

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر
تخصص : قانون خاص أساسي
الموسومة :

إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة

تحت إشراف الدكتور :

سلايم عبد الله

من إعداد الطالب :

جلول دواجي مصطفى

لجنة المناقشة:

- د/ بزحاف فيصل _____ رئيسا
- د/ بلينة محمد _____ مقرا
- د/ سلايم عبد الله _____ مشرفا

السنة الجامعية: 2016-2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقَدْ عَلِمْنَا

الإهداء

- إلى خالتي عزوجل الذي أمدني بتوفيقه و عونہ.
- إلى أستاذي و قدوتي الدكتور سلام عبد الله الذي لم يخل علي بتوجيهاته السديدة.
- إلى والدي الكرام ، و زوجتي و إبني العزيز و زملائي.
- إلى كل من علمني النجاح والصبر.
- إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع ، سائلا من الله عزوجل أن يجعله مكللا بالنجاح.

- آمين يا رب العالمين -

شكر و عرفان

بسم الله نحمده ونشكره على هدايتنا وتوفيقنا وبعد:

يسعدني أن أتقدم بالشكر الخالص إلى :

-الدكتور سلايم عبد الله ، الذي له قدم السّبق في ركب العلم و التّعليم، و بذل و لم ينتظر عطاء، فأليك يا صاحب التميّز و الأفكار النيرة، أزكى التحيّات وأنداها وأطيها.

- كل أساتذة و مستخدمي كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.

- كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر المسبق لأعضاء لجنة المناقشة الذين سيقومون بمناقشة هذا العمل المتواضع راجيا من الله عزوجل أن أكون عند حسن ظنهم من حيث الإمام بمعطيات الموضوع.

يرتبط الإنسان بالأرض إرتباطا كبيرا، إذ لا يتصور فصل أحدهما عن الآخر، فعليها سيره و أكله و فيها إستقراره، و ما بحث إنسان عن قطعة من هذه الأرض إلا لتوفير ضروريات حياته و وسائل عيش كاملة، خاصة منذ إدراكه لقيمة العقار كثروة نفيسة و مصدر رزق لا مثيل له، و لما كان العقار هو الثروة الرئيسية، فكانت و لا تزال سببا في الخلافات و النزاعات بين الأفراد، ولذلك عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات وفرض على الكل إحترام هذا التنظيم المصطلح عليه بنظام الملكية العقارية .

و قد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري أنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله منه دون تلف، و هو ذو مظهرين : مظهر طبيعي و مظهر إصطناعي، و العقار الإصطناعي هو الذي يمكن توسيعه طولا و عرضا عكس العقار الطبيعي الذي يعتبر محدود المساحة .

وقد خص المشرع الجزائري التعامل في العقار بعدة ميزات، أهمها أنه أوجب لإنتقال ملكيته جملة من المراحل و الإجراءات تتقدمها التوثيق و التسجيل ثم الشهر، إضافة إلى الأركان العامة في العقود و التصرفات من تراضي و محل و سبب، أوجب في كل عقد أو تصرف محله عقار ركن آخر و هو " الشكلية " عن طريق العقد الرسمي المبرم أمام الموثق طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على أنه " زيادة عن العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل عقار أو حقوق عقاريةفي شكل رسمي " ، و عرفت المادة 324 من القانون المدني الشكل الرسمي بأنه العقد الرسمي بنصها أنه " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته و إختصاصه " (1).

و بعد تحرير العقد الواقع على العقار في قالب رسمي، فرض المشرع على الموثقين تسجيل مختلف العقود التي يبرمها في مصلحة التسجيل و الطابع تنفيذا لأحكام المادة 75 من الأمر رقم 76/105 المتعلق بقانون التسجيل(2) ، كما ألزمهم نفس القانون في

(1) المواد 324 ، 324 مكرر 1 ، 683 من القانون المدني الجزائري.

(2) المادة 75 من الأمر رقم 105/76 المتعلق بقانون التسجيل، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 51، لسنة 1976.

مقدمة

المادتين 58 و 93 بتسجيل جميع العقود التي تحرر بمعيتهم في أجل لا يتجاوز شهرا، و في حالة تأخرهم يتعرضون لعقوبات جبائية دون المساس بالصيغة الرسمية للعقد(1) ، لتأتي بعد ذلك عملية الشهر التي أوجبها القانون المدني بنص المادتين 793 و المادة 14 و 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و هو نظام قانوني له مجموعة من القواعد و الإجراءات، يضمن بها حق الملكية العقارية حتى يبين الأطراف المتعاقدة.

و يتحتم على كل دولة معرفة سعة و طبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها لتقدير الدخل العائد على إثرها بالنسبة للدولة و الخواص و هذا ما يتطلب حالة وصفية و تقديرية للملكيات العقارية خاصة كانت أم عامة و لن يحصل ذلك إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام.

و لذلك تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يركز على عملية المسح العام للأراضي بصفة أساسية بدلا من النظام الشخصي القديم المورث عن المستعمر الفرنسي و المطبق منذ سنة 1961 من أجل الخروج من الوضعية المتشعبة و غير الدقيقة، و في سبيل ذلك صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تسجيل السجل العقاري (2)، ليكرس مبدأ الشهر العيني المستمد شرعيته من عملية المسح ، و لتحقيق ذلك صدر المرسومان التنفيذيان للأمر المذكور و هما المرسوم 67/62 و 76/36 المؤرخان في 1976/03/25 المعدلان و المتممان و يمثل المرسوم الأول الجانب التقني لعملية المسح و الذي تقوم به غدارة مسح الأراضي للولاية و المرسوم الثاني يمثل الجانب القانوني المتمثل في تأسيس السجل العقاري و تسليم سندات الملكية و تقوم به مصالح الحفظ العقاري للولاية.

و من ذلك تبدو ضرورة إجراء عمليات المسح العام للأراضي لمواجهة الصعوبات التي إعترضت إعداد سندات الملكية لـ $\frac{3}{4}$ للملكيات التي كانت دون سند كما له أهمية بالغة في تطهير الملكية العقارية باختلاف أنواعها من أجل تحديد مختلف أصناف الملكيات العقارية و تشخيص أصحابها إن وجدوا و نتيجة لذلك يصبح العقار المسوح قابلا

(1) المادتين 58 ، 93 من الأمر رقم 76/105، المرجع السابق.

(2) الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

مقدمة

للإستثمار و الإستغلال بإعتباره عنصرا هاما من العناصر التي تتطلبها التنمية الإقتصادية و الإستقرار الإجتماعي بصفة عامة ، كما تهدف هذه العمليات إلى تطهير المجال العقاري و بالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت و تسهيل الفصل فيها .

و لعل أهم نتيجة يرجى تحقيقها بعد إتمام عملية المسح العقاري هي إحداث بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تخص كل ملكية من الملكيات الممسوحة و تكون بإسم المالك الذي تم تشخيصه بعد إجراء التحقيق العقاري ، و بالنتيجة تسليمه الدفتر العقاري الذي يكون عنوانا لملكيته العقار الممسوح.

و أمام هذه المعطيات يمكننا طرح الإشكال على النحو التالي :

ماهي الوسائل القانونية التي تمكن من إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة وفقا للتشريع الجزائري ؟

و تقتضي الإجابة على هذه الإشكالية إتباع الخطة الآتي ذكرها :

و للإلمام بجميع جوانب هذا الموضوع قسمناه إلى فصلين رئيسيين: خصصت الفصل الأول للحديث عن المسح العقاري كأداة لإثبات الملكية العقارية الخاصة من خلال تقسيمه إلى ثلاث مباحث.

المبحث الأول تطرقت فيه إلى ماهية المسح العقاري و ذلك من خلال التعريف بالمسح العقاري و تحديد خصائصه و أنواعه و أهدافه.

أما المبحث الثاني تناولت فيه الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية مسح الأراضي المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة مسح الأراضي و الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري و المحافظة العقارية.

و في المبحث الثالث خصصته للإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري المتمثلة في إجراءات أولية و إجراءات عملية و إجراءات ختامية.

و قد خصصنا الفصل الثاني للحديث عن الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية العقارية و قسم بدوره إلى ثلاث مباحث.

مقدمة

تطرق في المبحث الأول لتحديد مفهوم الدفتر العقاري من خلال الطبيعة القانونية له و البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري.

أما المبحث الثاني خصصته لإجراءات تسليم الدفتر العقاري و بيان حجيته.

فيما تناولت في المبحث الثالث منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري و أمام القضاء.

