به جزء علوي وثلاثة جداول، نحاول وصفه من خلال ما يلي:

⁴⁸ - مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر العاصمة، 2005-2006، ص 20.

⁴⁹ - القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقة العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الجزء العلوي: يشار فيه إلى البيانات التي تساهم في تحديد العقار بدقة مثل: اسم البلدية التي يتواجد بها، اسم الحي والشارع ورقمهما ، مراجع مسح الأراضي والتي تتمثل في رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، المساحة الإجمالية للعقار.

إضافة إلى هذه البيانات يشار كذلك في هذا الجزء إلى تاريخ إمضاء محضر التسليم من قبل المحافظ العقاري، وتاريخ إنشاء البطاقة العقارية ورقمها.

بهذه القطع، وهي تتمثل في: رقم القطعة، رقم العمارة ، رقم الدرج، رقم الطابق (أرضي، أول...)، الأجزاء المشتركة، نوعية القسم (شقة، محل تجاري).

القسم الأول: يشار فيه إلى الإجراءات المتعلقة بحق الملكية: نوع التصرف (بيع، هبة...)، مراجع الشهر العقاري (تاريخ الشهر، الحجم، الرقم)، أطراف التصرف (البائع والمشتري مثلا)، اسم محرر العقد، تاريخ التحرير، ثمن العقار المتصرف فيه.

القسم الثاني: يخصص لهوية المالك حيث يذكر فيه: الاسم واللقب، اسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد.

القسم الثالث: يشار فيه إلى المراجع المرتبطة بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة، يكون هذا في حالة خضوع العقار لهذا النظام، حيث تنشأ له بطاقات من هذا النوع إضافة إلى البطاقة العامة للعقار التي نحن بصدد الحديث عنها.

كان هذا وصف خاص بالوجه الأمامي للبطاقة، أما الوجه الخلفي فإنه يتكون من ثلاثة جداول تخصص لما يلي:

2- كيفية مسك البطاقة العامة للعقار:

قلنا فيما سبق أن كل بلدية تقسم إلى أقسام، وكل قسم هو الآخر يقسم إلى مجموعات ملكية على اختلاف أنواعها (أرضي للبناء، محلات سكنية فردية عمارات...)، وفي مقابل هذا فإن كل مجموعة ملكية تنشأ لها بطاقة عامة للعقار ترتب حسب كل بلدية على حدى.

وضمن كل بلدية تُنظم هذه البطاقات حسب الترتيب العددي للأقسام، هذه الأخيرة التي تُرتب فيها البطاقات حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مجموعات الملكية، فإذا أردنا البحث عن المعلومات الخاصة بعقار معين فإننا نبحث أولاً عن رقم مجموعة الملكية ورقم القسم والبلدية المعنية⁵⁰.

البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة La fiche particulière de la copropriété

تحمل هذه البطاقة رقم 03 من الأرقام المخصصة لوثائق الإشهار العقاري، ويرمز لها: (إع نموذج 03) أو (PR03)⁵¹، هذه البطاقة كذلك لها نموذج معين⁵² على مسكها.

1- نموذج البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة :

هذه البطاقة هي الأخرى لها وجه أمامي ووجه خلفي، الأمامي به جزء علوي

وثلاثة جداول، والخلفي به ثلاثة جداول فقط.

⁵⁰ - المادة رقم 32 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم.

⁵¹ - مزعاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 20

⁵² - القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية.

بالنسبة للجزء العلوي هو نفسه الموجود في البطاقة العامة للعقار الذي أشرنا له سابقاً، الاختلاف الوحيد هو كون هذا الأخير يشار فيه إلى رقم الوحدة العقارية التي توجد ضمن مجموعة الملكية⁵³.

الدول رقم 01 : يخص هذا الجدول لذكر المعلومات المتعلقة بالعقار بصفة موجزة.

الجدول رقم 02 : باعتبار أن هذه البطاقة خاصة بالملكية المشتركة، فإن هذا الجدول تُذكر فيه جميع البيانات المتعلقة 銚 هذه القطعة من حيث رقمها، رقم العمارة والدرج، الطابق الذي توجد به، نوعها (شقة، محل تجاري...)، نسبة الأجزاء المشتركة، المشتملات أو المكونات المتعلقة بها.

الجدول رقم 03 : فيه نفس المعلومات التي تذكر في الجدول رقم 03 الموجود في البطاقة العامة للعقار الذي تطرقنا له سابقاً⁵⁴

هذا بالنسبة للوجه الأمامي، أما الوجه الخلفي للبطاقة فهو نفسه الموجود في البطاقة العامة للعقار الذي تطرقنا له سابقاً⁵⁵

2- مسك وترتيب البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة:

يرتبط ترتيب هذه البطاقة بترتيب البطاقات العامة للعقار، فهذه الأخيرة تتضمن جدولاً يشار فيه إلى عدد القطع التي تخضع بطبيعة الحال للملكية المشتركة، فحسب عدد القطع يتم إنشاء البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة.

فإذا كان العقار عبارة عن عمارة بها عشرون محلاً تجارياً، وعشرون شقة، فمعنى

⁵³ - راجع ص 71 من هذه المذكرة.

⁵⁴ - راجع الصفحة رقم 72 من هذه المذكرة.

⁵⁵ - المادة رقم 30 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتتم.

هذا أن العقار يتكون من أربعين قطعة، كل واحدة تحمل رقما معيناً، وفي مقابل هذا تنشأ لكل قطعة بطاقة خاصة تحمل جميع البيانات المتعلقة بها في الجداول المخصصة لذلك⁵⁶.

ثانياً: بطاقة العقار الريفي

تسمى كذلك بطاقات قطع الأراضي⁵⁷ (La fiche parcellaire du terre) وهي تأخذ رقم 01 من الترقيم الخاص بوثائق الإشهار العقاري، أي إ ع رقم 01 (PR1) الذي يأخذ نموذجاً معيناً⁵⁸، ويخضع لطريقة مسك⁵⁹ تتطرق لهما فيما يلي:

1- نموذج بطاقة العقار الريفي:

هذه البطاقة هي الأخرى لها وجهين، وجه أمامي ووجه خلفي، الوجه الأمامي به جزء علوي هونفسه الجزء المذكور في البطاقة العامة للعقار كما أشرنا إلى ذلك سابقاً⁶⁰ الاختلاف الوحيد هو عدم ذكر اسم الحي والشارع ورقمه بالنسبة للأراضي الفلاحية، وهو يتكون من جدولين:

الجدول رقم 01 : يخصص هذا الجدول للمعلومات التي تبين نوع العقار ومكوناته المادية مثل: قطعة أرض فلاحية، أو قطعة أرض ذات طابع جبلي...

⁵⁶- راجع المادة رقم 32 ، المرجع نفسه

⁵⁷ -المادة رقم 23 المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

⁵⁸-القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية.

⁵⁹- المادة رقم 26 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

⁶⁰- راجع الصفحة رقم 71 من هذه المذكرة..

الجدول رقم 02 : هو نفسه الجدول رقم 03 الموجود بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة الذي تطرقنا له سابقاً⁶¹.

هذا بالنسبة للوجه الأمامي، أما الوجه الخلفي فهو نفسه الموجود في البطاقة العامة للعقار والبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة.

2- مسك وترتيب بطاقة العقار الريفي :

ترتب هذه البطاقات حسب كل بلدية على حدى، وحسب الترتيب العددي للأقسام التي تتكون منها البلدية، ثم بعد ذلك ترتب البطاقات حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مجموعات الملكية التي يتكون منها كل قسم.

ثالثاً: البطاقة الأبجدية⁶²

تحمل هذه البطاقات رقم 10 من ترتيب وثائق الإشهار العقاري، حيث يرمز لها ب: إ ع نموذج 10 (PR10).

نص القانون الجزائري⁶³ على ضرورة مسك هذا النوع من البطاقات حسب الألقاب الخاصة بأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، وهي تتكون من وجهين: الوجه الأمامي به قسم علوي تذكر فيه البيانات الخاصة بصاحب الحق المشهر مثل: الاسم، اللقب، اسم الأب، تاريخ ومكان الازدياد، المهنة، العنوان.

⁶¹ - راجع الصفحة رقم 75 من هذه المذكرة.

⁶² - توجي لنا كلمة الأبجدية أن هذه البطاقات ترتب حسب الترتيب الأبجدي للحروف - أ، ب، ج، د... - لكن الواقع غير ذلك، فرغم عملية التعريب التي شملت جميع الوثائق المتعلقة بالشهر حيث أن البطاقات العقارية التي كانت تملأ باللغة الفرنسية أصبحت تملأ باللغة العربية ما عدا اللقب الذي ما زال يُعتمد فيه على اللغة الفرنسية، بل إن ترتيب هذه البطاقات يكون حسب ترتيب الحروف الفرنسية.

⁶³ - المادة رقم 44 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أما القسم السفلي فهو عبارة عن جدول يشار فيه إلى العقارات التي يملكها الشخص، ويذكر في هذا الصدد: رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، البلدية، الشارع والحي، المساحة، الملاحظات إن وجدت.

هذا بالنسبة للوجه الأمامي، أما الوجه الخلفي فإنه هو نفسه القسم السفلي الموجود في الوجه الأمامي.

ثانياً : الدفتر العقاري

تناولنا في الفرع السابق مختلف البطاقات التي يتم إنشاؤها في المحافظة العقارية،

حيث عرضنا بالتفصيل نموذج كل واحدة والمعلومات التي تتضمنها.

وفيما يلي نتطرق إلى الدفتر العقاري الذي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بهذه البطاقات، هذا ما نصت عليه المادة رقم 18 من الأمر 74-75 المشار إليه سابقاً: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."

فكل بطاقة تُنشأ بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، سواءً كانت تتعلق بالعقار الحضري أو الريفي، إلا ويُنشأ لها دفتر عقاري تنقل فيه جميع البيانات التي توجد فيها، فهو وثيقة قانونية تتطابق مع البطاقة العقارية من حيث البيانات والمعلومات التي تحملها ، الاختلاف الوحيد هو كون هذه الأخيرة يتم الاحتفاظ بها في المحافظة العقارية، أما الدفتر العقاري فيسلم إلى المالك المعني.

حتى نقرب أكثر من حقيقة هذه الوثيقة - الدفتر العقاري- نحاول أولاً التعريف الدفتر العقاري.

1- تعريف الدفتر العقاري:

استعمل مصطلح "الدفتر العقاري" أول مرة في المادة رقم 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 01 يناير 1975 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة - الزراعية.

- ثم بعد ذلك خصص له القسم الثاني من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكن هذا لم يتم إلا من خلال مادتين اثنتين فقط.

أما من خلال المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق - بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فقد خُصِّصت له عشرة مواد من خلال القسم الثالث من الباب الثالث، حيث تم التطرق لمختلف الجوانب التي تتعلق به.

إلا أن مسألة تعريفه لم ترد في هذه المواد، وبقيت ملقاة على عاتق الفقهاء والدارسين الذين يعتبرونه سندا قانونيا ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة⁶⁴

هناك أيضا من يعرفه بأنه سند إداري يشكل دليلا قويا مُثبتا للملكية العقارية⁶⁵.

وفي حقيقة الأمر فإن الدفتر العقاري عبارة عن سند إداري للملكية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية المرتبطة بالعقارات الممسوحة، وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري.

⁶⁴ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 118.

⁶⁵ - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 117.

فهو يرتبط بالعقارات المسوحة فقط، حيث يتم تحريره بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، عن طريق تدوين الملخصات المرتبطة بجميع الحقوق العقارية التي عاينتها مصالح المسح ، لكنه لا يتوقف عند هذا الحد فقط، بل يبقى قائماً حتى بعد الإجراء الأول، حيث تُدون فيه جميع الملخصات المرتبطة بالتصرفات القانونية التي ترد على العقار بعد ذلك.

إذا نحن أمام سند إداري تُسجل فيه جميع الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية بمختلف أنواعها، الأمر الذي يتطلب بأن يكون له شكل معين يضم مختلف هذه الملخصات، وهذا ما دفع إلى إصداره على شكل دفتر يتضمن العديد من الصفحات، حيث تخصص كل واحدة لغرض معين.

ثانياً: نموذج الدفتر العقاري

تم تحديد نموذج الدفتر العقاري من خلال القرار الصادر بتاريخ 25 ماي 1976

عن وزير المالية، وهو -كما يشير إلى ذلك اسمه- عبارة عن دفتر يتكون من عدد من الصفحات مرقمة من 01 إلى 24 ، كل صفحة عبارة عن جدول يحمل رقماً معيناً⁶⁶ ، باستثناء الصفحة الأولى والأخيرة (رقم 24)، وفيما يلي عرض وجيز عن طبيعة هذه الجداول والملخصات التي ترد فيه.

فيما يخص الصفحة رقم 01 فإنها تتعلق بمراجع المسح الخاصة بالعقار: مثل رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، رقم القطعة إن وجدت، المساحة، اسم البلدية، اسم الشارع ورقمه، وبالنسبة للعقارات الفلاحية اسم المكان المعلوم (Lieu dit).

الجدول رقم 01: تُذكر فيه طبيعة العقار ومشمولاته، كأن تكون مثلاً: دار معدة للسكن تتكون من طابق تحت أرضي مقسم إلى ثلاثة مخازن، كل مخزن به مرحاض ودورة مياه،

⁶⁶- يمكن أن يتكرر نفس الجدول في عدد من الصفحات

إضافة إلى رواق كبير به أدراج تؤدي إلى الطابق الأرضي المقسم إلى خمسة محلات تجارية، كل محل به قاعة خلفية تؤدي إلى رواق في آخره توجد أدراج تؤدي إلى طابق أول يتكون من قاعة استقبال، أربع غرف، مرحاض، حجرة استحمام، دورة المياه، رواق، 銚و صغير به أدراج تؤدي إلى سطح به بيت الغسيل.