الفصل الأول : المسح العقاري كأداة لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المسح العقاري عملية في غاية الأهمية، إذ تعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري العيني المعتمد من قبل المشرع الجزائري، كما أنها تساهم في توحيد سند الملكية و هو الدفتر العقاري، و لمعرفة المقصود بالمسح العقاري و مختلف هيئاته الإدارية المسخرة لتنفيذه و إنجازه و المؤدية حتما إلى تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار الذي يثبت حقه في ذلك، إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية المسح العقاري، و في المبحث الثاني الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية مسح الأراضي، و في المبحث الثالث الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري.

المبحث الأول : ماهية المسح العقاري:

المسح العقاري عملية شديدة التعقيد و التدرج و الدقة، تخضع للعديد من الأسس الفنية و القانونية. و تنصب على العقارات بإختلاف أنواعها، سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيتها العامة و الخاصة، الريفية و الحضرية، كما تنصب على الحقوق العينية العقارية، و لضبط مفهومه بدقة لا بد من التعريف بالمسح العقاري و بيان خصائصه و كذا تحديد أنواعه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول : التعريف بالمسح العقاري و خصائصه:

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعريف بالمسح العقاري مع بيان خصائصه:

الفرع الأول : التعريف بالمسح العقاري :

أولا : تعريف المسح لغة :

للمسح لغة معاني عديدة ، فجاء في المنجد في اللغة العربية و الإعلام، مسح الشيء بمعنى أزال الأثر عنه، فيقال في الدعاء للمريض "مسح الله ما بك من علة" أي أزالها و عافاك (1).

و من المعاني كذلك ما ورد في كتاب القاموس الجديد للطلاب ، فيقال مسح على الشيء بالماء أو الدهن : أي أمر يده عليه به ، و يقال مسح بالشيء ، و قال رسول الله صلى الله عليه و سلم " و إمسحوا برؤوسكم و أرجلكم إلى الكعبين " و المراد بالمسح هنا غسلها (1).

و من المعاني التي يحملها المصطلح هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه ، فيقال مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها ، و من المعاني قولنا مسح المساح الأرض مسحاً و مساحة أي ذرعها و قسمها بالمقياس و من ذلك جاء علم المساحة الذي تعتبر منفعته جلية في أمر الخراج و قسمة الأراضي و تقدير المساكن و غيرها (2).

و يقابل مصطلح المسح في اللغة الأجنبية كلمة " Cadastre " التي نجدها نابعة من لفظ " Catastico " اليونانية ، و التي تعني قائمة ، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة " Capitestra " و هي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها (3).

ثانيا : تعريف المسح قانونا :

عرف المشرع الجزائري المسح العقاري من خلال المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل العقاري . حيث ورد نصها على النحو التالي " أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري " . و ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته ، بل إكتفى بذكر أهدافه بإعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائرالملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري .

(1) علي بن هادية و بلحسن البليش - الجيلاني بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة السابعة سنة 1991 ، ص 1086.

(2) البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993، ص 850.

(3) مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، ص 35.

و ذهب الكثيرون الباحثين و الفقهاء إلى تعريف المسح العقاري إنطلاقاً من أهدافه و إجراءاته فالأستاذ خالد رامول عرف المسح كما يلي "أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية...." (1).

و قد أضافت المادة 04 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل العقاري على أن المسح أداة يتم من خلالها تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني و ذلك من أجل إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي. إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم المسح و ما تشتمل عليه ، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح و هو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري و التي تتضمن الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها (2).

و ما يؤخذ على هذا التعريف أنه إضافة إلى تركيزه على أهداف المسح العقاري فقد ضيق من هذه الأهداف و جعلها تقتصر على الجانب الإحصائي، حيث أرجع الهدف الأساسي و الوحيد للمسح هو حصر الملكيات العقارية في حين أنه في الحقيقة يتعدى إلى أهداف أدق أهمها الهدف الضريبي و هدف تأسيس السجل العقاري إلخ.

ثالثاً : تعريف المسح فقها :

أما عن التعريف الفقهي للمسح العقاري فقد اختلف بحسب الزوايا التي ينظر منها :

فقد عرفته الأستاذة زروقي ليلي من خلال بعض إجراءاته حيث ورد تعريفها على النحو التالي " المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقاماً خاصة و رسم مخططاتها " (3).

(1) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، الصفحة 30.

(2) عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، سنة 1995، الصفحة 47.

(3) ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، سنة 2004، ص47.

و من هذا التعريف يمكننا القول أنه حتى و إن كان من الممكن تعريف المسح العقاري من خلال إجراءاته، فإن هذه الإجراءات التي أوردتها الأستاذة ليلي زروقي من خلال التعريف تقتصر على الإجراءات التقنية أو الفنية للمسح العقاري، دون الإجراءات القانونية التي تعتبر العمود الفقري لهذه العملية.

أما الأستاذ عمار بوضياف فقد عرف المسح بشكل مختلف عن التعاريف السابقة حيث ورد تعريفه على النحو التالي " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق " ، و هو التعريف المرجح في نظرنا بوصفه للمسح العقاري في حد ذاته، و الهيئات المكلفة به، و كذا إجراءاته، و أهدافه، و موضوعه أو محله (1).

فمن التشريح السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت و تحديد مواقع العقارات، و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق (2).

(1) نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، عين الميلة، الجزائر، ص 18.

(2) قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص 34.

الفرع الثاني : خصائص المسح العقاري :

أولاً: المسح عملية فنية و إدارية وقانونية :

1- فهو عملية فنية بإعتباره يقوم على أسس تقنية و فنية (ميدانية) و ذلك عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم، و نظرا لأهمية لا بد من إتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها و ضبطه(1).

و لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين و تقنيين كالمهندسين، و الخبراء، العقاريين، و الأسس الفنية غالبا ما تكون عالمية قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات و الإطلاع على أحدث التقنيات والإذلالات التكنولوجية المتطورة، مثل الجيوديزيا وكذا الطائرات التي تلتقط الصور الجوية.....الخ (2).

2 - كما أنه عملية إدارية تترجم في الواقع العمليات المسحية حيث تفتح في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلف بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، إضافة إلى إعتماده على الوثائق الإدارية سواء تلك التي تحوزها المحافظة العقارية و المتمثلة في البطاقات العقارية، أو التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن عملية المسح العقاري تشرف عليها العديد من الهيئات الإدارية (ذات الطابع الإداري)، على رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وما تشمل عليه من فروع محلية وجهوية، إضافة إلى المحافظة العقارية، و غيرها من الهيئات المتدخلة حسب الأهمية .

3- كما أنه عملية قانونية على إعتبار أنه يستند في جميع مراحل و إجراءاته إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات و التنظيمات، وتنتج عنه العديد من الآثار القانونية لن تمس المراكز القانونية، حيث يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، و ما يمكن قوله كذلك أن مسح الأراضي العام هو وسيلة لإحصاء و تقييم الأملاك العقارية (3).

(1) بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 126.
(2) سماح ورتي، المسح العقاري و إشكالاته في الجزائر، مذكرة نيل الماجستير، تخصص مؤسسات إدارية و دستورية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي شيخ العربي التبسي، السنة الجامعية 2005-2006، ص 3.

ثانياً: تتولاه سلطات إدارية مختصة:

تشرف على عملية المسح العقاري الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها الجهوية و المحلية، و هي عملية ضخمة ومعقدة ،وما يلاحظ على التعريف أن الأستاذ الدكتور عمار بوضياف لم يخص بالذكر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على إعتبار أن المسح عملية متشعبة و معقدة تساهم فيها العديد من الهيئات الدارية ، ولا تقوم لها قائمة إلا بتدخل هذه الأخيرة (الهيئات الإدارية) كل حسب دورها ، و طبيعتها ، ووظيفتها. كالبديية ، المحافظة العقارية ،مديرية الأملاك الوطنية.....إلخ.

ثالثاً: موضوعه بوجه عام:

يتعلق بجميع أنواع العقارات سواء المبنية أو الغير مبنية،الريفية أو الحضرية ،و بالتالي يوجد ما يسمى المسح العقاري الريفي و المسح العقاري الحضري إضافة إلى الحقوق العينية العقارية (1).

المطلب الثاني : أنواع المسح العقاري:

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة و المتعلقة بالعقار ، يمكن التركيز على تشريعين مهمين ، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما : الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة له ، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي سنة 2000 و المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، ولمعرفة الفرق بينهما نتطرق لكل نوع على حدى (1).

الفرع الأول : المسح العام للأراضي :

و ذلك حسب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة له:

تتميز عملية المسح العقاري في هذا الأمر بكونها تتم على مستوى كل بلدية معينة بقرار مسبق صادر من الوالي المختص إقليميا، على أن تنقسم تلك البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه الساري إلى قسمين، ريفي و حضري .

و تعتبر عقارات ريفية العقارات المبنية أو غير المبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية الثابتة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة. ويتم التعرف على العقارات في الجداول و المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طرق الإثارة إلى الشارع أو الرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية (2).

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء و التعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في :

***المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU :** و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ،يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة و العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئي و ينظم العلاقات بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة (3).

(1) ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، الرجوع السابق، ص 297.

(2) المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 .

(3) التجاني بشير، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1997، ص 25.

*مخطط شغل الأراضي POS : الذي نص المشرع الجزائري عليه في القانون الإطار للتهيئة و التعمير و على وجه التحديد في القسم الثالث من النص الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير و ذلك في المواد من 31 إلى 38 منه.

و يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه و بصفة مخصصة قواعد و حقوق إستخدام الأراضي و البناء من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ن المظهر الخارجي للبنىات ،المساحات العمومية و الخضراء و الإرتفاعات، الشوارع و النصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار إحترام القواعد التي يضمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فيكاد يكون مخطط شغل الأراضي التلخيص الوحيد و الحضري لجميع قواعد التعمير، كما هو الشأن بالنسبة لرخص البناء التي تعد الرخص الوحيدة المفروضة على القائم بالبناء (1).

الفرع الثاني : المسح الغابي :

و ذلك وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 151-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 و المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، و الغابة حسب المادة 03 من المرسوم 115/2000 السالف الذكر، هي كل أرض تغطيها الأشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة و الشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و شبه الرطبة (2).

و نظرا للأهمية و الوظائف التي تحققها الغابات من حماية للبيئة و مكانا للتنزه و مصدرا للرزق، أولها المشرع بحماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية و بمقتضى ذلك الإدراج، أصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها، و لا الحجز عليها و لا إكتسابها بالتقادم.

(1) هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق لجامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 1010-1011، ص 389.

(2) زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2001، ص 31.

و من أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه ، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محددًا فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدءًا من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرارا بافتتاح عمليات مسح الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة و المخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض إنتهاءا بشهر و نقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقا لما جاء به المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

و لعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيما خاصا بمسح الأراضي الغابية طبيعة هاته الأخيرة التي تتغير حسب كل مكان و زمان ، إلا أن الملاحظ أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها ، بل و نظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات و نقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام (1).

المطلب الثالث : أهداف المسح العقاري :

أصرت الدولة الجزائرية على إنجاح عملية مسح الأراضي له ما يبرره من أهداف، و لبيان هذه الأهداف المتوخاة منه إرتأينا تقسيم هذا المطلب لفرعين يتضمن الأول منهما الأهداف المباشرة لعملية المسح و الثاني الأهداف غير المباشرة :

الفرع الأول : الأهداف المباشرة :

أولا : الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري :

من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة "الجبائية العقارية" ، نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء، مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها (2).

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2009-2010، ص 13.

(2) سماعيل شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة 2004، الجزائر، ص 116.

ويعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها ، إذا أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية ، أنواعها ، مساحتها و كذا طبيعتها ، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها ، و لعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق و الذين يكونوا هم أول المستفيدين منها و هذا بما يعود على ملكيتهم من تثمين و إرتفاع في أسعارها (1).

ثانيا : تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية :

يتحقق ذلك عن طريق إنشاء ما يسمى بالسجل العقاري العام، إذ أن إنشاءه أساسا من خلال مشروع التوثيق العقاري العام لصيق بعملية المسح، ويستند هذا الأخير أساسا على وضع المخططات طبوغرافية جزئية ، وبطاقة للملكية العقارية ، و كذا تحديد أسماء مالكيها بدقة ، و بالتالي تسجيل كل عقار بالسجل العقاري على النحو الواضح السليم على أن يسلم في نهاية العملية ككل دفتر عقاري يكون بمثابة سند ملكية للعقار.

و عند إنتهاء عملية المسح على المستوى الوطني و بتعميمه ليشمل بذلك 1541 بلدية فيظهر الهدف الحقيقي من كل ذلك ، و المرتكز أساسا على إنشاء السجل العقاري العام الذي يحدد فيه جميع الملكيات، وجميع العقارات في التراب الوطني. و يتمثل هذا الهدف في القضاء على الفوضى العقارية ، و إستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري. بحيث أن الأفراد مستقبلا و أثناء إبرامهم للعقود الواردة على العقارات و التي لا محالة سوف تكون موثقة ومشهرة، فسيطرون إلى إتباع الإجراءات الشكلية ، و القانونية ، و تجنب ظاهرة التعامل بالعقود العرفية. الأمر الذي سوف يضمن لا محالة إستقرار المعاملات العقارية (2).

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 116.

(2) بوشناق جمال ، المرجع السابق، ص 107.

الفرع الأول : الأهداف غير المباشرة :

أولا : تمكين القضاء و أعوانه من القيام بواجباتهم :

إن الهدف القضائي لعملية المسح العقاري ينظم جانبيين أساسيين و هما:

1- الجانب الأول: يتمثل في مساعدة القاضي عامة و القاضي العقاري خاصة على القيام بمهامه و الفصل في المنازعات العقارية التي تنسم بالصعوبة ،و التعقيد، و تظهر هذه الصعوبة خاصة من خلال مظهرين بحيث أن:

- المنازعات العقارية تحتوي في غالبيتها على الجانب الفني الذي يقتضي تعيين خبراء فنيين بهدف رفع اللبس وتوضيح الحقائق، الأمر الذي يفتح المجال واسعا لتواطؤ هؤلاء المختصين من الخبراء مع بعض أطراف النزاع خاصة في تعيين الحدود، مما يتوه القاضي خاصة و أن الوضعية العقارية تعاني فوضى عارمة .

- و كذلك التضارب بين التشريعات العقارية الأمر الذي يصعب على القاضي القيام بمهامه في تحقيق العدالة مهما بلغت درايته و إطلاعه على جل التشريعات العقارية ، لأن المشكل لا يمكن في دراية القاضي من عدمه و لو أن العلم بالتشريع أمر ضروري لا يقل أهمية عن أي شرط آخر لا بد من توفره في القاضي ، و لكن المشكلة في هذا السياق تمكن في التناقض، و التضارب بين النصوص ، و خلايا التشريعات العقارية في حد ذاتها مشكلة لا بد من النظر فيها و محاولة إستئصالها لتبلغ أي عملية إصلاحية أهدافها على الوجه الأكمل.

2-الجانب الثاني: كما قلنا أن إرتفاع نسبة النزاعات العقارية يعود أساسا إلى الفوضى العقارية الموروثة من الحقبة الإستعمارية و التي حاول المشرع الجزائري التخفيف منها لكنه و بمفهوم المخالفة وفكلا تم التخفيف من هذه الفوضى و لما القضاء عليها نهائيا إنخفضت نسبة النزاعات العقارية ، الأمر الذي يساهم في تخفيف العبء على القضاء و ذلك بالقضاء على الخلافات و الخصومات بين الجيران و الأقارب، و التقليل تدريجيا من المنازعات العقارية و بذلك تتفرغ المحاكم و المجالس و الجهات القضائية لمسائل أخرى أكثر أهمية (1).

ثانيا : حماية المالك :

إن تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفاتر العقارية لجميع مالكي العقارات من شأنه أن يحقق حماية بالغة لهؤلاء الملاك، ذلك أن عملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي، مما يحتم معرفة المالك و سند ملكيته و كذا جميع المعطيات المتعلقة بالعقار محل الملكية سواءا من حيث المساحة ، الحدود ، الموقع ، وطبيعة الإستغلال...الخ، و المستفيد الأول من كل ذلك هو المالك نفسه (1).

و بهدف تحقيق هذه الحماية فقد أضفى المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري ، وذلك من خلال المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بحق إثبات الملكية الخاصة ، حيث ورد نصها على النحو التالي 'إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن العقارية ' (2).

ثالثا : الأهداف الإجتماعية :

يعتبر المسح العقاري إجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية من الأهداف السابقة من بينها:

-القضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات.