الجدول رقم 02: مخصص لنوعين من المعلومات، الأولى ترتبط بالتصرفات التي تطرأ على العقار، فإذا كانت عملية بيع مثلا يشار فيه إلى محرر العقد، وتاريخ تحريره، إضافة إلى أطراف هذا الإجراء، والتمن، ومراجع الشهر العقاري المتعلقة لهذه العملية.

أما النوع الثاني من المعلومات فيتعلق بهوية المستفيد، أي المالك حيث يذكر الاسم

واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية.

إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول الذي بموجبه تم تحرير الدفتر العقاري، فإن النوع الأول من المعلومات المشار إليها أعلاه تكون كالتالي: " تنفيذًا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم."

أما إذا تعلق الأمر مثلا بعملية بيع تأتي بعد الإجراء الأول في السجل العقاري فإن

الملخص يكون كالتالي:

"عقد بيع محرر بتاريخ أمام الموثق حيث تم بيع العقار المعين في

الجدول رقم 01 من طرف السيد لفائدة السيد بثمن قدره....."

الجدول رقم 03: يتعلق بالملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية الناجمة عن الارتفاقات

بشقيها الإيجابي والسلبي، إضافة إلى الاشتراك بالفاصل، فإذا تعلق الأمر بهذا في الفاصل

الأخير فالملخص يكون كالتالي: "يشارك العقار المعين في الجدول رقم 01 (الحائط) مع

العقار الموجود بالقسم رقم مجموعة الملكية رقم.....الواقع
ببلدية.....بالمكان المسمى".....

الجدول رقم 04: يتعلق بالملخصات المرتبطة بالتجزئات التي تلحق حق الملكية والأعباء
التي ترد على العقار، فإذا تنازل المالك مثلا عن حق الانتفاع في أرض فلاحية يشار في
الملخص إلى ما يلي: "عقد محرر بتاريخ من طرف الموثق.....
يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم 01: لفائدة السيد ا
.....ببثمن قدره".....

الجدول رقم 05: تُحرر فيه الملخصات المرتبطة بالرهن العقاري والامتيازات، فإذا تعلق
الأمر مثلا برهن يذكر: "رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ أمام الموثق....
حيث تم رهن العقار المعين في الجدول رقم 01 من طرف السيد المذكور في الجدول رقم 02
لفائدة صندوق التوفير والاحتياط، وكالة..... رقم مقابل مبلغ
يقدر ب تم تخصيصه لبناء سكن آخر أجل لسداده يكون".....
أما فيما يخص الصفحة الأخيرة فهي مخصصة لتأشير التصديق الخاصة بالمحافظ
العقاري.

إذا نحن أمام ملخصات مختلفة يتم تحريرها بالدفتر العقاري، وهذا التحرير يكون
باليد، حيث تقتضي هذه العملية ضرورة كتابة الأسماء العائلية بأحرف كبيرة، والأسماء
الشخصية بأحرف صغيرة (يتعلق الأمر بالكتابة السابقة للاسم).

يشترط القانون على محرر الدفتر العقاري ضرورة الكتابة بالحبر الأسود الذي لا يمحو.

كما يمنع كذلك الكشط أو الشطب أو التحشير وترك البياض، وفي حالة الخطأ التصحيح يكون عن طريق الإحالات التي يعاينها المحافظ العقاري بنفسه، ويشهد بصحتها⁶⁷ بعد تحرير الدفتر العقاري وفقا لما ينص عليه القانون الجزائري في هذا المجال، تأتي عملية تسليمه.

ثالثا: تسليم الدفتر العقاري

القاعدة العامة أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك إذا كان شخصا طبيعيا واحدا⁶⁸ أما إذا كان العقار مملوكا في الشياخ من قبل شخصين أو أكثر، فإنه يودع بالمحافظة العقارية إلى أن يتم إحضار وكالة قانونية تُبين الشخص الذي يُسلم له⁶⁹.

في حالة ضياع الدفتر العقاري، يمكن لصاحبه أن يحصل على نسخة أخرى مطابقة للدفتر الأول، عن طريق توجيه طلب مكتوب ومُسبب إلى المحافظ العقاري⁷⁰.

رابعا: حجية الدفتر العقاري

بنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المشار إليه سابقا، فإن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية، أي له القوة الثبوتية في مواجهة الغير، هذا ما اتجهت إليه المحكمة العليا في قراراتها التي نذكر منها: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

⁶⁷ - المادة رقم 45 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتم.

⁶⁸ - المادة رقم 46 ، المرجع نفسه.

⁶⁹ - المادة رقم 47 ، المرجع نفسه.

⁷⁰ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 120.

ومن الثابت قانوناً كذلك أن دفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون"

وإذا كان دفتر العقاري عبارة عن سند ملكية ذو حجية مطلقة في مواجهة الغير، فإنه يكتسب هذه الصفة لكونه يصدر عن طريق قرار إداري لا يمكن إلغاؤه إلا قضائياً، فالحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المعتدة في دفتر العقاري لا يجوز إعادة النظر فيها ومنازعتها إلا عن طريق القضاء.

المطلب الثاني : التغييرات التي تطرأ على العقار بعد الإجراء الأول.

قلنا فيما سبق أن الإجراء الأول في السجل العقاري يقصد به إنشاء البطاقات المتعلقة بالعقارات المسوحة.

هذه البطاقات التي يعمل المحافظ العقاري على ترتيبها وتنظيمها في مصلحته، حتى تبقى دليلاً مادياً وقانونياً لكل المعاملات العقارية التي تحدث فيما بعد، والتي على إثرها تطرأ تغييرات معينة على العقار، الأمر الذي يتطلب تدخله مرة ثانية لتحيين السجل العقاري. و التغييرات التي نحن بصدددها يمكن أن تمس بالوضعية القانونية للعقار، كأن يتغير المالك مثلاً، كما أنها في نطاق آخر يمكن أن تؤدي إلى تغيير وضعيته المادية كهدم البنايات مثلاً.

الأسئلة المطروحة في هذه المجال تتمحور في مجملها حول الكيفية التي يتدخل من

المحافظ العقاري لتحيين السجل، وهل لمصالح المسح علاقة بذلك؟

الفرع الأول : تغيير الوضعية القانونية للعقار

قد تساهم وقائع قانونية معينة ببيع، هبة، قسمة (...في تغيير وضعية العقار، كأن يتغير المالك بفعل إنتقاله من يد إلى أخرى جراء عملية البيع مثلاً، أو تُغير حدوده بفعل عملية القسمة، حيث نكون أمام حالتين:

الأولى تتمثل في بقاء العقارات المفروزة في يد نفس المالك، أما الحالة الثانية فتتمثل في انتقال العقارات المفروزة من مالك لآخر.

إذا نحن أمام نوعين من الوقائع القانونية التي تساهم في تغيير وضعية العقار، الأولى لا تؤدي إلى تغيير

أولاً: التغييرات التي لا تؤثر على حدود العقار

من الطبيعي جداً أن أكثر وأغلب التغييرات التي تطرأ على العقار هي انتقال الملكية من شخص لآخر، يكون هذا بطبيعة الحال عن طريق وقائع قانونية (البيع، الهبة وغير ذلك)،

يقوم بإثباتها محرري العقود من ضباط عموميين، وقضاة، وسلطات إدارية يخولها القانون الجزائري هذه المهمة.

تتم معاينة التغييرات أو التحويلات التي تطرأ على العقارات عن طريق وثائق لها نموذج معين وهو عبارة عن مطبوع على شكل ورقة مزدوجة، كل ، (PR4bis) يسمى :إع رقم 4 مكرر⁷¹ واحدة بها جدول معين.

الأولى تسمى " مستخرج مسح الأراضي"، وتدون فيها البيانات التي تم تحديدها من قبل مصالح المسح وهي :المساحة المحسوبة من قبلها، المساحة المشار إليها في عقد الملكية، اسم ولقب المالك ورقم الحساب الخاص به،رقم القسم ورقم مجموعة الملكية، إضافة إلى المكان المذكور، أو النهج والرقم الخاص به، المعلومات الخاصة بالوحدات العقارية الجديدة في حالة ذلك.

أما الجدول الثاني الموجود هذه الورقة المزدوجة فيسمى " مستخرج العقد"، الذي يتولى محرر العقد² ملؤه بالبيانات التالية:اسم مُحَرَّرِ العقد، وطبيعة التصرف، هوية المالك القديم و المالك الجديد، التعيين الكامل للعقار و أصل ملكيته و ثمنه.⁷²

عن طريق طلب يوجه (PR4bis) يتم الحصول على نموذج إ.ع رقم 4 مكرر من محرر العقد إلى مصالح المسح التي تتولى مهمة التأشير في الجهة المخصصة لها، أي في مستخرج مسح الأراضي. وفي نفس الوقت يكون محرر العقد قد ملأ الجهة الخاصة به أي - **مستخرج العقد** - بالمعلومات المتعلقة بالعقار موضوع العقد الذي يريد إشهاره⁷³.

⁷¹ - المادة رقم 74 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁷² - المادة رقم 73 ، المرجع نفسه.

⁷³ - تسليم PR4bis إلى مُحَرَّرِ العقد يكون خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، المرجع السابق.

يقوم بعد ذلك محرر العقد بتقديم نموذج إ.ع رقم 4 إلى المحافظ العقاري المختص⁷⁴ ، الذي يقوم بفحصه ودراسته عن طريق مقارنة المعلومات الموجودة فيه، بما هو موجود في البطاقات العقارية⁷⁵ في حالة تطابق المعلومات يقوم بإشهار العقد ويشير إلى مراجع ذلك في النموذج إ.ع رقم 4 مكرر.

بعد هذه العملية يقوم المحافظ العقاري بإرسال 3 نموذج إ.ع رقم 4 مكرر إلى مصلحة المسح⁷⁶ ليؤكد لها موافقته على التصرف الذي ورد على العقار، لنتولى هي الأخرى تحيين الوثائق المحفوظة لديها عن طريق تسجيل المالك الجديد للعقار وشطب المالك القديم. وفي مقابل هذا كذلك فإن المحافظ العقاري هو الآخر يكون قد قام بتحيين سجله العقاري، حيث يشير في البطاقة العقارية إلى المالك الجديد الذي أبرم التصرف القانوني لفائدته، وفي نفس الوقت يقوم بشطب المالك القديم من البطاقة.

وعملية الشطب هذه تتم عن طريق وضع أسطر حمراء تحت جميع البيانات التي ترتبط بالمالك القديم، والتي لم يبق لها أي أثر قانوني.

ثانيا : التغييرات التي تؤثر على حدود العقار

تعاين الوقائع القانونية - القسمة مثلا - التي تساهم في تغيير حدود العقار عن طريق مطبوع يسمى " : وثيقة القياس "بها جدولين، الأول يشار فيه إلى البيانات الخاصة بالعقار الأصلي أي مجموعة الملكية الأصلية فيخصص للبيانات المتعلقة بمجموعات الملكية الجديدة أي الوحدات العقارات المفرزة.

⁷⁴ - يقدم نموذج إ.ع رقم 4 مكرر (PR 4bis) المادة رقم 77 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل

العقاري المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁷⁵ - المادة رقم 80 ، المرجع نفسه.

⁷⁶ - عملية الإرسال هذه تكون ما بين 01 و 10 من كل شهر، التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

يتم الحصول على وثيقة القياس من مصالح مسح الأراضي، سواءً بطلب من الأطراف التي تريد قسمة العقار، أو المهندس الذي كُلف من قبلهم هذه المهمة⁷⁷، فبعد قيام هذا الأخير بوضع الحدود الجديدة، وإعطائه الأرقام المؤقتة للوحدات المنشأة، يقوم بإرسال وثيقة القياس إلى مصالح المسح للتأشير عليها.

بعد تأشير مصالح المسح على وثيقة القياس، تتوجه الأطراف إلى ضابط عمومي يقوم بتنشيط هذه التغييرات المحدثة في محرر خاص بذلك⁷⁸

تتجسد كذلك هذه التحولات على نموذج) إع رقم 4 مكرر (المذكور سابقاً، حيث يشار فيه إلى الأرقام الجديدة التي أعطيت للوحدات العقارية المحدثة، أي وصف العقار كما كان سابقاً وكيف أصبح الآن.

يقوم فيما بعد مُحرر العقد بتسليم وثيقة القياس إلى المحافظ العقاري الذي يتولى مهمة فحصها ودراستها. تُسلم بعد ذلك وثيقة القياس إلى مصالح المسح 1 لاعتماد الترقيمات المؤقتة بصفة نهائية. المحافظ العقاري هو الآخر من خلال هذه الوقائع القانونية يقوم بتحيين سجله العقاري، حيث يقوم بإلغاء البطاقات العقارية الأصلية أي البطاقات المرتبطة بالعقار القديم، ويُنشأ في المقابل بطاقات عقارية جديدة تتوافق مع الوحدات المنشأة.

وفي نفس الإطار كذلك يقوم بإلغاء دفتر العقاري الأصلي - القديم-، ويحرر دفاتراً عقارية جديدة تتوافق مع البطاقات المنشأة.

من خلال ما سبق ذكره نستخلص نوعين من التحويلات أو التغييرات التي تؤثر على الوضعية القانونية للعقار، الأولى تؤدي إلى تغيير الحدود والثانية العكس⁷⁹

⁷⁷- يقصد به المهندس الخبير العقاري

⁷⁸- المادة رقم 74 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق

⁷⁹- المادة رقم 81 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بالنسبة للتغيرات التي تؤدي إلى تغيير الحدود، فإن مساهمة مصالح مسح الأراضي في تحيين السجل العقاري تعتبر مساهمة فعالة، لأنه بدون إحداث وإنشاء الوحدات العقارية الجديدة من طرف ذات المصلحة لا يمكن الحديث عن عملية التغيير هاته.