-كما أن الضبط الدقيق للعقارات، مساحتها، و موقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الإقتصادية ذات البعد الوطني و التي تعد أساسا للرقى الإجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الإجتماعية، إذ أن المسح العام يسهل الإستفادة الكبيرة من الأراضي بالفدر الذي يكفل المصاريف، و البنوك، و الضمانات عند تقديم القروض و التي أصبحت

(1) نعيمة حاجي ، المرجع السابق، ص 31.

(2) جويده بن رقية، دراسات قانونية، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، الطبعة الأولى، ص 122.

ضرورة ملحة في سبيل تطويع المشاريع الفلاحية ، الصناعية ، و السياحية ، و بالتالي المساهمة في القضاء على البطالة خاصة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع، كما يرتبط هذا الهدف بدوره بهدف آخر لا يقل أهمية عنه يتمثل في تثبيت المواطنين و خاصة الطبقة الفلاحية من الشعب في أراضيهم ، و إستقرارهم ، و بالتالي الحد من النزوح الريفي نحو المدن ، و تحقيق مضاد بالمقابل.

و نظرا لجل هذه الأهداف سواء المباشرة أو الغير المباشرة سواء قريبة المدى أو بعيدة المدى فإن الدولة كلفت نفسها ماديا و بشريا و ذلك بتوفير إمكانيات ضخمة جدا ، كما جندت العديد من الهيئات الإدارية المركزية و المحلية لتحقيق البنية الأساسية التي تعد المنطلق لجميع الأهداف السابقة ، وهي تحقيق مسح عقاري عام لكافة التراب الوطني (1).

المبحث الثاني : الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية مسح الأراضي:

طالما أن عملية المسح ذو طابع تقني دقيق، إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية و الطبيعية للعقارات، و إقامة بنك لذلك. تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية (1).

و تبدأ عملية المسح بإستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية و التي تختم بالتسجيل و القيد النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، و من ذلك سنحاول دراسة الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي و القانوني المثبت للملكية العقارية، فنبدأ الحديث عن لجنة مسح الأراضي و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ثم الحديث عن المحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية، القلب النابض في عملية الحفظ العقاري.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة مسح الأراضي:

إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما:

1/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

2/ لجنة مسح الأراضي البلدية، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92.

الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

وفقا للمادة 05 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري يجب الإشارة إلى أن مهام المسح العقاري كانت من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية (2)

(1) طوابية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص 32.

(2) عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 30.

و إستمر العمل بذلك منذ تاريخ 12 نوفمبر 1975 إلى تاريخ 19 ديسمبر 1989، و ذلك بصور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و كان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا بمرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال (1).

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السابق الذكر فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي، تحت وصاية وزير المالية (الإقتصاد سابقاً)، و تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب بإختصار (و.و.م.أ)، و تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم ،و وفقاً للمادة الثالثة من ذات المرسوم، فقد نصت على أن يكون مقرالوكالة في مدينة الجزائر و يمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي، يصدر بناء على إقتراح من وزير الإقتصاد (2).

ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة و يديرها مدير، و سنتطرق لهما على النحو التالي:

1/ مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط...) طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المذكور أعلاه (3).

(1) عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 30.

(2) المادة 1 و 2 و 3 ، من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية رقم 54، لسنة 1989.

(3) المادة 13 ، من نفس المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور أعلاه.

و يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على إقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، على أن تكون لهم على الأقل رتبة أو صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، و ينجر عن ضياع صفة العضو في مجلس الإدارة و يعوض حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه خلال مهلة شهر(1).

و يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسه و يمكن أن يستدعى للإنعقاد إما بطلب من الرئيس أو ثلث أعضاءه أو المدير ،و يعد الرئيس جدول الأعمال بناء على إقتراح إلى مدير الوكالة على أن ترسل الإستدعاءات مصحوبة بجدول الأعمال قبل خمسة عشر (15) يوم على الأقل من تاريخ الإجتماع ،يمكن تخفيض هذه المهلة ثمانية(08) أيام في حالة الإستعجال (2).

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

- مخطط العمل السنوي و المتعدد السنوات.
- الجداول التقريرية و النفقات و ميزانية الوكالة.
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة و سيرها.
- حصيلة النشاط السنوية، و السنوية المحاسبية و المالية.
- كما يدلي برأيه في موضوع الصفقات و الإتفاقيات و يتداول أيضا في:
- مشاريع بناء عمارات و إكتسابها و بيعها و مبادلتها.
- قبول الهبات و الوصايا و تخصيصها و تصريح السلطة الوصية، فضلا عن ذلك، كل التي يراها مناسبة و ضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل.
- و يمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تفيد في المداولات (3).

(1) المادة 17 ، من نفس المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور أعلاه.

(2) المادة 12 ، من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

(3) المادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

في الأخير، وجب الإشارة أن أعضاء مجلس الإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يباشرون مهامهم بذاته الصفة مجانا، إلا إذا تعلق الأمر بالمصاريف التي أنفقوها في مجال التنقل و الإقامة بمناسبة ممارسة وظائفهم (1).

2/ المدير:

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناءا على إقتراح وزير المالية ، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها لإحتراما لقاعدة توازي الأشكال القانونية ، و يختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:

- (1) تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- (2) تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية و الإدارية.
- (3) إبرام مختلف الصفقات و العقود التي تكون الوكالة طرفا فيها.
- (4) إصدار أوامر بالصفوف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- (5) ممارسة السلطة السليمة على مستخدمي الوكالة (2).

(1) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 ، المرجع السابق.

(2) رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص - قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص 244.

ثالثاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

و من المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام ، تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي ، و السهر على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري و تتبادل المعلومات بينها و بين إدارة المحافظة العقارية ، و كذا تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي، إلى جانب تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار، كما تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارة العمومية، وتنظيم الأرشيف وتقديم الإستشارات حول الأسئلة المقدمة من الجمهور مع العمل على نشر و تسليم الوثائق المتعلقة بالمسح، و أخيراً يمكن أن تكلف الغير و فوق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها.

هذا و قد تكلف الوكالة هذه، بصفة إستثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية و في هذا الإطار تقوم بإعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بإنتظام، و إنتاج بيانات إحصائية و بصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية، و تنظيم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية و معالجتها.

كانت هذه مجمل المهام الموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من حيث الجانب الفني أما من حيث الجانب المعلوماتي و الإعلامي فإنها تعمل على تسليم الغير نسخاً من وثائق المسح و مستخرجاتها، مقابل دفع أتاوى (تعريفه) و ذلك طبقاً للنظام الذي يتم إعداده من طرف وزير الوصاية.

لكن عموم المهام التي تقوم بها الوكالة تستند إلى عامل أساسي لبنائها يتمثل في التحقيق العقاري و هو سنتناوله في الفرع الموالي (1).

الفرع الثاني : لجنة مسح الأراضي :

تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالإنتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها، وذلك من أجل وضع الحدود في كل بلدية حيث تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد إفتتاح العمليات المسحية(1).

وفقا لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المذكور أعلاه تتشكل لجنة مسح الأراضي من قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا، و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي، و رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس و ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة ، و ممثل للمصالح المالية للأملاك الوطنية، ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق تعينه الهيئة المخولة في النظمة المهنية، مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله (2).

و تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين ، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات و مناطق محمية، لابد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية. أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري.

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية و شؤون أملاك الدولة في الولاية. و يجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، و بدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث اعضائها حاضرين، و هي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، و يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة و تحرير محاضر مفصلة عن المداولات (3).

(1) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق ، ص 39.

(2) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم للمرسوم 76-62، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 08/04/1992.

(3) عازب فرحات، المرجع السابق، ص 55 .

وقد نصت المادة 08 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام أنه يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي، كما نصت المادة 09 من نفس المرسوم على المهام المنوطة بهذه اللجنة التي تنحصر في ثلاث عناصر أساسية تتمثل في جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية و التثبيت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك، و البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية، و لا سيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي (1).

المطلب الثاني : الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري :

يلعب التحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الإعتراف للحقوق العقارية حيث يمكننا القول أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري نظرا للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسات السندات و العقود، الأمر الذي قد يعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري، إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي و الناتجة عن هذا التحقيق.

الفرع الأول: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري:

يقوم بالتحقيق العقاري في إطار عملية المسح العقاري عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري و الثاني إلى مصلحة أملاك الدولة، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية و ذلك ما نصت عليه التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1999/07/17 (2).

(1) المادة 08 و 09 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل و المتمم.

(2) التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 17 جويلية 1999.