أما بالنسبة للتغيرات التي لا تؤدي إلى تغيير الحدود، فإن مساهمة مصالح المسح في تحيين السجل العقاري تعتبر مساهمة غير فعالة، لأن المحافظ العقاري هو الذي يبادر بذلك، ثم يقوم بإعلامها هذه التحيين حتى تتخذ هي الأخرى نفس الإجراءات في وثائقها. غير أن هذا لا ينقص من الدور الذي تؤديه مصالح المسح في هذا النوع من التغييرات، حيث أن عدم إعلام مصالح المسح من قبل المحافظ العقاري بالتغييرات والتحويلات العقارية التي الذي يقدمه له (**PR4bis**) يوافق عليها، يؤدي إلى رفض مديرها إمضاء المستخرج (**إع رقم 4 مكرر**) أي محرر العقد بعد عملية التحويل هذه.

حتى تتضح المسألة نضرب هذا المثل :نفرض أن الشخص) أ (يقوم ببيع عقاره الممسوح إلى الشخص) ب(، دون إعلام مصالح المسح عن طريق المستخرج **إع رقم 4 مكرر (PR4bis)** من طرف المحافظ العقاري، مع العلم أن الشخص (أ) هو الذي يوجد بالوثائق المحتفظ بها لدى مصالح المسح.

ثم بعد ذلك يقوم الشخص) ب (ببيع نفس العقار إلى) ج(، وهنا بطبيعة الحال يشير فيه إلى البائع يقوم الموثق بتحرير مستخرج العقد **إع رقم 4 مكرر (PR4bis)** (ب) والمشتري (ج) في هذه الحالة تقوم مصالح المسح برفض المستخرج لأن الشخص الموجود في وثائقها هو(أ) وليس(ب) وهنا يظهر لنا جليا الدور الذي تؤديه مصالح المسح في عملية تأسيس وتحيين السجل العقاري.

الفرع الثاني : التغييرات التي تؤثر على الوضعية المادية للعقار

تحدثنا في المطلب السابق عن التحويلات التي تمس الوضعية القانونية للعقار، سواءً تعلق الأمر بتلك التي تؤدي إلى تغيير الحدود عما كانت عليه أثناء عملية المسح، أو تلك التي لا تؤثر على الحدود ولكن في المقابل تساهم في تغيير المالك، كأن ينتقل العقار من شخص لآخر، هذا من جهة ومن جهة أخرى قد تتغير الوضعية القانونية للعقار بالمساس بحق الملكية نفسه، كأن تصبح ملكية الرقبة لشخص وحق الانتفاع لشخص آخر. كانت هذه بعض الأمثلة التي استطعت حصرها فيما يخص التحويلات التي تؤدي إلى تغيير وضعية العقار القانونية، وفيما يلي سنتطرق إلى نوع آخر من التحويلات تؤثر على الوضعية المادية للعقار.

هذا التأثير الذي قد يكون سببه حادث طبيعي، كأن تتجرف التربة مثلا، أو أن يتسبب فيضان في تغيير مجرى واد معين، مما يؤثر على ترقيم مجموعات الملكية المجاورة له.

كما قد يكون سبب هذا التغيير قرار إداري يقضي بتغيير حدود البلدية بأكملها، مما يؤدي إلى إعادة ترقيم مجموعات الملكية من جديد (الوحدات العقارية). كما يمكن كذلك أن تؤدي وقائع مادية أخرى مثل البناءات الجديدة أو الهدم إلى تغيير محتوى العقار، وبالتالي تغيير وضعيته المادية.

يتم إثبات هذه التغييرات المادية بصفة تلقائية من قبل مصالح المسح، سواءً عن طريق الدوريات السنوية التي يقومون بها أو على إثر المعلومات التي يتلقونها من قبل مصالح البلدية.

تقوم بعد ذلك مصالح المسح بإعلام المحافظ العقاري بهذه التغييرات، هذا ما -تتص عليه المادة رقم 83 من المرسوم رقم 76-63 المشار إليه سابقاً-: **تبلغ إلى المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84 ، التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من المؤرخ - اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها على الفور تطبيقاً للمادة 23 من المرسوم رقم 76-62 في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذلك التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم"**

إذا نحن أمام نوعين من التغييرات المادية التي تمس العقار، الأولى تقضي إلى تغيير أرقام مجموعات الملكية والثانية تؤدي إلى تغيير المحتوى المادي للعقار
أولاً: تغيير أرقام مجموعات الملكية

تقوم مصالح مسح الأراضي أثناء أعمال التحقيق وتحديد الملكية بإعطاء أرقام نهائية مجموعات الملكية، ثم بعد إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية المختصة يمكن أن تحدث ظروف معينة تؤدي إلى تغيير هذه الأرقام.

أشارت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المشار إليها سابقاً إلى الظروف⁸⁰ التي تؤدي إلى تغيير أرقام مجموعات الملكية:

1-القرارات الإدارية التي تقضي بتغيير حدود البلدية، حيث ينجم عن هذا تغيير عدد أقسام البلدية بأكملها، سواءً بالزيادة أو النقصان، فمن غير الممكن ضم قسم معين إلى بلدية ما بنفس الرقم الذي كان يحمله سابقاً.

2-الحوادث الطبيعية التي تؤدي إلى تغيير مجموعات الملكية ومنه تغيير أرقامها، مثال ذلك الفيضانات التي تغير مجرى الوديان مما يؤدي إلى تغيير مجموعات الملكية، وبالتالي تغيير أرقامها.

⁸⁰ - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

يتم إثبات هذه التغييرات عن طريق محاضر تسمى "محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعات الملكية تحمل رقم 14 من النماذج المعدة للإشهار العقاري (PR "14) ترسل بعد المصادقة عليها من طرف مصالح المسح إلى المحافظ العقاري في آخر كل شهر (من 25 إلى يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بفحصها وتسجيلها في سجل الإيداع المخصص لذلك، حيث تأخذ رقما تسلسليا وفقا للترقيم الموجود في ذا السجل، ثم بعد ذلك يقوم بحفظها مع الوثائق المشهورة لديه⁸¹.

بعد هذه العملية يتوجه المحافظ العقاري إلى إجراء آخر، يعمل من خلاله على تحيين السجل الموجود لديه، فيعيد ترقيم وترتيب البطاقات من جديد، وفقا، للترقيمات⁸² المشار إليها في النموذج إ ع رقم (PR14) 14 الذي استلم نسختين منه واحدة تحفظ لديه كما أشرنا إلى ذلك أعلاه أما النسخة الثانية فتوجه إلى مصلحة مسح الأراضي مُكملة بمراجع الشهر العقاري، قصد المسك النهائي لوثائقها⁸³.

الثانيا : تغيير محتويات الوعاء العقاري

قد تساهم وقائع مادية أخرى في تغيير محتوى العقار، كالهدم و البناء مثلا، فإذا كان العقار أرضا فارغة يصبح بالبناء دارا معدة للسكن، والعكس صحيح في حالة الهدم، ففي كلتا الواقعتين يتغير محتوى العقار، الأمر الذي يتطلب إجراءات معينة لإثبات ذلك.

تُثبتُ هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى " : محاضر إثبات الهدم والبناءات والتي ترسل في نسختين إلى الجديدة " تحمل رقم 15 من نماذج الإشهار (PR 15)

-المحافظ العقاري بعد مصادقة الهيئة المرسله عليها- مصالح المسح-، هذا الإرسال الذي

⁸¹- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري ، المرجع السابق.

⁸²- لم يتكلم القانون الجزائري عن التأشيرات المتعلقة بالدفاتر العقارية، لكن الإجراء الواجب إتباعه هو استدعاء أصحاب هذه الدفاتر لتغيير أرقام الوحدات العقارية وفقا لما حدث في أرض الواقع.

⁸³- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المرجع السابق.

يتم آخر كل شهر، أي من 25 إلى 30 من الشهر 1 بعد فحص المحافظ العقاري لهذه المحاضر يقوم بتسجيلها في سجل الإيداع المخصص لهذا الغرض، حيث تأخذ رقما تسلسليا معيناً.

بعد هذا يقوم بتغيير محتوى البطاقات العقارية، فإذا كانت أراضي فارغة يذكر البناءات التي تم تشييدها والعكس صحيح يقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بإرسال محاضر إثبات الهدم والبناءات الجديدة مكملة بمراجع الشهر العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي، لتقوم هذه

الفصل الثاني

أعمال مسح الأراضي

تمهيد

يعد الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 أول نص قانوني تطرق إلى إعداد مسح الأراضي و تأسيس سجل عقاري في الجزائر.

من خلال هذا النص أخضعت أعمال المسح إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك ، الدولة و الشؤون العقارية¹ ، التابعة مركزيا إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية و المسماة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أما الإدارة المكلفة بتأسيس السجل العقاري فهي المحافظة العقارية،² التابعة على المستوى المحلي إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، و هذه الأخيرة هي الأخرى تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

إذا نحن أمام هيئتين إداريتين تم تكليفهما على المستوى القاعدي بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.

وفي حقيقة الأمر فإن أعمال المسح تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري و هذا ما تنص عليه المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المشار إليه سابقا و التي نصها: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

¹ - المادة 05 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية".

² - المادة رقم 20 من نفس الأمر على: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقارين مكلفون بالسجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر "

و هذا يقصد به أنه لا يمكننا الحديث عن سجل عقاري في النظام الجديد أي ، نظام الشهر العيني¹ ودون أعمال المسح التي تنقل لنا وضعية العقارات و طبيعتها ومضمونها المادي، إضافة إلى حدودها و أسماء المالكين المرتبطين بها.

هذه المعلومات كلها هي التي ستكون أساس السجل العقاري، هذا الأخير الذي يتمثل في مجموعة البطاقات العقارية التي تعبر عن الوضعية القانونية للعقارات.

إذاً فأعمال المسح تنقل و تصور لنا الوضعية المادية و التقنية للعقارات، ثم يأتي بعد ذلك دور السجل العقاري الذي يحدد لنا الوضعية القانونية لها.

قصد إبراز أهم النقاط المرتبطة هذا الموضوع، أو بطريقة أخرى قصد إبراز أثر أعمال المسح في إنشاء السجل العقاري، رأيت أنه من الأفضل التطرق أولاً إلى مفهوم هذه الأعمال حتى نتضح في الأذهان الإجراءات التي تمر بها، كما سنعمل في ذات الفصل على تحديد الجهة الإدارية القائمة هذه الأعمال، وفي نفس الوقت ننوه بالجهات الأخرى التي تربطها علاقة قانونية مع مصلحة مسح الأراضي.

لهذه الأسباب و قصد بلوغ النتائج المرجوة، رأيت أنه من الضروري البدء بالأعمال التحضيرية التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي (مبحث أول)، تمهيدا لتحديد الملكية العقارية (مبحث ثاني) التي يتوقف نجاحها على النتائج التي تم التوصل إليها في المرحلة الأولى.

¹- المادة رقم 12 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس

السجل التجاري العقاري على: "إن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية".

المبحث الأول: الأعمال التحضيرية

قلنا فيما سبق أن هدفنا الرئيس في هذا الفصل هو التعريف بأعمال المسح، وتحديد المراحل التي تمر بها، ابتداء من الأعمال التحضيرية، و مروراً بتحديد الملكيات العقارية، و انتهاء بوضع الوثائق التي تتضمن هذه الأعمال حيز التنفيذ.

بالنسبة لتعريف هذه الأعمال، فبالرغم من انعدام هذا ضمن المواد القانونية التي درسناها إلا أننا سنعمل على استقراء بعضها للوصول إلى هذا الهدف.

أول مادة نتطرق لها هي المادة الثانية من الأمر رقم 75-74،¹ التي تنص على: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساساً مادياً للسجل العقاري"

يتبين من خلال هذه المادة أن أعمال المسح تنصب مباشرة على العقارات فقط، إذاً فالمنقولات مستثناة من هذه الأعمال النتيجة الثانية المستخلصة ترتبط بالهدف من هذه الأعمال، و الذي يتمثل في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات، أي جمع المعلومات المتعلقة بها، سواء تعلق الأمر بالمساحة أو الحدود أو الارتفاقات أو الملاك أو غير ذلك.

ثاني مادة نتطرق لها هي المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 89-234،² التي تنص على: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني و هذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر"

¹- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

²- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410هـ الموافق 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر. العدد 54 المؤرخة في 20 ديسمبر 1989 .

ما يستخلص من مضمون هذه المادة أن أعمال المسح هي أعمال تقنية بحتة تشمل كامل التراب الوطني، وهي ملقاة على عاتق الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

من خلال هاتين المادتين يمكن صياغة التعريف التالي لأعمال المسح: "عبارة عن أعمال تقنية موكلة لهيئة إدارية عمومية تعمل على تحديد النطاق الطبيعي للعقارات الموجودة غير كامل التراب الوطني".

ننتقل الآن إلى معاينة مختلف المراحل التي تمر بها هذه الأعمال ملتزمين في ذلك بالترتيب الزمني لها، و في الحالة التي يتعذر علينا ذلك نحاول ترتيبها حول الأهمية التي تكتسبها من الناحية القانونية.

أول ما نبدأ به هو الأعمال التحضيرية التي تقوم بها مصلحة المسح، و التي تتمحور حول ثلاثة أقسام أساسية؛ أولها يتمثل في افتتاح عمليات المسح في إقليم بلدية ما، ثم يلي ذلك جمع الوثائق و المستندات التي تساهم في سير هذه العمليات (المطلب الأول)، و في الأخير أختتم هذا المبحث بآخر قسم في الأعمال التحضيرية الذي يتمثل في إعداد المخطط البياني للحدود (المطلب الثاني).

المطلب الأول: جمع الوثائق

يقوم هذا الموظف بجمع مختلف الوثائق التي تساعد على سير الأعمال، سواءً تعلق الأمر بوثائق التحديد مثل: المخططات ووثائق الرصد الجوي، أو المحررات الرسمية و منها القرارات الإدارية و العقود الرسمية المشهورة و غيرها.

هذا بالنسبة لجمع الوثائق، أما بخصوص عملية الافتتاح فالأمر هنا يتعلق بقرار يصدره الوالي محددًا فيه ، تاريخ افتتاح أعمال المسح في بلدية ما¹ يكون هذا بناء على اقتراح يتقدم به المدير الولائي لمسح الأراضي يشير فيه إلى البلدية التي تم اقتراحها، والتاريخ المحدد لبدأ هذه الأعمال.