الفرع الثاني: مهام وصلاحيات الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري:

نصت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 17 جويلية 1999 على جملة من المهام و الصلاحيات التي يجب على الأعوان المحققين مباشرتها و التي تتلخص فيما يلي:

1/ في مرحلة الأعمال التحضيرية:

هنا على العون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة أن يطلع على كل الوثائق التي جمعها و المتعلقة بنقل الحقوق العقارية لصالح الدولة و أن يحضر تدخله في الميدان على أساس المعلومات المبنية في تلك الوثائق و من بين تلك الوثائق نذكر:

- مخططات قانون senat us Consultat .
- مخططات محاضر التحقيقات الإجمالية و الجزئية المصادق عليهما و الغير المصادق عليهما؛
- مخططات و سجلات محتويات الغابات.
- قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية و أيضا قرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين و المخططات المتعلقة بها.
- عقود منح قطع الاراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية سابقا (1).
- الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة و أملاك البلدية، كما كانت قبل صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية المعنية.
- المخططات الخاصة بالتنازلات ومنح الإمتيازات والتخصيصات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة.
- قائمة العقود المشهرة بالمحافظة العقارية.
- الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية (2).

2/ في مرحلة الأعمال الميدانية :

يجب الإشارة هنا أنه لتحديد مساحة العقارات المراد مسحها، يجب حضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين و هذا مهما كانت الصفة القانونية للمالك. و إذا تعلق الأمر بتعيين حدود عقارات تابعة للدولة، فإن عون مصلحة أملاك الدولة هو الموكل لتمثيل الدولة مستعينا في ذلك بكل الوثائق التي تم جمعها من أرشيف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

و التحقيق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات، بل يجب الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة و من أجل ذلك يجب العمل على أن يتحقق الأعوان من قانونية المستندات المقدمة لهم التي يجب أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و حداثة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم ، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

فإذا كان العقاريحوز على السند الرسمي الذي يثبت الملكية لصاحبه، فإن المال الطبيعي له يكون إستصدار ترقيم نهائي، ينتهي في آخرالمطاف بالدفترالعقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الاراضي الممسوحة.

أما إذا كان العقار لا يحوز على السند الذي يثبت الملكية لصاحبه فهنا، لا يمكن ان نكون إلا أمام فرضتين الأولى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهرإذا توافرت شروط الحياة المنصوص عليها في القانون المدني و الثانية ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا تعلق الأمرعقار لا يحوز صاحبه حياة تكسبه العقار بالتقادم.

في الختام يمكننا القول، أن نجاح عملية التحقيق العقاري في إطار مسح الأراضي العام لا يكون على أحسن ما يرام، إلا بإحاطة المحققين بكافة النصوص التشريعية و التنظيمية التي صدرت غداة الإستقلال و التي أدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية للدولة كتلك المتعلقة بالمرسوم رقم62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 أين تم التصريح ببطلان العقود و الإتفاقيات التي تم إبرامهامنذ الفاتح جويلية 1962 في الجزائر و خارجها ما عدا تلك المتعلقة بتجديد إيجارات وقعت قبل عام 1962 (1).

المطلب الثالث : المحافظة العقارية :

يرجع تأسيس المحافظة العقارية إلى سنة 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، و كانت تسمى بالرهن العقاري، حيث كلفت أساسا بإستقبال إعتراضات الدائنين، و بما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية، فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم و من تلك النصوص التشريعية المنظمة للعقارات التي إستمر العمل بها غداة الإستقلال بموجب القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 لحدثة الدولة الجزائرية من جهة و عدم تقانيها مع مبادئ السيادة الوطنية من جهة ثانية كأحكام الشهر العقاري الخاصة بالرهون العقارية لا سيما القانون رقم 59-41 المؤرخ في 03/01/1959 المعدل و المتمم بالقانون رقم 59-1436 المؤرخ في 28/12/1959 الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري، حيث ألزم محافظ الرهون بموجبه بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف بغير من العقارات المتصرف فيها سواءا كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية.

و لتسليط الضوء على ماهية المحافظة العقارية بعد إختيار الدولة الجزائرية إنتهاج النظام العيني للشهر من خلال الأمر رقم 75-74 و المرسوم التنفيذي المطبقين له، إرتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نعالج في الفرع الأول المقصود بالمحافظة العقارية أما الفرع الثالث فسوف يكون محل دراسة لمهام المحافظة العقارية (1).

الفرع الأول: المقصود بالمحافظة العقارية و تحديد طبيعتها القانونية

يمكن معالجة تعريف المحافظة العقارية و كذا طبيعتها القانونية في فرعين، أين تتناول بالدراسة في الفرع الأول المقصود بالمحافظة العقارية من الناحيتين اللغوية و الإصطلاحية في حين نعالج في الفرع الثاني الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية و ذلك على النحو التالي (2) :

(1) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 50.

(2) رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 206.

أولاً: المقصود بمصطلح المحافظة العقارية:

يقصد بالمحافظة العقارية تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانوناً بحفظ العقود و القرارات المتضمنة أساساً نقل و إنشاء و تعديل و إنقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية و التي تدف إلى تطبيق و إحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام و إستقرار المعاملات العقارية بموجب خاص (1).

ثانياً: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

تنص المادة (20) من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر".

كما تنص المادة (21) من نفس القانون على ما يلي: " إن تنظيم المحافظات العقارية و قواعد سيرها، و كذلك صلاحيات و شروط التعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم".

يستنتج من خلال قراءة النصين المذكورين أعلاه، أن المشرع قد أنشأ المحافظات العقارية و قد حدد مهامها الأساسية بشكل عام، و لكنه ترك أمر قواعد سيرها و صلاحياتها و تعيين المحافظين العقاريين المشرفين عليها إلى التنظيم، مما يجعلنا نبحث عن الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الذي نص صراحة في المادة الثانية منه على مايلي:

" تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، و يشرف عليها محافظ عقاري ، و هي تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، و ينسق أعمالها مفتشون جهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري" (2).

(1) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 50.

(2) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 206 - 207.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية:

لمعالجة التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية إرتأينا تقسيم الموضوع إلى قسمين على النحو التالي:

1/ مكتب المحافظ العقاري:

وفقا للقانون الجزائري فقد كلف المحافظ العقاري بمسك مختلف العقود و القرارات القضائية اللازمة الشهر في المحافظة العقارية (1).

2/ أقسام المحافظة العقارية :

تتشكل المحافظة العقارية من أقسام رئيسية و هو ما تضمنه القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري وهي:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.

- قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات.

- قسم ترقيم العقارات (2).

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية:

تباشر المحافظات العقارية مجموعة من الإختصاصات، تستهدف حماية الملكية العقارية، و المعاملات الواردة عليها فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية، و ترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، و هذا من خلال:

1- مهامها في إطار الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975

بناء على الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يتضح أن المشرع لم يحصر كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد (3).

حيث ركز بموجب هذا الأمر على الإختصاص الجوهري للمحافظات العقارية ، و القائمة على مهمة مسك السجل العقاري باعتباره أساس الحفظ العقاري و لأن القيد في السجل العقاري المنشأ للحق العيني حماية لحقوق الغير (4).

(1) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص77.

(2) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص212.

(3) المادة 20 من الأمر 74-75، المرجع السابق.

(4) رمول خالد، المرجع السابق، ص96.

تقوم المحافظة العقارية بالتحقق من هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، و كذا في صحة الاوراق المطلوبة من أجل الإشهار (1).

بالإضافة لقيام المحافظة العقارية بحفظ السجلات العقارية، و هذا بعد إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية، مع ضرورة قيام المعنيين بإيداع جول محرر على نسختين من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (2).

تختص المحافظة العقارية كذلك بعملية الشهر و مسك مجموع البطاقات العقارية، حيث أن كل حق ملكية ، و كل حق آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية (3).

2- مهامها في إطار المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976

لقد توسع المشرع الجزائري في أحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مسألة تنويع المهام الموكلة للمحافظة العقارية، و ذلك بشكل صريح، حيث ربط المهام بالمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول داخل هذه المصلحة.

تقوم المحافظة العقارية بإعداد و مسك البطاقات العقارية، و إتخاذ الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات، مع القيام بفحص العقود و التأكد من مدى إستيفائها للشروط الشكلية و الموضوعية (4).

كما تقوم المحافظة بمهمة حفظ العقود و المخططات العقارية الخاضعة للإشهار، و تقديم المعلومات للجمهور عند طلبها، كما تعمل المحافظة العقارية بمهمة ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري، و إستلام الوثائق المطلوبة، مع تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي (5).

(1) المادة 02 من الأمر 75-74 ، المرجع السابق.

(2) المادتين 10 ، 13 من نفس المرجع السابق.

(3) المادة 15 من نفس المرجع السابق.

(4) المادة 03 من المرسوم 76-73 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(5) المادة 11 ، 17 ، 41 ، 45 من نفس المرسوم السالف الذكر 76-63 .

3- مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02-03-1991

في إطار المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، يتضح لنا بأن المشرع الجزائري حصر مهام المحافظة العقارية، بإجراء شهر مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية و الموضوعية، بالإضافة لإعداد و مسك السجل العقاري، و التأشير على الدفاتر العقارية، و تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري (1).

(1) المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في سنة 1991.

المبحث الثالث: الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري:

حرص المشرع الجزائري على ضمان حسن السير عملية مسح الأراضي العام لما لها من أهمية في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا و للتكاليف الباهضة و النفقات التي تتحملها الدولة، من خلال إتخاذ جملة من الإجراءات تشمل كخطوة أولى الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري ثم الإجراءات العملية ثم الإجراءات الختامية لعملية التحقيق العقاري (1).

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري:

- إن إجراء عملية المسح يتم بموجب قرار الوالي المختص إقليميا، و قد تمس هذه العملية تراب بلدية بكاملها أو جزء منها، حيث يحدد في هذا القرار على الخصوص:
- تاريخ إفتتاح عملية المسح و التي تتم بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار للجريدة الرسمية، و الجرائد اليومية و الوطنية، و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.
- تبليغ نسخة من القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- إعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الإشهارية المتواجدة بمقر البلدية و الدائرة المعنية و كذا البلديات المجاورة، و ذلك في أجل 15 يوما قبل إفتتاح عملية المسح (2).
- وتتضمن مصالح مسح الأراضي بمجموعة من المهام الأولية تمهيدا و تحضيرا لعملية المسح العقاري، حيث تقوم بجمع الوثائق للتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري، من خلال البحث و التحري، و إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية و الموجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، حيث تجمع كل المخططات و التصاميم الضرورية الحديثة و القديمة (3).

(1) وافي هناء ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013، ص 16.

(2) المادتين 02 و 03 من المرسوم رقم 62-76، المرجع السابق.

(3) صرداوني رفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، سنة 2013، ص 48.

كما يجب التزود بالتصاویر الجوية و المخططات قصد إعداد المخطط البياني طبوغرافي، للقيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي، حيث يتم تقسيمها إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة و المعدة من طرف الخبير و طبوغرافي، مع مراعاة بعض الشروط :

- * أن يكون محيط القسم المساحي ذو حدود واضحة سواء طبيعية أو غير طبيعية.
- * عدم تقسيم الأماكن المسماة، بل يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- * عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة (1).

المطلب الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري:

تعد هذه المرحلة من أهم مراحل عملية المسح العقاري، حيث يقوم فيها الأعوان المكلفون بذلك بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية، ليبدأ بعد ذلك التحقيق العقاري الذي يرتكز على معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، وكذا تحديد أصحاب الحقوق.

أولاً: تعيين الحدود:

تتطلب هذه العملية معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام و قطع، فكل قطعة مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع تشكل وحدة عقارية (2).

و هذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم رقم 76-63 في فقرتها الثانية " الوحدة العقارية هي مجموعة من القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و المتعلقة بنفس الأعباء و الحقوق".

كما تتطلب عملية وضع الحدود إستدعاء أصحاب العقارات، و أصحاب العقارات المجاورة الذين يعلمون إفتتاح هذه العملية عن طريق اللصق للإعلانات في مقر دائرة البلدية المعنية المجاورة في أجل 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات، كما أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم 76-62 على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية العقارية أن يحضروا إلى عين المكان و أن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء لمعرفتهم الجيدة للأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية (3).

(1) التعليم رقم 16، المؤرخ في 24/05/1998، المتعلقة بسير عملية إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(2) بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص 98.

(3) المادة 10 من المرسوم 76-62، المرجع السابق.

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

و في غياب الملاك المجاورين، و بعد نفاذ ثلاثة إستدعاءات متتالية على إمتداد 15 يوما فإن التحديد يكون بصورة أحادية ، بناء على وقائع الحيازة و الإستغلال.

تستمر عملية وضع الحدود بالإننتقال من قسم مساحي إلى آخر على التوالي، ليتم ترقيم الأقسام مؤقتا، ثم يتم إعداد مجموعة من البطاقات العقارية نذكرها فيمايلي:

أ/ البطاقة الخاصة بأجزاء الملكية:

- البطاقة المتعلقة بأجزاء الملكية محل التجديد T4.
- خاصة بوصف أجزاء الملكية المثبتة و المشتركة و تستعمل في مسح العمارات و تشهل كل الشقق T8.
- خاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و تخصص للشقق الفردية T9.

ب/ البطاقة الخاصة بالأشخاص:

- خاصة بالشخص الطبيعي T9.
- خاصة بالأشخاص المعنوية T6 (1).

ثانيا : التحقيق العقاري :

يعتبر التحقيق العقاري و الميداني أهم مرحلة في المسح العقاري، فبعد توفير كل المعطيات الضرورية من وثائق و بيانات يباشر التحقيق العقاري الذي يهدف إلى تحديد العناصر الضرورية لمعينة حق الملكية، و الحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تنقل العقار، وكذا البحث و تحديد كافة المعلومات المتعلقة بالتعريف بأصحاب الحقوق (1).

يقوم بهذه العملية أعوان يوزعون على مستوى البلدية في فرق ميدانية تختص كل منها بالتحقيق الميداني في قسم من أقسام البلدية التي أفتتحت فيها العملية (2).

هذا و يكلف الأعوان القائمون على عملية التحقيق العقاري بالأعمال التالية: *

فحص السندات المثبتة للملكية العقارية المقدمة لهم، و التأكد من صحتها و صلاحية الإثبات.

* جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين.

* إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تتير التحقيق.

* تقدير وقائع الحيازة المثارة من طرف الأشخاص للتأكد أولا من مدى قابلية العقار محل المسح العقاري و إكتسابه بالتقادم أو مدى توافر أركان الحيازة و شروطها وفقا للمواد 808 و ما يليها من القانون المدني.

* الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

* مقارنة المعلومات المستفادة ميدانيا مع تلك الموجودة بأرشفيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة، و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

* إعداد البطاقة العقارية (3).

(1) وافي هناء ، المرجع السابق، ص 26.

(2) حاجي نعيمة ، المرجع السابق، ص 71.

(3) التعليم رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

يجري التحقيق بحضور الملاك المعنيين الذين تم إستدعائهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، و عليهم أن يعطوا جميع الإيضاحات اللازمة و أن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح بكل الوثائق الموجودة لديهم (1).

هذا و يباشر المحقق مهمة التحقيق المسندة إليهم من خلال محورية أساسيين:

أ/ تحديد أصحاب الحقوق :

قد يكون حائز العقار أو مالكة شخصا طبيعيا، و قد يكون شخصا معنويا، فإذا تعلق الأمر بشخص طبيعي تدون جميع المعلومات المتعلقة بحالته المدنية من شهادة ميلاد، بطاقة إقامة، شهادة الجنسية، أما في حالة معاينة عقار على الشيوع ، ففي هذه الحالة يكفي ذكر هوية أحد الشركاء في الشيوع، مع إرفاق الفريضة إذا الحقوق العقارية ملك على الشيوع ناتج عن الوفاة أي حقوق وراثية.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية، فيتم ذلك بتبيان طبيعته (جمعية، شركة ، هيئة محلية) و يحدد إسمها، و طبيعتها القانونية، و مقرها الإجتماعي، و قانونها الأساسي إلخ (2).

ب/ معاينة حق الملكية :

حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على عقار، يخول لصاحبه الإستئثار به فتكون له سلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف، و معاينة حق الملكية يتم بواسطة سند، أو بواسطة البحث و الإستقصاء في حالة غياب السند (3).

(1) بسكري أنيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2001، ص 10.

(2) أرجمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع القانون و المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2012/2013، ص 43.

(3) وافي هناء ، المرجع السابق، ص 28.

- معاينة الملكية بسند :

تخضع الوثائق لفحص دقيق للتأكد من قانونيتها التي يجب أن تتوفر فيها مميزات السند المقبول طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و التأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة، إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار (1).