يتم الافتتاح الرسمي لعمليات المسح خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا من تاريخ نشر قرار الوالي في تتمثل في ثلاث وسائل نص عليها القانون الجزائري:

1 -الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

2 -نشرة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

3 -جريدة من أحد الجرائد اليومية الوطنية.

يبلغ بعد ذلك هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، هذا الأخير الذي يقوم بإعلام الجمهور ، عن طريق اللصق في مقر الدائرة والبلدية المعنيتين، إضافة إلى البلديات المجاورة إذا استدعى الأمر ذلك، وهذا الإجراء يكون خلال مدة تقدر ب: 15 يوما قبل افتتاح أعمال المسح في البلدية المعنية.

ما يلاحظ في عملية اللصق هذه، أنها تتضمن في طياتها بطريقة غير مباشرة إبلاغ رئيس الدائرة، إذ من غير الممكن أن يكون هناك لصق في مقر الدائرة دون إعلام المسؤول الأول فيها.

¹ - المادة رقم 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13-04-1976

لم يحدد القانون القائم بعمليتي الشهر والتبليغ، لكن يفهم من فحوى التعليم رقم 16 المشار إليها سابقا أن الأمر موكل إلى المدير الولائي لمسح الأراضي لهذه الإجراءات تصبح البلدية مهياً قانونياً لبدأ عمليات المسح ، لتأتي بعد ذلك عملية جمع الوثائق¹.

الفرع الأول: وثائق التحديد

نتناول في هذا الفرع المخططات التي يجب الإطلاع عليها من قبل المكلف بالمسح، إضافة إلى وثائق الرصد الجوي.

أولاً/ المخططات:

بالاعتماد على العنصر الزمني يمكن تقسيم هذه المخططات إلى قسمين اثنين، ما تم انجازه قبل الاستقلال أي من سنة 1830م إلى 1962م ويمثل القسم الأول، أما الثاني فيتعلق بالمخططات المنجزة بعد الاستقلال.

1 / المخططات المنجزة خلال الفترة الممتدة من 1830م إلى 1962م:

قامت السلطات الاستعمارية الفرنسية منذ دخولها إلى الجزائر باستصدار العديد من القوانين التي كانت لها بمثابة السلاح الذي يساعدها على التحكم في الثروة العقارية من بين هذه القوانين نجد القرار المشيخي SENATUS CONSULTE لسنة 1863 ، ثم يليه القانون الصادر في 26 جويلية 1873 م.

انجر عن هذين الأخيرين إعداد مخططات لتحديد الملكية العقارية، هذه المخططات التي اعتبرتها التعليم رقم 16 الصادرة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير أعمال مسح الأراضي و الترقيم العقاري مرجعاً يلجأ إليه الموظف الذي أوكلت إليه مهمة الأعمال التحضيرية للمسح في بلدية معينة.

¹- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري،

1-1/ المشيخي القرار إطار في المعدة المخططات:

هناك من يسميه القانون المشيخي، وهناك من يطلق عليه اسم القرار المشيخي، وهو في حقيقة الأمر قرار صادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي بتاريخ 22 أبريل 1863م قصد القيام بالعمليات التالية:

أ/ وضع حدود للأراضي العرشية، حيث كانت أغلب الأراضي الفلاحية في الجزائر عبارة عن أراضي من هذا النوع، فجاء هذا القرار قصد تحديد المساحة الخاصة بكل دوار، وفي نفس الوقت تحديد الحدود الخاصة بكل قبيلة وإقليمها الذي تسكن فيه.

ب/ تمهيدا للملكية الفردية التي يسهل انتزاعها فيما بعد، أمر القرار المشيخي بتقسيم الأراضي العرشية على العشائر، وبطبيعة الحال فإن اتخاذ هذا الإجراء كان نتيجة للصعوبات الكبيرة التي لاقتها السلطات الاستعمارية للاستيلاء على أراضي الجزائريين من جراء المقاومة المستميتة للعروش¹.

ت/ من بين الأهداف الأساسية التي كان يرمي إليها القرار المشيخي هو التأسيس للملكية الفردية، التي تساعد على توفير الجو الملائم للقادمين من أوربا فيما يخص سندات الملكية، سواء لشراء العقارات من ملاكها الأصليين، أو عن طريق دفع صاحب الملكية الفردية إلى وضعية تؤدي به إلى التنازل عنها لفائدة المعمر، كأن تثقل بالضرائب والأتاوى التي يستحيل عليه أدائها.

كانت هذه أهم الأسباب التي دفعت المستعمر لتأسيس الملكية الفردية، التي كانت وسيلة سهلة في يده قصد ممارسة عملية المصادرة، عكس الملكية العرشية التي وجد في الاستيلاء عليها صعوبات كبيرة.

ث/ من بين أهداف القرار المشيخي، العمل على تقسيم الأراضي وفقا للقانون المدني

¹ - علوي عمار، المرجع نفسه، ص45 وما بعدها.

الفرنسي الذي كان يصنف الأراضي إلى: أراضي الملكية (أراضي الملك)، الأراضي التابعة للدولة، الأراضي التابعة للبلدية.¹

وبطبيعة الحال تم إعداد مخططات في هذا الشأن تشير إلى الملكيات العقارية بمختلف أنواعها، ومادمننا في إطار جمع الوثائق بخصوص الأعمال التحضيرية للمسح، فإن المكلف هذه العملية ملزم بالرجوع إلى هذه المخططات.²

تجدر الإشارة هنا أن المخططات التي أقيمت في إطار القرار المشيخي تشبه إلى حد ما أعمال المسح التي نحن بصدد بحثها، حيث تم تكوين 402 فرقة قسمت على 732 دوار وأوكلت لها مهمة إعداد المخططات الخاصة بها، والتي فصلت فيما بين الملكيات المختلفة حيث كانت: مخططات خاصة بأمالك الدولة، مخططات خاصة بالأمالك العامة، مخططات الأملاك العقارية الخاصة، مخططات خاصة بالأراضي العرشية، مخططات خاصة بالأراضي التابعة للبلدية.³

2-1/ المخططات المعدة في إطار القانون الصادر في 26 جويلية 1873.

لم يدم القرار المشيخي الصادر في 22 أبريل 1863 إلا سبع سنوات، حيث تم تعليق العمل به في أواخر 1870 نظرا للنقائص التي اكتشفت أثناء تطبيقه، وبذلك صدر قانون 26 جويلية 1873 الذي ساهم في إعداد النائب ورندي، عدل هذا الأخير في 28 أبريل 1887 وأوقف العمل به سنة 1890 .

أكد هذا القانون على التعجيل في تأسيس الملكية الفردية في أراضي العرش، إضافة إلى ضرورة إثباتها في أراضي الملك، كما حث كذلك على نوعين من التحقيقات العقارية: التحقيقات الجماعية بالنسبة للجزائريين و التحقيقات الجزئية بالنسبة للمعمرين .

¹- وجد المستعمر الفرنسي الأراضي في الجزائر مقسمة إلى: 1 -أراضي الملك، 2 -أراضي الوقف، 3 -أراضي العرش، 4 -أراضي المخزن (أراضي الجالية العسكرية)، 5 -أراضي الصحراء.

²- وزارة المالية، دليل التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأمالك الوطنية، سبتمبر 2007، غير منشور.

³- علوي عمار، المرجع السابق، ص 57

بعد هذا العرض السريع والمختصر لأهم الأهداف التي جاء بها قانون 26 جويلية 1873، نحاول الآن إبراز المخططات التي طالب باعدادها :

مخطط الإقليم " : يتم تعيين حدود كامل الدوار في هذا النوع من المخططات، وبداخلها كذلك توجد حدود مختلف الملكيات، سواء الخاصة أو الجماعية أو أملاك الدولة أو البلدية مخططات التحقيقات الجماعية "

"يتم إنشاء هذه المخططات بناءً على التحقيقات الجماعية التي تمس كامل الدوار، سواء تعلق الأمر بالأراضي العرشية أو أراضي الملك.

مخططات التحقيقات الجزئية: كانت تقام بناءً على طلب المالك، أو الشريك في الملك، أو المشتري، أو الحائز على وعد بالبيع وتشمل بطبيعة الحال المعمرين فقط.

II / المخططات المنجزة بعد الاستقلال

هناك أنواع مختلفة من المخططات (plans les) نصت عليها القوانين الجزائرية الصادرة بعد الاستقلال، نحاول فيما يلي تقديم موجز عن كل واحد منها.

II-1 / مخططات تحديد الأملاك العقارية التابعة للدولة

يتم إعدادها بمناسبة عملية الجرد التي تقام لتحديد الأملاك الوطنية وإحصائها، هذه العملية التقنية التي تعتمد على الوصف ، الذي إذا اتصل بالأملاك العقارية تطلب ضرورة إعداد مخطط يساعد على التعريف بها.¹

¹ - المادة رقم 08 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ،المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991

حماية لهذا النوع من العقارات، نص القانون الجزائري على ضرورة أخذ هذه المخططات بعين الاعتبار أثناء التحضير لأعمال المسح.

ما يؤخذ على التعليم رقم 16 السالفة الذكر أنها نصت على أملاك الدولة التي تكون موضوع تنازل، أو تحويل، أو تخصيص فقط، في حين أنه كان من الأفضل النص على جميع أملاك الدولة دون تمييز، حتى تتمكن المصالح المختصة من تحديدها عن طريق أعمال المسح.

II-2/ مخططات الطرق :

يمكن حصر الطرق في ستة أنواع تتمثل فيما يلي: الطرق الوطنية،¹ الطرق السريعة ، الطرق الولائية، الطرق البلدية، الطرق الموجودة في التجمعات العمرانية ، الطرق الموجودة في المناطق الريفية والجبلية .

الإطلاع على مخططات الطرق أمر إلزامي بالنسبة للقائم بالأعمال التحضيرية للمسح، وهذا حتى يتمكن من تجسيدها على مخطط مسح الأراضي.

II-3/ الغابات مخططات:

تصنف الغابات ضمن الأملاك الوطنية الطبيعية، هذا ما تنص عليه المادة 15 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

والثروة الغابية لها بعد استراتيجي بالنسبة لأي بلد، لذلك نجد المشرع الجزائري وكغيره من مشرعي العالم نص على ضرورة حمايتها.

¹ - المادة رقم 117 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك

الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك ، ج ر ، عدد60 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991

من بين الوسائل الناجحة للحماية هي القيام بجردها، ووضع سجلات خاصة لتقييد محتوياتها ، إضافة إلى إعداد مخططات (plans) (تبيين المساحة والحدود المتعلقة بها). لتدعيم هذه الحماية نص القانون الجزائري على ضرورة الإطلاع على هذه المخططات بمناسبة القيام بالأعمال التحضيرية للمسح

II -4- مخططات المعالم الخاصة بالمستثمرات الجماعية والفردية والمزارع النموذجية:

نصت المادة رقم 12 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم على : " يسلم للمعنيين، بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ، وبحصص متساوية...."¹

فمن عبارة "يحدد قطعة الأرض" نكتشف أننا أمام مخططات معدة لهذا الغرض، والتي لها أهمية قصوى في هذا المجال بالذات .

نظرا للأهمية الكبيرة للمخططات في هذا القطاع الإستراتيجي نص القانون الجزائري على ضرورة أخذها بعين الاعتبار أثناء التحضير لأعمال المسح في بلدية ما²

¹- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق لضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج،ر، عدد5 المؤرخة في 9-12-1987م

²-حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 304

5- II /المخططات المتعلقة بعمليات نزع الملكية.

يعد إجراء نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك أو الحقوق ، فهو إجراء يحد من الملكية الخاصة ويساهم بطريقة غير مباشرة في تكوين الأملاك الوطنية العقارية للدولة.

إذا نحن إزاء عملية تعتمد بشكل دقيق على إعداد مخططات وتصاميم قصد حصر هذه الأملاك وتحديدتها، تمهيدا لفصلها عن ملكية صاحبها وضمها إلى ممتلكات الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية.

هذه المخططات و التصاميم هي الأخرى نص القانون الجزائري على ضرورة أخذها بعين الاعتبار أثناء التحضير لأعمال المسح

1-6/ مخططات الحدود الخاصة بالبلدية:

تطرقت التعلية رقم 16 السالفة الذكر إلى هذا النوع من المخططات، وحثت على ضرورة الإطلاع عليها .

وهي في حقيقة الأمر ذات أهمية بالغة وكبيرة، لا لشيء إلا لكون أن أعمال المسح لا يمكن أن تبدأ بدونها، بحيث يجب الاطلاع على حدود البلدية قصد استبعاد جميع المشاكل التقنية التي قد تنجر عن ذلك، وفي هذا الإطار نصت المادة الرابعة من القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد على ضرورة التكفل بتحديد الحدود الإقليمية للبلديات.

يمكن الإطلاع على هذا النوع من المخططات عن طريق البلديات المعنية، أو عن طريق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹

II-7/ مخططات الوحدات الإدارية القديمة:

تنص التعليمات رقم 16 السالفة الذكر على ضرورة أخذ مخططات الوحدات الإدارية القديمة بعين الاعتبار أثناء التحضير لأعمال المسح، خاصة إذا تعلق الأمر بالتراعات التي يمكن أن تنشأ حول الحدود، سواءً بين الهيئات الإدارية المختلفة فيما بينها، أو بين هذه الأخيرة والخواص، إذ يتطلب الأمر ضرورة الرجوع إليها لفض النزاع.

8-II/ المخططات المنجزة في إطار قانون الثورة الزراعية:

بتاريخ 08 نوفمبر 1971 صدر الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي نص في فحواه على ضرورة إنشاء صندوق وطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي التالية:

- أراضي فلاحية تلحق به عن طريق الضم، وتشمل الأراضي التابعة لأملاك الدولة والأراضي العرشية.
- أراضي تلحق به عن طريق التأميم، وتشمل الأراضي الفلاحية الخاصة، باستثناء الملاك الذين لديهم مساحة أقل أو تساوي نصف هكتار في الأراضي المسقية، و(05) خمسة هكتارات أو دون ذلك في الأراضي غير المسقية.