قد ينتج عن معاينة السندات المقدمة للجنة المسح عدة وضعيات، تستدعي على المحققين مراعاتها و دراستها كل على حدى، فقد يتوفر في السند كل الشروط المطلوبة قانونا لمنه لا يتضمن أي معلومة تخص العقار محل التحقيق، فيتعين في هذه الحالة إستبعاد السند المقدم و يتم معاملته كأنه غير موجود، وبالتالي البحث حول مدى توفر عناصر الحيابة القانونية و أركانها .

كما نجد من خلال عملية التحقيق العقاري الميداني أن السند المقدم يخص فعلا العقار محل التحقيق لكن المساحة المدونة في السند لا تتوافق مع التي تم قياسها ميدانيا من طرف أعوان المسح، إما بالزيادة أو النقصان، ففي هذه الحالة يتم إجراء تحقيق تكميلي لمعرفة سبب هذه الزيادة أو النقصان بقياس مساحات العقار المجاورة و مقارنة مدى مطابقتها مع السندات المثبتة لها لمعرفة سبب هذه الوضعية (2).

- معاينة الملكية بدون سند يثبت الملكية العقارية :

نصت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 أنه في حالة غياب السند تثبت الحقوق عن طريق التحري، الذس يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيابة التي يحميها القانون كما يحمي حق الملكية، و ذلك من خلال :

- * التأكد من أن الحيابة سليمة مطابقة للشروط المذكورة في القانون المدني.
- * مقارنة إدعاءات الحائز مع شهادات الملاك المجاورين.
- * البحث في أرشيف المحافظة العقارية إذا كان هناك حق مشهر لفائدة شخص آخر.
- * يجب أن يتضمن التحقيق أنه لا وجود لحق يعود للدولة أو البلدية على تلك القطعة.
- * إستجواب الملاك المجاورين بخصوص هذه الحيابة (3).

(1) التعليمية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

(2) حاجي نعيمة ، المرجع السابق، ص 74.

(3) وافي هناء ، المرجع السابق، ص 31.

ج/ معاينة الحقوق العينية العقارية الأخرى :

إن الحقوق العينية العقارية الأخرى إما أن تكون تجزئة لحق الملكية كحق الإنتفاع، حق الإستعمال، حق الإستغلال أو أعباء من شأنها أن تثقل العقار كحق الرهن و حق الإمتياز(1).

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري:

بعد إستكمال عملية التحقيق و المعاينة الميدانية لحق الملكية، و الحقوق العينية العقارية الأخرى، يتم إعداد الوثائق المسحية التي عددها المرسوم رقم 76-63 ليتم إيداع هذه الوثائق المسحية لدى البلدية.

أولا : إعداد وثائق المسح :

بعد الإنتهاء من عملية تحديد و تعيين الحدود و إجراء التحقيق العقاري الميداني، يتم إعداد جملة من الوثائق تتمثل في :

أ/ **جدول الأقسام** : ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، و يتعلق هذا الجدول بكل قسم مساحي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط (1).

و يقصد بجدول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري و التي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، و يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، و تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات و المؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، و بعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية و في الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم.

ب/ **سجل مسح الأراضي** : و هو السجل الذي تتقل فيه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك ، و يضم هذا السجل عدة خانات منها ما يتعلق بهوية المالك فإذا كان شخص طبيعي يجب ذكر إسمه و لقبه و تاريخ و مكان إزدياده و مهنته و عنوانه و جنسيته، و إذا كان شخص معنوي يجب ذكر إسمه و مقره الإجتماعي و طبيعته القانونية، و منها ما يتعلق بالعقار من خلال ذكر رقم القسم ، جزء الملكية، طبيعة شغل الأرض، المساحة، حالة الملكية (2).

(1) بوشناق جمال ، المرجع السابق، ص 132.

(2) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق ، ص 244.

ج/ المخطط المساحي : يتضمن المخطط المساحي الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية بالمسح بجميع تفاصيل تجزئتها إلى أقسام، و كل قسم مسحي يتكون من مكان معلوم يشتمل على أجزاء ملكية، يتكون كل جزء من قطع أراضي أو قطعة أرضية واحدة تؤول لمالك واحد، أو لمالك على الشيوع (1).

و تكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها، فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، و يشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية، و كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع.

د/ جدول الحساب : هو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي يشمل رقم حساب المالك و عدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة (2).

هـ/ البطاقة العقارية : تشمل جميع المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار و المعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، يبين فيها ما إذا كان العقار ثابت بسند أو بدونه، أو توفرت فيه الحيابة القانونية التي من خلالها تم إكتساب الملكية بالتقادم (3).

ثانيا : إيداع الوثائق المسحية :

بعد إتمام إعداد الوثائق المسحية، و حتى يتسنى للمحافظ العقاري المختص إقليميا تأسيس السجل العقاري و بالنتيجة تسليم الدفتر العقاري للمالك لإثبات ملكيته الخاصة في الأراضي الممسوحة، يتعين إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

و يقوم المحافظ العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، بفحصها من الناحيتين الشكلية و الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ

(1) المذكرة رقم 1107، المتعلقة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين، المؤرخة في 09/03/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

(2) فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليدة، سنة 2001، ص 93.

(3) التعليم رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

وثيقة من الوثائق المسحية، و بالتالي متى عاين نقصا معيناً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر.

فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقيق من وجود الوثائق التالية:

- جداول الأقسام.
- سجل المساحة .
- مخططات المسح.
- جدول الحساب.
- بطاقات العقارات (T10) (1).

و يجب أن تكون هذه الوثائق مقروءة و واضحة لا لبس فيها، و خالة من أي كشط أو تحوير، لتفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بترقيم العقارات أو تحرير الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية و بالتالي إستجواب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية.

كما يتولى بعد ذلك المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الوثائق المسجلة بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، محددا فيه الأقسام و إسم البلدية و الأماكن الممسوحة، على أن يكون ذلك المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية بوجوب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل إستلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الإحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك (2).

(1) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 103.

(2) ريم مراحي، نفس المرجع السابق، ص 105.

الفصل الثاني : الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية العقارية الخاصة

بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، و بعد قيام المحافظ العقاري من التأكد من شرعية و قانونية الإجراءات السابقة، يقوم هذا الأخير بإصدار الدفتر العقاري و تسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالمال الذي بحوزته بموجب إجراءات المسح التي تم النص عليها في الباب السابق، و التي تهدف أساساً إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على أرض الواقع و التعرف على أصحابها سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، و بالنتيجة تقديم الدفتر العقاري لمستحقيه لكي يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم فيما بعد الإستثمار في عقاراتهم و حمايتها من التعدي من طرف الغير، و لدراسة هذا الفصل إرتأينا تناوله في ثلاث مباحث، المبحث الأول في بيان مفهوم الدفتر العقاري و في المبحث الثاني إجراءات تسليمه و بيان حججه و في المبحث الثالث المنازعات المترتبة عنه.

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري كنتيجة حتمية لشهر الوثائق المسحية، يهدف من خلاله المشرع الجزائري إلى توفير سندات قانونية تشجع التداول في إطار تنظيم العقار، و أولاًه المشرع الجزائري للدفتر العقاري أهمية بالغة، بإعتباره سنداً يحمي الملكية العقارية، و يبين التصرفات الواردة على محل الحق العيني العقاري، إرتأينا دراسة هذا المبحث كآلاتي ذكره:

المطلب الأول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :

نتناول في هذا المطلب أولاً تعريف بالدفتر العقاري ثم تحديد طبيعته القانونية كآلاتي ذكره:

الفرع الأول : التعريف بالدفتر العقاري :

سننظر لتعريف الدفتر العقاري من الناحيتين اللغوية و الإصطلاحية كآلاتي:

1/ المقصود بالدفتر العقاري لغة:

يشمل الدفتر العقاري كلمتين : الدفتر – العقاري.

الدفتر: يقصد به كراس، كتيب، سجل و هم الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات و غيرها من الأعمال التي يراد حفظها (1).

العقاري : مشتق من كلمة عقار و هو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه، مع الإشارة أن مصطح (FONCIER) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (immobilier) على أساس أن المصطلح الآخر يحمل فقط معنى العقارات المبنية في حين المصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية و العقارات غير المبنية.

2/ المقصود بالدفتر العقاري إصطلاحا :

بإستقراء جميع النصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر أن المشرع لم يقم بتعريف الدفتر العقاري بصفة مباشرة تاركا ذلك للفقهاء الذي إختلف في تعريفه للدفتر العقاري بإختلاف الزاوية التي ينظر منها كل باحث قانوني ، فيما إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و الذي جاء تنفيذا للأمر رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و الذي جاء تنفيذا للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و المتضمن الثورة الزراعية (1).