هناك نوع ثالث من الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق، لكن هذا لم يتم بموجب الأمر رقم 71-73 السالف الذكر، وإنما بموجب طلب وجهه رئيس الجمهورية ،

¹ - المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ج.ر العدد 21 سنة 1991

حيث طلب منهم التبرع آنذاك إلى شريحة من المجتمع سميت بصغار الملاك الفلاحين لفائدة الصندوق بالأراضي التي تزيد عن احتياجاتهم.¹

إذا نحن أمام عملية الهدف منها تكوين وعاء عقاري فلاح، حيث اعتمدت الدولة على مجموعة من التدابير والإجراءات ، من ضمنها إعداد المخططات اللازمة لتحديد المساحات المعنية بالتأميم.

هذه المخططات لها دور بالغ الأهمية في المحافظة على العقار الفلاحي، خاصة إذا تعلق الأمر بالتراعات التي تطرح في مجال الحدود، سواء كانت الأملاك عمومية أو خاصة.

لهذا السبب نصت التعليم رقم 16 والمذكرة رقم 3587 السالفتي الذكر على ضرورة أخذ هذه المخططات بعين الاعتبار أثناء التحضير لأعمال المسح، وهي في حقيقة الأمر نوعان:مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية، والمخططات المعدة في إطار عملية الاسترجاع التي طالب بها الملاك الأصليون للأراضي المؤممة.²

ثانيا : وثائق الرصد الجوي :

هما وثيقتان تختلف كل واحدة عن الأخرى:

1- الطبوغرافية الصور:

من خلال بحثنا عن طبيعة هذه الوثائق التي طالب القانون الجزائري بضرورة الرجوع إليها أثناء الأعمال التحضيرية للمسح، وجدنا بعض الاختلافات من خلال التعريفات التي تحصلنا عليها.

¹- رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط2، 2001، ص80

²- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص85 وما بعدها

قصد درئ هذا الغموض، وللوصول إلى تعريف موحد لها نوردها فيما يلي:

التعريف الأول: من خلال ترجمة التعريف الذي ورد في دليل وزارة المالية المتضمن المبادئ الخاصة بمسح الأراضي توصلت إلى ما يلي: " عبارة عن وثيقة مخروطية الشكل تتضمن رسوم لمناظر أرضية شكلها يوحي بوجود اعوجاجات، وهذا راجع لكون عملية الإنجاز لهذه الصور تأخذ في الحسبان التواءات الموجودة في الأرض وعدم أفقية محور الرؤية، وهذه الصور لا تشبه المخططات لأنها ليست مترية".

التعريف الثاني: ورد هذا التعريف في التعليم رقم 16 السالفة الذكر: " هي وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط، وتمثل شكل صورة جوية يتم التحصل عليها بجمع صور موضوعة وموجهة نسبياً، كما كانت عليه عند التقاطها بآلة الاسترجاع بالاعتماد على تقنية معالجة العناصر السطحية التي تمكننا من الانتقال من إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي".¹

لاحظنا من خلال التعريفات التي تطرقت لهذه الوثيقة عدم وضوح بعض العبارات، ربما يكون الخلط مطبعي أو في بعض الأحيان راجع إلى الترجمة من النص الفرنسي إلى النص العربي.

مراعاة منا لدريء هذا الغموض قمنا بصياغة التعريف التالي: "عبارة عن صورة يتم الحصول عليها بواسطة آلة تسمى "آلة الاسترجاع"، فمن خلال تقنية تؤخذ من الجو معالجة العناصر السطحية تصبح الإسقاطات التعرجية التي تمثل الأرض كما هي (جبال، وديان أشجار...) إسقاطات أفقية يمكن التعامل معها في هذه الوثيقة التي لا تحمل نفس المميزات المترية للمخطط.

¹- حمدي باشا عمر ولىلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 306 .

II/ الفوتوغرامترية الاسترجاعات

الطريقة التي اتبعتها للتعريف بالصور الجوية نستخدمها للوصول إلى تعريف واضح للإسترجاعات الفوتوغرامترية.

التعريف الأول:

التعريف الثاني: الاسترجاع الفوتوغرامتري عبارة عن وثيقة لها نفس المميزات المترية للمخطط، و لها سلم معين، وهي تمثل ما يوجد في الصورة الجوية

التعريف الثالث: الاسترجاع الفوتوغرامتري عبارة عن وثيقة غرافية ومترية لها شكل وصرامة المخطط الطوبوغرافي، يتم انجازها باستغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جميع الصور الجوية الموجودة على مستوى آلة الاسترجاع، والتي من خلالها تتموقع الصور المجمعة كما كانت أثناء التقاطها.¹

من خلال التعاريف التي سبق لنا ذكرها نحاول صياغة التعريف التالي: " هي عبارة عن وثيقة غرافية ومترية لها شكل المخطط الطوبوغرافي، يتم انجازها عن طريق استغلال جميع الصور الجوية الملتقطة للأرض و التي تم تجميعها في آلة الاسترجاع ".

الفرع الثاني: المحررات الرسمية

نتطرق في هذا الفرع إلى نوعين من الوثائق تتمثل في: القرارات الإدارية والعقود الرسمية المشهورة.

أولا / القرارات الإدارية:

بالرجوع إلى التعلية رقم 16 ،والمذكرة رقم 3587 السالفتي الذكر، يمكن اعتماد ثلاثة أنواع من القرارات الإدارية.

¹-حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص306

اثان منها وردا بصورة صريحة وهما: قرارات تأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية، وقرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين، أما القرار الثالث فورد بصورة ضمنية فقط، ويتمثل في قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

1 - قرارات التأميم في إطار أحكام الثورة الزراعية:¹

التأميم عملية يتم بموجبها تحويل الملكية الخاصة إلى ملكية عامة، وهذه العملية ذات أهمية بالغة وهامة نظرا للآثار التي قد تترتب عنها، لذلك نجد أنها تتكون من شقين أساسيين: الشق الأول يتمثل في مهمة الهيئة التشريعية لصياغة النص القانوني المتعلق بالتأميم، إذ لا يمكن الحديث عن هذه العملية دون الحديث عن نص قانوني يتعلق بها، وهذا ما نص عليه الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم في المادة 678²: "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني...".

أما دور الهيئة التنفيذية ويمثل الشق الثاني من عملية التأميم فهو القرار الإداري الصادر عن الوالي المختص، والذي يتضمن تحويل الأراضي من نطاق الملكية الخاصة إلى الوعاء العقاري العمومي.²

إذا نحن إزاء قرارات إدارية نص القانون على ضرورة أخذها بعين الاعتبار أثناء التحضير لأعمال المسح ، وهي قرارات لها أهمية كبيرة خاصة إذا لم تراعى في ذلك إجراءات الشهر العقاري في نقل الملكية .

¹- راجع المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17-07-1999، المتعلقة بإبراز دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية، المرجع السابق.

²- تنص المادة رقم 678 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم " ... غير أن شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.."، و بالفعل هذا ما تطرقت له المادة رقم 233 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973، المتعلق بالثورة الزراعية.

II- قرارات إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين:

نكون أمام قرارات الإرجاع في الحالة التي يقوم فيها المالك الأصلي بتقديم طلب الاسترجاع إلى الوالي المختص في أجل لا يتجاوز 12 شهرا، يبدأ سريانها من يوم نشر الأمر رقم 26-95 بالجريدة الرسمية، هذا الأخير الذي يعدل و يتم القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

يقوم الوالي بعد ذلك بإحالة الطلب على لجنة متساوية الأعضاء ، هذه الأخيرة التي تتولى مهمة الفصل في هذه المواضيع عن طريق أربع قرارات مختلفة:

يمكن أن تقضي بإرجاع الأرض إلى مالكيها الأصلي، وهنا تقوم بإخطار الوالي لإصدار قرار الإرجاع.

كما يمكنها أن تقضي بتعويض المالك الأصلي تعويضا عينيا، وهنا كذلك تقوم بإخطار الوالي قصد إصدار قرار يتضمن التعويض بقطعة أرض أخرى في نفس الإطار قد تفصل اللجنة بتعويض المالك الأصلي تعويضا نقديا، حيث تُخطر الوالي لإصدار هذا القرار، ونشير هنا أن تقدير التعويض يكون طبقا لحالات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹

من بين قراراتها كذلك هو رفض طلب الاسترجاع، ونشير هنا أنه في كل الحالات يكون قرار اللجنة قابلا للطعن بالطرق المقررة قانونا، أي الطعن أمام الغرفة الإدارية المختصة محليا، حيث يصبح القرار بعد ذلك قضائيا².

¹ - المادة رقم 125 من القانون رقم 90-36 المؤرخ في 31-12-1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر، عدد 57 لسنة 1990.

² - راجع بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 85 وما يليها.

من خلال ما سبق ذكره، نلاحظ أننا أمام مجموعة من القرارات المختلفة خصها القانون الجزائري بالاهتمام في الأعمال التحضيرية للمسح.

III - قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعدت إجراءات، تختتم بقرار نزع الملكية الصادر عن الوالي المختص إقليميا ، وفي غالب الأحيان لا يمكن فهم المخططات المعدة في هذا الإطار دون الرجوع إلى القرارات المتعلقة بها ، ولذلك نجد أن القانون على ضرورة أخذها بعين الاعتبار أثناء الأعمال الجزائرية وبصورة ضمنية نص التحضيرية للمسح.

ثانيا: العقود الرسمية المشهرة:

تشير المذكرة رقم 3785 السالفة الذكر على ضرورة الاطلاع على قائمة العقود المشهرة بالمحافظة العقارية المختصة، وفي المقابل نصت التعليم رقم 16 المذكورة سابقا على أن تطالب مصلحة المسح بقائمة اسمية للملاك الذين لهم حقوق مشهرة.

في حقيقة الأمر هناك اختلاف كبير بين ما نصت عليه المذكرة رقم 3785 والتعليم رقم 16 ، فالاطلاع على قائمة العقود المشهرة معناه الاطلاع على العقود نفسها، وهذا أمر صعب للغاية، خاصة بالنسبة للمحافظات العقارية الموجودة منذ عهد الاستعمار، حيث نجدها عقود كثيرة لا يمكن الاطلاع عليها كلها.

هذا من ناحية الكم، أما من الناحية العملية فإن الاحتفاظ بالعقود في مصلحة الحفظ العقاري لا يكون على أساس البلدية، بل على أساس ترقيم العقد وتاريخ شهره، وبالتالي فعملية البحث عن العقود المشهرة المتعلقة ببلدية ما ليست بالأمر الهين.

أما بالنسبة لما نصت عليه التعليم رقم 16 فهو أمر مستساغ، حيث يمكن المطالبة بقائمة أصحاب الحقوق المشهرة في بلدية ما، خاصة وأن المحافظة العقارية بها

قسم يتولى مسك البطاقات العقارية الخاصة بكل مالك يشار في أعلاها إلى البلدية التي يوجد فيها العقار .

تبقى هذه القائمة الاسمية وثيقة يستعان بها فقط أثناء التحقيقات التي تقوم بها الفرقة المختلطة للمسح، فهي ليست قائمة هوائية، بل يمكن أثناء الأعمال التحضيرية أن يقوم أحد الملاك الموجود في القائمة بالتصرف في العقار، سواءً ببيعه أو هبته أو غير ذلك، وبالتالي فوجوده في القائمة ليس معناه أنه يمارس حق الملكية أو غير ذلك من الحقوق على هذا العقار .

نشير هنا كذلك أن القائم بالأعمال التحضيرية للمسح يمكنه أن يطالب بقائمة العقود ، الخاصة بالمستثمرات الفلاحية¹ وهو أمر ممكن من الناحية العملية لأن المحافظ العقاري يقوم بمسك البطاقات العقارية الخاصة بها في كل بلدية على حدى .

المطلب الثاني: إعداد المخطط البياني للحدود

القيام بأعمال المسح في بلدية ما يعني تحديد الإقليم الخاص بها، وبيان قوامها المادي والطبيعي، وهذا لا يتجسد ميدانيا إلا من خلال مخطط بياني للحدود يتضمن كل هذه الجزئيات .

فتحديد إقليم البلدية يعني تمييزها عن باقي البلديات المجاورة لها، أما بيان قوامها المادي و الطبيعي فيعني معرفة جميع العقارات التي تتكون منها (الفرع الأول) .
أما فيما يخص المخطط البياني للحدود، فهو عبارة عن وثيقة تبين من جهة حدود البلدية موضوع المسح، ومن جهة أخرى حدود العقارات التي تتكون منها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تحديد إقليم البلدية:

تأتي عملية تحديد القوام المادي و الطبيعي لإقليم البلدية بعد عملية إبراز الحدود، هذه نوجزها فيما يلي : الأخيرة التي تمر بثلاث مراحل أساسية:

¹- المذكرة رقم 3785 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بإبراز دور المحققين المتابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية، المرجع السابق.

أولا / مراحل تحديد إقليم البلدية

عبارة عن ثلاث مراحل أساسية تتمثل في : أشغال الاستطلاع لمعاينة الحدود والمعالم القارة والمعلومة، تأتي بعد ذلك مرحلة إعداد المخططات المتعلقة هذه الأشغال، أما المرحلة الأخيرة فتتمثل في تحرير محضر تعيين الحدود.

I / أشغال الاستطلاع:

أول شيء يقوم به المكلف بالمسح هو الإطلاع على الوثائق الرسمية الموجودة في البلدية مثل مخططات المصلحة، المحاضر المتعلقة بها ، مخططات التحديد التي تتضمن القوام المادي للإقليم إلى غير ذلك من الوثائق الموجودة بالبلدية. بعد ذلك يقوم بجولة ميدانية يعاين من خلالها المواقع التي يراها مناسبة لرسم حدود البلدية.

يحرر بعد ذلك محضر استطلاع يتضمن الحدود والمعالم الطبوغرافية القارة والمعلومة ، وفي حالة غيابها يذكر النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد الموضوعة مؤقتا، كما يبين كذلك الملاك المجاورين في الحالة التي تتوافق فيها حدود البلدية مع حدود ملكية معينة.

II / إعداد المخططات المرئية

بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية المشار إليها أعلاه يقوم التقني المكلف بالمسح بإعداد المخططين التاليين :

- أ- مخطط عام لإقليم البلدية يشير فيه إلى البلديات المجاورة.
- ب- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

III / تحرير محضر تعيين الحدود

يحرر التقني المكلف بالمسح محضر تعيين وتثبيت الحدود، يصف فيه حدود البلدية بشكل مفصل وواضح ودقيق، حيث يذكر جميع النقاط الهامة التي تفصل بين البلديات.

يمكن للمكلف بالمسح أن يتطرق إلى جميع الاحتجاجات والاقتراحات التي تهدف إلى إحداث تغيير طفيف على المخطط البياني للحدود يتماشى مع الحدود الثابتة المستقرة على أرض الواقع.

يتم تحرير المحضر بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، ثم يقدم إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليه، كما يقدم كذلك إلى وزير الداخلية لنفس الغرض في حالة وجود حدود للبلدية مع ولاية أو دولة أخرى.

بعد عملية المصادقة تقدم نسخة لكل بلدية معنية مرفقة بالمخطط البياني للحدود، وفي نفس الوقت تحتفظ مصلحة مسح الأراضي بنسختين في أرشيفها الخاص¹.

نلفت الانتباه هنا أن المكلف بالمسح ليس ملزم هذه المراحل كلها عند افتتاح كل بلدية للمسح، بل هذه المراحل تُتبع في حالة إعادة التنظيم الإقليمي للبلاد ، أو في حالة تغيير حدود البلدية ، أما في الحالات العادية فيعتمد المخطط البياني للحدود المعد سابقا.²

ثانياً: القوام المادي و الطبيعي لإقليم البلدية .

يجب على القائم بإعداد المخطط البياني للحدود مراعاة الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات العقارية، حيث يقوم بفصلها عن بعضها البعض وإظهار الحدود المتعلقة بها بتقنيات مختلفة.

وفي ذات الإطار يتوجب عليه إظهار حدود البلدية موضوع المسح، مع ذكر البلديات المجاورة، وإن اقتضى الأمر الولايات و الدوائر.

يقوم كذلك في نفس الإطار بتوضيح الحدود المتعلقة بأمالك الدولة و البلدية والأمالك العمومية بمختلف أنواعها .

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

² - القانون رقم 84-09 المؤرخة في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ر رقم 06 المؤرخة في 07

إضافة إلى هذا فإنه يعمل على إبراز الحدود المتعلقة بالأراضي العرشية، والأراضي الفلاحية الخاصة و الغابات .

كانت هذه بعض المهام الملقاة على عاتق المكلف بالمسح، و التي تؤدي في الأخير إلى إظهار القوام المادي و الطبيعي لإقليم البلدية، تأتي بعد ذلك عملية تقسيم هذا الأخير إلى أقسام نتطرق لها فيما يلي .

الفرع الثاني: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام

بعد حصر مختلف العقارات التي يتكون منها إقليم البلدية، تأتي عملية تقسيم هذا الأخير إلى أقسام، هذه الأخيرة التي تتم وفق تقنيات و ضوابط نوجزها فيما يلي :

أولا / طريقة تقسيم إقليم البلدية

يقوم التقني المكلف بالمسح بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام، حيث يعطي لكل قسم رقم خاص به، بدءاً من الرقم 01 إلى غاية الرقم النهائي للأقسام التي يمكن أن تحتويها البلدية.

عملية التقسيم هذه لها بعض الضوابط يجب على التقني التقيد بها، مثل ضرورة اعتماد حدود ثابتة للقسم كالطرق، والمعابر، ومجاري المياه الراكدة، والقنوات، والجدران.

كما يجب عليه كذلك تجنب تجزئة المكان المسمى الواحد والإقليم الذي يشكل مجموعتها متجانسا - مطار، مصنع، مجموعة بيانات حضرية - إلى أقسام، فالمطار مثلا لا يتم تجسيده في قسمين أو أكثر، بل يتم حصر حدود هذا القسم بناء على حدود المطار الفعلية.

ثانيا/رسم المخطط البياني للحدود:

بعد تجزئة الإقليم البلدي إلى أقسام، تأتي عملية نقل هذه الأخيرة على المخطط البياني للحدود المعد في نسختين: واحدة للأشغال الميدانية، والثانية للتحقيق والتحسين وفقا لما يمكن أن يظهر من جراء عمليات التحقيق التي تأتي فيما بعد كما سنشرح ذلك فيما يلي:

المبحث الثاني : تحديد الملكية العقارية

يُحضر المخطط البياني للحدود بالاعتماد على الوثائق التي جمعت أثناء الأعمال التحضيرية، خاصة الصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامترية، فهذا المخطط تجسيد لإقليم البلدية التي جزئت إلى أقسام، كل قسم يتكون من مجموعات ملكية تعكس الوضعية المادية لإقليم البلدية، وما تحتويه من عقارات مهما كان طابعها القانوني.

وبالرغم من الوثائق الكثيرة التي تم جمعها قصد إعداد المخطط البياني للحدود، إلا أنه يبقى غير كامل، لأنه من الناحية العملية كثيرا ما تكتشف به بعض الأخطاء ، سواء تعلق الأمر بالحدود التي تفصل العقارات والتي تتداخل في بعض الأحيان مع بعضها البعض، أو تلك التي ترتبط بالمساحة، إذ يمكن أن تكون المساحة الفعلية للعقار أقل أو أكثر من التي توجد في المخطط البياني.

إذا نحن أمام مخطط بياني تنقصه بعض التقنيات التي تؤدي إلى إكماله، وهذا لا يتسنى للقائمين على إعداداه إلا عن طريق أعمال التحقيق وتحديد الملكية، هذه الأخيرة التي تساهم بشكل كبير في التعريف بالقوام المادي للعقارات، وترابطها بالملك أو الحائزين الظاهرين لها.

المطلب الأول: أعمال التحقيق

يعتبر التحقيق الذي يقام بعد الأعمال التحضيرية مرحلة جد مهمة أثناء المسح، فالمعلومات التي تجمع أثناءه تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري المراد إنشاؤه. فإذا كانت مصادر المعلومات التي تم جمعها أثناء الأعمال التحضيرية هي الوثائق والمستندات، فإنها في مرحلة التحقيق تنقسم إلى ثلاثة أقسام :

القسم الأول يرتبط بالملاك والحائزين الذين يشملهم التحقيق، أما القسم الثاني فيشمل الوثائق والمستندات التي يقدمها هؤلاء الملاك والحائزين لإثبات علاقتهم بالعقارات موضوع المسح. أما القسم الثالث والأخير فيمتد إلى الوقائع التي يمكن أن تفيد التحقيق وتؤكد المعلومات التي يدلي بها أصحاب العقارات، خاصة إذا تعلق الأمر بالحيازة فقط. إذا مرحلة التحقيق مرحلة مهمة كما أشرنا سابقا، قصد التطرق لأهم النقاط التي عالجها القانون الجزائري في هذا المجال، سنبدأ أولا بتحديد القائم بأعمال التحقيق (الفرع الأول)، ثم نستعرض بعد ذلك المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق (الفرع الثاني)،

الفرع الأول: القائم بأعمال التحقيق

نتطرق أولا إلى أعضاء الفرقة المختلطة، ثم بعد ذلك نحدد المهام الملقاة على عاتق المكلف بأعمال التحقيق.

أولا / الفرقة المختلطة لمسح الأراضي

يتولى أعمال التحقيق وتحديد الملكية¹ في الميدان الفرقة المختلطة لمسح الأراضي التي تتكون من:

- 1 - تقنيان للمسح من المديرية الولائية لمسح الأراضي.
- 2 - عون من المديرية الولائية لأملاك الدولة.
- 3 - عون من المديرية الولائية للحفظ العقاري.
- 4 - عون من البلدية المعنية بالمسح.

ونشير هنا أن الأعوان المشار إليهم أعلاه يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح المعين من قبل مصالح مسح الأراضي بالولاية.

¹- سير عمليات التحقيق يكون بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود

أما فيما يخص أعمال التحقيق فتتم بواسطة ثلاثة أعوان متخصصين: واحد من المحافظة العقارية التي تدخل البلدية موضوع المسح ضمن اختصاصها الإقليمي، أما الآخر فيعين من إدارة أملاك الدولة بالولاية، أما العون الثالث فحضوره ضمن الفرقة المختلطة يكون بصفته ممثلاً للبلدية فيما يخص الأملاك العقارية التابعة لها¹

ثانيا : مهام المحقق العقاري

أعوان التحقيق المشار إليهم في الفرع السابق مكلفون بمهام تؤدي في الأخير إلى تحديد صاحب العقار .

فهم يقومون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء التحقيق، سواء تعلق الأمر بتلك التي تقدم باسم المالك أو الحائز الحالي، أو تلك المتعلقة بالمالك أو الحائز الأصلي (أي السابق).

إضافة إلى هذا يعمل المحققون العقاريون على جمع أقوال وتصريحات المعنيين بالتحقيق، كما يقومون في ذات السياق بمقارنتها ببعضها البعض للوقوف على التناقضات الموجودة فيها و الوصول إلى تحديد المالك و الحائز الحقيقي للعقار .
تدخل ضمن اختصاصاتهم كذلك مهمة إنارة التحقيق عن طريق اعتماد المعلومات المستقاة من الملاك المجاورين في حالة غياب المحررات الرسمية.

ضف إلى ذلك فهم مكلفون بمقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، أو تلك الموجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة.
إضافة إلى كل هذا هناك مهام أخرى تتعلق بالمحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة، الذين تكلمت عنهم المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بإبراز دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي.

¹- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق

فهم يقومون بحصر الحقوق العقارية التابعة للدولة بناءً على الوثائق التي تم جمعها أثناء الأعمال التحضيرية.

إضافة إلى هذا يعملون على تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي تملكها والدفاع عم مصالحها إن اقتضى الأمر ذلك.

من بين مهامهم كذلك القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية المختصة لمعرفة الحقوق العقارية التابعة للدولة.

في نفس الإطار يعملون على تحديد القطع الأرضية التي كانت محل نزع ملكية والكشف عن الشاغلين الأصليين لها ، سواءً عن طريق مصالح البلدية، أو الهيئات التي بادرت بترع الملكية، أو المحافظة العقارية عن طريق البحث في البطاقات الموجودة لديها.

تأتي هذه الصلاحية المخولة لمحقي أملاك الدولة كمحاولة لسد الثغرات التي أحدثتها عمليات نزع الملكية بموجب الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976، والتي نجم عنها حالات لم يتم فيها تحديد الحقوق المتعلقة بالأشخاص الذين نزعت ملكيتهم¹

إضافة إلى ما سبق ذكره، يقوم المحققون بمعاينة الحيابة الممارسة من قبل الأشخاص للتأكد من مطابقتها لأحكام القانون المدني، وفي الوقت نفسه تمييزها عن الشغل غير الشرعي للعقارات.

أول ما يقوم به المحقق في هذا الشأن هو التأكد من عدم ملكية الدولة لهذا العقار، ثم بعد ذلك يقوم بتقدير الحيابة المثارة عن طريق جمع كل العناصر الضرورية المرتبطة بها، سواءً تعلق الأمر بالعقارات بمختلف أنواعها، أو بالشهادات الشفوية التي تجمع من الملاك المجاورين أثناء التحقيق.

¹ - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر عدد 44 لسنة

- ومن هنا يبرز الدور المهم الذي يؤديه محقق إدارة أملاك الدولة في تفحص شروط الحيازة¹، والتي تتمثل في:
- أن تكون حيازة هادئة (paisible).
 - أن تكون حيازة علنية أمام الملاء ودون خفية (public).
 - أن تمارس باستمرار ودون انقطاع (interrompu Non).
 - أن تمارس بشكل دائم وغير مؤقت (précaire Non).
 - أن تمارس بشكل واضح لا لبس فيه (équivoque Non).

كما يمكن كذلك للمحقق من خلال تقديره لوقائع الحيازة المشار إليها سابقا، القيام ببحوث على مستوى المحافظة العقارية لتجنب وجود أي حق عيني لفائدة شخص آخر يعارض وقائع الحيازة المثارة²

الفرع الثاني: المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق.

نتطرق أولا إلى أنواع المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق ثم نعالج فيما بعد ذلك الأثر القانوني لها .

أولا : أنواع المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق

يتعلق الأمر هنا بنوعين من المعلومات، واحدة ترتبط بالأشخاص الذين يشملهم التحقيق، والثانية تتصل بالعقارات موضوع المسح.

1 - المعلومات المرتبطة بالأشخاص:

يقصد بالأشخاص هنا الملاك والحائزين، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعيين أو المعنويين .

1-1/ الأشخاص الطبيعيين: تتمثل المعلومات التي تجمع حولهم في:

¹- المادة رقم 524 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر، عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .

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

الاسم واللقب، اسم الأب والجد، أسم الأم ولقبها، تاريخ و مكان الازدياد، الوضعية العائلية (أعزب، متزوج)، الجنسية، المهنة، عدد الأشخاص الموجودين تحت الكفالة، عنوان الإقامة.

نشير هنا أنه في حالة الملكية المشاعة فإن المعلومات المشار إليها أنفا ترتبط بواحد من الورثة فقط، بينما باقي الورثة يتم تسجيلهم على أساس الاسم واللقب ورابطة القرابة مع المورث، إضافة إلى تحديد نصيب كل واحد منهم.

1-2/ الأشخاص المعنويون:

يتعلق الأمر هنا بالدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات، المرافق العمومية، الشركات، الجمعيات، المرافق الدينية.

أ- بالنسبة للشركات: يجب أن يشار في التحقيق إلى اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، رقمها في السجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.

ب- بالنسبة للجمعيات: يشير المحقق إلى اسم الجمعية، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها القانوني.

ت- بالنسبة للدولة: يشار فيه إلى اسم الدولة، المصالح المخصص لها هذه العقارات.

II - المعلومات المرتبطة بالعقارات

يجمع المحقق حول العقار جميع المعلومات التي تؤدي إلى تحديد العلاقة بينه

وبين الشخص الذي يملكه، أو يمارس عليه الحيازة، وهذه المعلومات تتمثل في¹:

- الطبيعة القانونية للعقار؛ حيث يبين فيه إذا كان العقار ملكا للدولة، أو ملكا وقفيا، أو ملكا خاصا.

- الكيفية التي تم من خلالها اكتساب العقار: اقتناء، إرث، هبة، تبادل، وغير ذلك...

- الحقوق والأعباء التي تنقل العقار: رهون، امتيازات، وغيرها....

- طبيعة الأرض: طمي، كلسية، وغير ذلك.

¹ - المادة 04 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق

- طريقة شغل الأراضي، بناية، أرض فارغة، زراعية ...
 - الأشياء المحمولة على العقار: بئر، طريق، وغيرها...
 - طريقة الاستعمال، تعاونية، فردية...
 - المحتوى المادي للعقار: عدد الغرف، الطوابق، وغير ذلك...
- ثانيا/ الأثر القانوني للمعلومات التي تجمع أثناء التحقيق .

نصت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المشار إليها سابقا على ضرورة التزام المحققين العقاريين بالدقة أثناء القيام بمهامهم، خاصة إذا تعلق الأمر بتفحص الوثائق والمستندات المقدمة أثناء التحقيق.

في نفس الإطار نصت على ضرورة أن يطلعوا على القوانين العقارية التي صدرت على مستوى الجمهورية، والتي يمكن أن تفيد التحقيق من بعيد أو من قريب.

حثت كذلك على إعطاء أهمية كبيرة لمساهمة الملاك والشاغليين في إثراء وإثارة التحقيق، سواءً تعلق الأمر بعقاراتهم أو عقارات الجيران (الملاك والحائزين المجاورين).

كل هذا سيساهم بشكل كبير في توجيه التحقيق العقاري، مما يؤثر مباشرة في نوعية النتائج التي تترتب عنه، والتي على أساسها يأخذ العقار ترقيما معيناً، وتُحدد طبيعته القانونية.

وعلى هذا الأساس فإن نتائج التحقيق تُرتب كامل أثرها القانوني في تحديد وجهة العقار موضوع المسح، حيث أعتت التعليمات رقم 16 المشار إليها آنفا المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري، وفي الوقت نفسه نصت على ضرورة ترقيم العقارات بناءً على البيانات الموجودة بوثائق المسح، وهذا في حقيقة

الأمر تجسيد للمادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975 المشار إليه آنفا.¹

المطلب الثاني : تثبيت حدود العقار

عملية تثبيت حدود العقار لا تقل أهمية عن التحقيق الذي يرتبط به، فإذا كان هذا الأخير يفضي إلى توضيح الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، حيث يبين ما إذا كان العقار تابعا للملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية، فإن تثبيت الحدود يؤدي إلى التعريف بالمكونات المادية للعقار، ويبين حدوده في الميدان.

إذا نحن أمام عمليتين مرتبطتين ارتباطا وثيقا بينهما، فواحدة تحدد هوية العقار والثانية تبين محتوياته المادية، فما هو المقصود بتثبيت حدود العقار؟ (الفرع الأول). وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ (الفرع الثاني). وما هي الوثائق التي يتم إنجازها في هذه المرحلة؟ (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المقصود بتثبيت الحدود

يقصد بعملية تثبيت حدود العقار، إبراز مكوناته المادية والتعرف على حدوده في الميدان، وهذا يكون إما بالاعتماد على سندات الملكية المقدمة أثناء التحقيق، هذه الأخيرة التي يُنجر عنها تعيين الحدود القانونية للعقار، كما يتم الاعتماد كذلك على حق الانتفاع الممارس من قبل الشخص، وهذا يؤدي إلى تعيين حدوده الفعلية.

يمكن أن تفضي عملية تثبيت الحدود إلى وجود اختلاف بين الحدود الواقعية والحدود القانونية للعقار، وهذا يتطلب موافقة جميع الملاك والحائزين المعنيين سواء تعلق الأمر بالملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية، أن تكون هذه العملية علنية وحضورية وأخضعها لإجراءات نتطرق إليها في ولذلك اشترط القانون الجزائري الفرع الآتي².

¹ - المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق على: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

² - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

الفرع الثاني: إجراءات تثبيت الحدود.

تمر إجراءات تثبيت الحدود بعدت مراحل، كل واحدة لها دور مهم وفعال في المساهمة في إبراز المكونات المادية للعقار، بما في ذلك إظهار حدوده الميدانية، وهذا ما نعالجه فيما يلي:

أولاً: استدعاء الأشخاص

أول خطوة في عملية تثبيت الحدود هي استدعاء الأشخاص، بدءاً بالمالك والحائزين الأصليين للعقار، سواءً كانوا يملكونه بصفة كلية - كلية العقار - أم لهم حقوق عينية فقط، كالملكية التي تمارس في الشياخ مثلاً.

هؤلاء بطبيعة الحال يساهمون في توضيح حدود أملاكهم العقارية وبيان مكوناتها المادية، وفي نفس، ولتفادي أي مشاكل قد تحدث أثناء عملية التحديد الوقت يساهمون في التعريف بالعقارات المجاورة لهم¹ نصت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 السابقة الذكر على ضرورة استدعاء المالك والحائزين المجاورين.

بمعنى أن فرقة المسح عندما تقوم بتثبيت حدود العقار، فإنها في نفس الوقت تنتقل إلى العقار الثاني بناءً على حدود الجوار للعقار الأول، وهكذا دواليك.

لاحظنا من خلال ما سبق تعدد الأطراف التي تساهم في تثبيت حدود العقارات، وحتى يتم استدعاء كل هؤلاء، نصت التعليمات رقم 16 المشار إليها سابقاً على ضرورة استعمال جميع الطرق، والوسائل القانونية التي من شأنها ضمان الانتشار الأوسع لتاريخ بدئ هذه العملية، قصد إعلام جميع الأطراف الفاعلة في تثبيت حدود عقاراتها.

تتمثل هذه الطرق والوسائل القانونية التي نصت عليها التعليمات المشار إليها آنفاً

فيما يلي:

نتكلم هنا عن الأسواق الأسبوعية التي تساهم لا شك في انتشار المعلومات الخاصة بالمسح لدى معتادي هذه الأسواق.

¹ - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

IV - النشر في الأماكن المخصصة للإعلانات:

يتعلق الأمر هنا بلوحات الإعلان المخصصة لذلك، والتي توجد بمقر الدائرة، أو البلدية المعنية بالمسح، أو البلديات المجاورة في الحالات التي تستدعي ذلك، والإعلان هنا يكون في أجل أقصاه 15 يوما قبل افتتاح عمليات المسح في البلدية¹.

ثانيا/ معاينة العقار

يتضمن الإشعار الشخصي الذي تكلمنا عنه سابقا التاريخ والساعة التي تعين فيها الفرقة المختلطة للمسح العقارات.

وهي عملية استطلاعية يتم من خلالها التعرف على الحدود بناءً على ما يدلي به الملاك والحائزين الأصليين أو ممثليهم القانونيين، مع الأخذ بعين الاعتبار الملاك والحائزين المجاورين.

كما يؤخذ كذلك في تعيين الحدود الفواصل المادية للعقارات مثل الأنسجة الثابتة -جدران، حواجز- أو النصب، أو المعالم، أو العلامات التي من شأنها إظهار حدود العقار.

¹ - المادة رقم 03 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المرجع السابق.

هذا بالنسبة للعقارات المملوكة للخواص، أما بالنسبة لملحقات الأملاك العامة فإن تعيين الحدود المتعلقة بها يكون إما بالاعتماد على تصريحات ممثل المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الملحقات، أو بالاعتماد على المخططات المرسلة إلى هذه الهيئات.

وفي غياب المعلومات الدقيقة أو المخططات التي من شأنها توضيح حدود العقار، فإن التقني يعتمد على حدود انتفاع الأملاك المجاورة، إلا في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح تقنية أخرى لتحديد عقارات معينة مثل شواطئ البحار، الطرق الوطنية، مجاري المياه الدائمة وغيرها¹

ثالثاً/ إعداد البطاقات العقارية

إن عملية تثبيت الحدود تؤدي إلى فصل مجموعات الملكية عن بعضها البعض، الأمر الذي يتطلب إعداد بطاقة (يرمز لها بـ T4) (لكل عقار تجمع فيها كل المعلومات المتعلقة به، وحتى يتم فصل مجموعات الملكية عن بعضها البعض فإنه يشترط فيها ما يلي:²

- أن تُشكل مجموعة الملكية وحدة عقارية مستقلة (قطعة أرض، دار معدة للسكن....).
- أن تخضع مجموعة الملكية لنفس الحقوق والأعباء.
- أن تكون تابعة لمالك أو حائز واحد، مع الأخذ في الحسبان الملكية المشاعة.
- في المناطق الريفية تحصر مجموعة الملكية في مكان مسمى واحد - dit lieu - وبمفهوم المخالفة لا يمكن أن تمتد حدود مجموعة الملكية الواحدة إلى عدت أمكنة مسماة.

¹- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

²- المادة رقم 15 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- في الأراضي الفلاحية يمكن أن تتكون مجموعة الملكية الواحدة من عدة قطع متجاورة مع بعضها البعض، والتي تخضع لنفس الحقوق والأعباء شريطة أن تخضع لترتيب حرفي (أ، ب، ج، د....).

رابعاً /التأشير على المخطط البياني للحدود

قلنا فيما سبق أن الفرقة المختلطة لمسح الأراضي تقوم بانجاز مخطط بياني للحدود يرتبط بإقليم البلدية ويبين عدد الأقسام التي تتكون منها، وفي المقابل قلنا أيضا أن ذات الفرقة تتولى مهمة التحقيق وتثبت حدود مجموعات الملكية الموجودة في الميدان. وحتى يسائر المخطط المنجز الأعمال التي تقوم بها فرقة المسح، فإنها تقوم بنقل هذه الحدود إليه، وعندما كان يسمى المخطط البياني للحدود أصبح اسمه المخطط البياني لتثبيت الحدود، كما يسمى أيضا "مجموعة الرسوم الواضحة" لكونه يصحح الأشغال الميدانية.

الفرع الثالث : وثائق المسح المنجزة.

بعد انتهاء عمليات المسح، سواءً تعلق الأمر بإقليم البلدية بأكمله أو جزء منه ويعني هذا مسح قسم أو مجموعة أقسام فقط، نص القانون الجزائري على ضرورة إنجاز أربع وثائق تتمثل في: المخطط المسحي، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، بطاقات العقارات.¹

أولاً/ المخطط المسحي:

المخطط المسحي عبارة عن تمثيل بياني لإقليم البلدية يقسمها إلى أقسام، وأماكن مسماة، وأجزاء ملكية وقطع أراضي.²

¹-لتعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

²- راجع تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر العاصمة، 2004، ص54

يساهم هذا المخطط بصفة مباشرة في وصف الأملاك العقارية الموجودة في إقليم البلدية على اختلاف أنواعها: أراضي جرداء، أراضي جبلية، غابات، بساتين، بناءات فردية، عمارات، وغير ذلك....
كما يساهم كذلك في تثبيت حدود الأملاك العقارية وفصلها عن بعضها البعض، وتحديد مساحتها.

نظرا للدور المهم الذي يضطلع به المخطط المسحي؛ نصت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المشار إليها سابقا على ضرورة إنجاز مخطط مسحي لكامل إقليم البلدية، يضم جميع الأقسام ومجموعات الملكية والأماكن المسماة وقطع الأراضي التي تتكون منها.¹

ثانيا: مصفوفة المسح

مصفوفة المسح عبارة عن دفتر يتضمن قائمة مجموعات الملكية المفهرسة حسب ألقاب وأسماء الملاك والحائزين، حيث يعطى لكل واحد منهم رقم معين يمكن من خلاله معرفة كل العقارات التي تعود إليه في إقليم البلدية الممسوحة.
إذا نحن إزاء دفتر هو في حقيقة الأمر حلقة ربط بين الملاك والحائزين من جهة، والعقارات التي ترتبط بهم من جهة أخرى، كل هذا يتم من خلال رقم الحساب (compte de Numéro) الذي يعطى لكل شخص يملك أو يحوز عقارا في إقليم البلدية الممسوحة.

ثالثا : جداول الأقسام

جداول الأقسام عبارة عن سجل تُرتب فيه مجموعات الملكية وفقا للترتيب العددي، مع الأخذ بعين الاعتبار الأقسام التي تُرتب هي الأخرى عدديا، فكل قسم تذكر فيه مجموعات الملكية التي يحتويها، مع الإشارة عند كل مجموعة مل كية إلى رقم الحساب الذي يعتبر دليل نتوصل من خلاله إلى العقار الممسوح.

¹- علوي عمار، المرجع السابق، ص 97 .

وهذا الدفتر في حقيقة الأمر عبارة عن حلقة ربط بين مجموعة الملكية والأقسام التي تحتويها من جهة، وأرقام الحسابات من جهة أخرى.

رابعاً: بطاقات العقارات

البطاقات العقارية عبارة عن وثائق تلخيصية بها جميع المعلومات الضرورية التي تؤخذ بعين الاعتبار في التقييم العقاري¹، سواءً تعلق الأمر بالملاك أو الحائزين حيث يدون فيها: الاسم، اللقب، اسم الأب، العنوان، تاريخ ومكان الميلاد.

أما إذا تعلق الأمر بالعقارات فيتم تدوين المساحة و المكونات المادية، إضافة إلى تحديد الطبيعة القانونية لهذه العقارات.

¹- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، المرجع السابق.

خاتمة

خاتمة

أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال بحثي المتواضع هذا، سأستعرضها من خلال ما يلي:

1 / هناك ارتباط وثيق بين السجل العقاري في النظام العيني وأعمال المسح، حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال الحديث عن الأول دون تجسيد هذه الأخيرة على أرض الواقع، وهذا بالفعل ما تؤكد صراحة المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي نصت على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

2 / أعمال المسح عبارة عن أعمال تقنية بحتة، يتم الاعتماد فيها على معدات ووسائل خاصة تساهم بشكل كبير في إمداد المساحين بالمعلومات التي يحتاجونها.

ولهذا فالتقني المكلف بالمسح يتلقى تكويناً خاصاً بالمجال العلمي المرتبط بالطوبوغرافيا: كيفية حساب المساحات، كيفية دراسة المخططات، كيفية دراسة الأبعاد بمختلف أنواعها، إلى غير ذلك من المسائل التقنية...

أما السجل العقاري فهو عملية قانونية يلتزم بها المحافظ العقاري، هذا بالرغم من كون أن أعمال المسح التي أودعت عنده هي عبارة عن وثائق تتضمن معلومات تقنية. وهذا فالمحافظ العقاري إضافة إلى التكوين القانوني الذي تلقاه، مجبر على الإطلاع ولو بالقدر القليل على تقنيات المسح، حتى يستطيع التعامل مع الوثائق المودعة عنده، من بينها مثلا المخططات التي تتطلب الدراسة والفحص لكشف النقص الموجود بها، أو لحل المشكلات التي تتعلق بها، كالأخطاء التي ترتكب في حساب المساحات من قبل أعوان المسح.

النتيجة ذاتها تنطبق على أعوان المسح، إذ يجب أن يكون لهم تكوين قانوني يساعدهم على القيام بمهامهم على أحسن وجه، كدراسة أنواع العقارات، أنواع العقود... إلخ.

3 / الهيئة الإدارية المكلفة بأعمال المسح هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، أما الهيئة الإدارية الأخرى المكلفة بتأسيس السجل العقاري فهي مديرية الحفظ العقاري التابعة هي الأخرى للمديرية العامة للأموال الوطنية.

هذا بالنسبة للهيئات الإدارية الرئيسية التي أوكلت لها مهمة إعداد مسح الأراضي والتأسيس للسجل العقاري، أما الهيئات الأخرى التي تساهم فيها فهي:

أ- البلدية التي تقام على أراضيها أعمال المسح، والتي تطالب بتقديم جميع الوثائق التي تؤدي إلى السير الحسن لهذه العمليات.

ب- في حالة عدم وجود أي عقد، يمكن اعتماد الوثائق المسجلة بمصلحة الضرائب ، وعلى أساس البيانات الموجودة بها يمكن تحديد المالك أو الحائز على العقار الممسوح.

ت- مرفق العدالة الذي يساهم في فض النزاعات المرتبطة بالترقيم العقاري.

4 / النتيجة الرابعة التي توصلت إليها خلال هذا البحث ترتبط بالإشهار الذي يتخلل أعمال المسح.

فالإشهار يكتسي أهمية كبيرة لأنه يُفضي إلى تبصير الملاك والحائزين إلى أهمية أعمال المسح، وبالتالي حثهم على الحضور أثناء أعمال التحقيق لتقديم الوثائق والمستندات المتعلقة بعقاراتهم، وكنتيجة عكسية فإن عدم القيام هذه الخطوة يؤدي حتما إلى غيابهم عنها.

ما لاحظته في عمليات الإشهار هذه أن أساسها القراءة، وهنا تجدر الإشارة هنا أن أغلب من توجه إليهم هذه الإعلانات لا يقرؤونها، وبالتالي فإن العملية لا تأتي بالنتائج

المتوقعة، مما ينعكس سلبا على سير عمليات المسح، وهنا ألفت الانتباه إلى وسائل أخرى ضرورية، مثل الإذاعات المحلية.

5/ ما يريده المشرع من خلال سن القوانين المرتبطة بأعمال المسح والسجل العقاري هو تطهير الوضعية الحالية للعقار قصد الخروج من المشاكل المرتبطة به، فأعمال المسح تقضي بعد الانتهاء منها إلى تحديد الملاك والحائزين بصفة نهائية، وبالتالي فإن أي تصرف في العقار بعد ذلك يكون بطريقة قانونية، أي أمام ضابط عمومي، ومنه القضاء على جميع التصرفات

6/ تنقسم أعمال المسح إلى ثلاثة مراحل، الأولى تبدأ بإجراءات الإفتتاح التي تشمل إقليم البلدية بأكمله، ثم تأتي بعد ذلك أعمال التحقيق وتحديد الملكية - délimitation La - التي يتقرب خلالها المساحون من الملاك والحائزين للتحقيق معهم، وتحديد العقارات التي ترجع إليهم، وفي الأخير تأتي مرحلة وضع الوثائق التي تمخضت عن أعمال المسح حيز التنفيذ، أي إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لاتخاذ إجراءات تأسيس السجل العقاري المتعلق بها.

7/ السجل العقاري عبارة عن وثيقتين: الأولى تتجسد في مجموعة البطاقات المنشأة بالمحافظة العقارية بمناسبة أعمال المسح و هي كالتالي:

أ- البطاقات الألفبائية: يتم ترتيبها حسب الترتيب الألفبائي - كما يدل على ذلك إسمها- لأسماء الملاك، ونشير هنا أن الترتيب يكون حسب الإسم العائلي باللغة الفرنسية .

ب- البطاقة العامة للعقار: تخصص للعقارات الحضرية وترتب بناءً على الأرقام التي أعطيت من قبل المساحين.

ت- البطاقات الخاصة للعقارات: تخصص للعقارات الحضرية التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، وترتب كما ترتب البطاقة العامة للعقار.

ث- البطاقات العقارية: خاصة بالعقار الفلاحي، وتخضع في ترتيبها لنفس النظام الذي ترتب به البطاقة العامة للعقار.

ج- وبطبيعة الحال هناك أيضا الدفتر العقاري الذي تنقل فيه جميع المعلومات التي سجلت في البطاقات العقارية المشار إليها في الأعلى.

أما الوثيقة الثانية فتتمثل في المخطط البياني المعد من قبل مصالح المسح، ويشار فيه إلى مجموعات الملكية بمختلف أنواعها (أراضي، بناءات، مساجد، سدود، حدائق... إلخ).

قائمة المراجع

- 1 - الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1993.
- 2 - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر العاصمة، ط06، 2006.
- 3 - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر العاصمة، ط01، 2001.
- 4 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر العاصمة، 2006.
- 5 - حجري فؤاد، العقار، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر العاصمة، 2006.
- 6 - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2003.
- 7 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، 2001.
- 8 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر العاصمة ط 06، 2006.

9 -حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2006.

10 -حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر العاصمة، ط 01، 2006.

11 -خلفوني عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 1993.

12 -رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة الجزائر، 2001.

13 -علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر العاصمة، ط03، 2006.

ثانيا : المذكرات الجامعية.

1 -تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق العلوم الإدارية، جامعة الجزائر العاصمة -بن عكنون- 2004.

2 -مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر العاصمة، - بن عكنون-، 2005 -2006 .

ثالثا : النصوص القانونية

1 -الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 10 لسنة 1971.

- 2 - الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 12 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، 1971 - 11 - 08 في المؤرخة
- 3 - الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 4 - الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 5 - الأمر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتبرع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 44 لسنة 1976.
- 6 - القانون رقم 84 - 09 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 06 المؤرخة في 07 فبراير 1984.
- 7 - القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.
- 8 - القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 07 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية، ج ر العدد 15 المؤرخة في 11 - 04 - 1990.
- 9 - القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 10 - القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر عدد 51 لسنة 1990.

- 11 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر، عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 12 - القانون رقم 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر عدد 57 لسنة 1990.
- 13 - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بضبط قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر، رقم 21 المؤرخة في 08 ماي 1991.
- 14 - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005. ج ر، عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

رابعاً : النصوص التنظيمية

- 1 - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر، عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- 2 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- 3 - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21 المؤرخة في 04 ماي 1983.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 54 المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.

- 5 -المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991.
- 6 -المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخة في 28 ماي 1991 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ج ر العدد 21 لسنة 1991.
- 7 -المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر، العدد 60 المؤرخة في 1991. نوفمبر 24
- 8 -المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.
- 9 -المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993 المتعلقة بكيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بضبط قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر 51 لسنة 1993.
- 10 -القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، وزارة مالية.
- 11 -القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بتحديد نموذج الدفتر العقاري، مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وزارة المالية.
- 12 -التعليمية الوزارية المشتركة، (عدل، داخلية، مالية)، رقم 554 المؤرخة في 23 أوت 1989 المتعلقة بحالات الأشخاص الذين نزعت ملكيتهم دون تحديد حقوقهم العقارية.

خامسا : الوثائق

- 1 -المذكرة رقم 6124 المؤرخة في 17 سبتمبر 1995 المتعلقة بطرق إثبات العقود العرفية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 2 -التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- 3 -المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بإبراز دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي العام، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 4 -المذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 03 ماي 2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 5 -المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.
- 6 -المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 7 -المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 8 -دليل التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية، سبتمبر 2007، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

سادسا : الإجتهااد القضاائي:

- 1 -قرار مجلس الدولة رقم 199364 المؤرخ في 10 أفريل 2000 .غير منشور .
- 2 -قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 . المجلة القضائية، العدد الأول لسنة.2000
- 3 -قرار مجلس الدولة رقم 282811 المؤرخ في 23 فبراير 2005 ، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة.333ص، 2005
- 4 -قرار المحكمة العليا رقم 348178 المؤرخ في 12 أفريل 2006 ،المجلة القضائية، العدد الأول لسنة.435ص، 2006

مراجع اللغة الأجنبية:

I / Ouvrages

1- ALOUI Amar; propriété et régime foncier en Algérie; Edition HOUMA ;Algeria ; 3ed ; 2006.

II / Documents

1- L'instruction technique N° 16 du 24 mai 1998 relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncière ;la direction générale du domaine ; ministère des finances.

2-Manuel de droit domanial ; septembre 2007 ; direction générale du domaine ; ministère des finances.

3- Notions sur le cadastre général ; direction générale du domaine ; ministère des finances.

الفهرس

01.....	مقدمة
07.....	الفصل الاول : إيطار المفاهيمي تأسيس السجل العقاري
07.....	المبحث الاول : ماهية تأسيس السجل العقاري
07.....	المطلب الاول : مفهوم تأسيس السجل العقاري
07.....	الفرع الاول : تعريف تأسيس السجل العقاري
11.....	الفرع الثاني : خصائص تأسيس السجل العقاري
14.....	المطلب الثاني : أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري
14.....	الفرع الاول : الأثر الايجابي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري
	الفرع الثاني : الأثر السلبي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري .
20.....	المبحث الثاني : الاجراءات الاولية في تأسيس السجل العقاري
20.....	المطلب الأول : الإجراء الأول في السجل العقاري
22.....	الفرع الأول : الترقيم العقاري
41.....	الفرع الثاني : السجل العقاري
56.....	المطلب الثاني : التغييرات التي تطرأ على العقار بعد الإجراء
56.....	الفرع الأول : تغيير الوضعية القانونية للعقار
61.....	الفرع الثاني : التغييرات التي تؤثر على الوضعية المادية للعقار
66	الفصل الثاني : أعمال مسح الأراضي
68.....	المبحث الأول : الأعمال التحضيرية
69.....	المطلب الأول : جمع الوثائق
71.....	الفرع الأول : وثائق التحديد
72.....	الفرع الثاني : المحررات الرسمية
85.....	المطلب الثاني : إعداد المخطط البياني للحدود

85.....	الفرع الأول: تحديد إقليم البلدية
88.....	الفرع الثاني : تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام
89.....	المبحث الثاني: تحديد الملكية العقارية
89.....	المطلب الأول: أعمال التحقيق
90.....	الفرع الأول: القائم بأعمال التحقيق.
93.....	الفرع الثاني : المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق
96.....	المطلب الثاني: تثبيت حدود العقار
96.....	الفرع الأول: المقصود بتثبيت الحدود.
97.....	الفرع الثاني : إجراءات تثبيت الحدود.
100.....	الفرع الثالث: وثائق المسح المنجزة.
104.....	خاتمة.
109.....	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

إذا كان الهدف من مسح الأراضي العام تشكيل الطبيعة المادية للعقار فان الهدف من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هو تأسيس السجل العقاري, هذا الأخير والذي تكمن أهميته في تطهير الملكية العقارية من جهة, ومن جهة أخرى الحد من المنازعات المتعلقة بها, ولأجل ذلك وقصد وضع مثل هذه الأداة موضع التطبيق أصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية تنظم وتبين كيفية إنشاء هذا السجل, غير أن هذه النصوص وإن كان لها اثر ايجابي على تأسيس السجل العقاري, إلا أنها اقتصرت على بعض الجوانب دون أن تراعي ما قد يترتب من آثار سلبية على تأسيس هذا الأخير

الكلمات المفتاحية:

1/. المسح العقاري 2/ السجل العقاري 3/. المحافظة العقارية

Abstract of The master thesis

If the objective of the general land survey is to form the physical nature of the property, then the objective of depositing the survey documents in the real estate governorate is to establish the real estate registry, the latter whose importance lies in clearing real estate ownership on the one hand, and on the other hand reducing disputes related to it, and for that and intent on setting up an example This tool is in practice. The Algerian legislator issued legal texts regulating and showing how to establish this register. However, although these texts had a positive impact on the establishment of the real estate registry, they were limited to some aspects without taking into account the negative effects that may result from the establishment of the latter.

key words:

1/. Cadastre 2/ Land Registry 3/. Conservative real estate