و تعددت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري بإختلاف الزوايا التي ينظر منها كل باحث ، مفادها أن الدفتر العقاري أنه " سند للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، و يضمن لها الحماية الكافي و يكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير " .

كما يعرف أيضا أنه " تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير " (2).

و يعرف أنه ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، و المعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار " (3).

(1) حشود نسيم، الشكليات في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق لجامعة الجزائر، سنة 2003، ص 150.

(2) حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثانية، سنة 2002 ، ص 1086.

(3) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق ، ص 131.

و عليه يستنتج من التعاريف الفقهية السالفة الذكر أن الدفتر العقاري هو ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه و إستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري و الذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية و التي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية، و يستخلص من هذا التعريف أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و أنه لا يمكن للشخص إثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي المسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري و أنه بمجرد إستلام المالك للدفتر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء مبنيا كان او غير مبني أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع و الهبة و المقايضة و أصبح له أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول (1).

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :

بما أن الدفتر العقاري يمثل تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، و السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية و المرآة العاكسة للوضعية القانونية الحالية للعقار، و حتى يتسنى معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء الدفتر العقاري، لا بد من تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لن تخرج الطبيعة القانونية له عن إحتمالين نتناولهما كالآتي:

أولا : الدفتر العقاري عقدا إداريا :

يتوجب لمعرفة إن كان الدفتر العقاري عقدا إداريا من عدمه، إستخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري و مطابقتها مع ما هو موجود بالدفتر العقاري و تختلف تعاريف العقد الإداري باختلاف مصدرها.

منهم من عرفه أنه " العقد الذي يبرم بين شخص من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسيير، و تظهر نيته في الأخذ بأسلوب القانون العام و ذلك بتضمن العقد شرطا أو شروطا غير مألوفة في عقود القانون الخاص (2).

(1) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 250.

(2) عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، جسر النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 01، سنة 2007، ص 41.

هناك من عرف العقد الإداري على أنه " هو ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه ، تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام ، ويتضمن العقد شروطا إستثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص ويخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام " (1).

و هناك من عرفه أنه " ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه " (2).

و هناك من يعرفه بأنه " العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص " (3).

و عليه يستخلص من هذه التعاريف الفقهية السابقة للعقد الإداري أنها تتفق في كون العقد الإداري لا يكون كذلك إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه وإتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام، و إذا رجعنا إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدًا بل هي جهة مصدرة له و بالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخصا من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، والمتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين و هو ما لا نجده متوافر في الدفتر العقاري (4).

أما عن إتصال الدفتر العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام فيمكننا القول أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هاته الحالة إلى العمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام و العقارية بوجه خاص و تنظيم السوق العقارية لأن أساس أي إستثمار لا يبنى إلا بعقار واضح المعالم محددا لكافة البيانات الجوهرية له و ذلك لا يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري .

(1) عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الأولى ، سنة 2002 ، ص 194.

(2) لباد ناصر ، الوجيز في القانون المدني، دار لباد، سطيف، الطبعة الثانية، سنة 2007، ص 273.

(3) محمد الصغير يعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005، ص 10.

(4) ريم مراحي، المرجع السابق، ص 129.

ثانيا : الدفتر العقاري قرارا إداريا :

هناك العديد من النصوص المفترقة في فروع النظام القانوني السائد في الدولة التي تشير إلي القرارات الإدارية دون التعرض لتعريفها و تحديد مفهومها و ترك ذلك للفقه و القضاء.

و اختلفت التعاريف الفقهية بشأن القرار الإداري، فهناك من عرفه بأنه " عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث أثارا قانونية بإنشاء و وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " .

و من جهته عرف الفقيه بونارد القرار الإداري " كل عمل إداري يحدث تغييرا في الأوضاع القانونية القائمة "

و هناك من عرف القرار الإداري بأنه: " كل عمل إداري بقصد تعديل الأوضاع القانونية كما هي قائمة و تحت صدوره أو كما ستكون في لحظته مستقلة معينة " (1).

و أخيرا يمكننا القول أن القرار الإداري هو ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة و الذي من شأنه إحداث آثار قانونية إتجاه المخاطب و بالرجوع إلى كيفية إصدار القرار الدفتر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، و المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية و التي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، و بالتالي فهي تخضع للوظيفة العمومي و بالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع.

(1) عمار عوابدي، كتاب القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، دار العلوم للنشر و التوزيع 15، الطبعة الثالثة، ص 239-240.

و الدفتر العقاري بإعتباره قرارا إداريا فإنه يتميز بالخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بمفهومه العام و هي:

1/ الدفتر العقاري صادر عن سلطة إدارية مختصة، و المتمثلة في المحافظة العقارية و بإرادتها المنفردة حيث لا يوجد فيه توقيع و بصمة المستفيد و بالتالي فهو قرار إداري محض عكس العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضيا من طرف مصدر الدفتر العقاري و المستفيد.

2/ قرار نهائي تنفيذي، فهو قرينة قانونية لتكريس الملكية العقارية و حمايتها حيث يصبح المالك يتمتع بكافة صلاحيات التصرف و التمتع بماله العقاري.

3/ أنه يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، و ما يمكن الإشارة إليه في هذا السياق هو أن الخاصية لنا فيها مناقشة و تحليل لاحقا ضمن المنازعات التي تلي إصدار الدفتر العقاري.

و كنتيجة لذلك فإن الدفتر العقاري هو تصرف إداري بالإدارة المنفردة يصدر عن الهيئات الإدارية لما لها من إمتيازات السلطة العامة، ويتم وفقا للشروط الشكلية الإجرائية التي أقرها القانون و بالتالي يمكن إعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا.

المطلب الثاني : البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري :

بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 الصادر عن وزارة المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري، نصت المادة الأولى منه على أن يوضع الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 على مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار، كما تم تحديد كل البيانات الواجب إثباتها على الدفتر العقاري بغية العمل على إستقرار المعاملات العقارية و عدم نسيان أي إجراء من الإجراءات الجوهرية التي تخص العقار محل الدفتر العقاري و التي نرتبها كالتالي ذكره (1):

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، سنة 1977.

1/ ديباجة الدفتر العقاري: تحتوي على ما يلي:

إسم الولاية و المحافظة التي صدر عنها الدفتر.

- رقم الدفتر.

- البلدية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار.

-إسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع و الرقم.

- القسم.

- رقم مجموعة الملكية.

- سعة المسح.

- رقم القطعة الإجمالي (1).

2/ تعيين العقار: وذلك من حيث مساحته و محتواه و حالته.

3/ الملكية: و تتضمن هذه الخانة :

- الإشهارات بتحديد التاريخ و الحجم و التريعة .

- تتضمن إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية .

- تتضمن تعيين مالك العقار بهويته الكاملة و حالته الشخصية.

4/إشتراك بالفاصل : و تتضمن كل الإرتفاقات الإيجابية و السلبية للعقار متضمنة ما يلي:

أ/الإشهارات: تحدد الحجم و التاريخ و التريعة.

ب/الحقوق المشهورة : تحدد فيها أيضا الحجم و التاريخ و التريعة.

ج/التغييرات و التشطيبات للحقوق المشهورة : و هنا لابد من وضع خاتم المحافظ العقاري و

توقيعه للتأكد من صحة التغييرات و منع حدوث التزوير.

5/ التجزيئات و الأعباء : تتضمن هذه الخانة الحقوق المشهورة و التغييرات أو التشطيبات

للحقوق المشهورة.

6/ الإمتيازات و الرهون : تحتوي هذه الخانة على ما يلي :

أ/الإشهارات: يحدد فيها التاريخ و الحجم و التريعة.

ب/ التسجيلات : يقيد فيها جميع الرهون العقارية و الإمتيازات الواقعة على العقار.

ج/ التغيرات أو التشطيطات المشهرة : يمكن أن يسجل فيها جميع التغيرات التي قد تطرأ على حالة العقار في إطار المرفق الواقع عليه كرفع الرهن أو إلغائه.

7/ تأشير التصديق : و تحتوي هاته الصفحة على :

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري.

- إسم و لقب و إمضاء و ختم المحافظ الذي سلم الدفتر العقاري.

- التصديق و التأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً(1).

و عليه تعكس بيانات الدفتر العقاري الوصف الدقيق و المحدد للعقار، مما يميزه عن غيره، إضافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، و يمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء كما سنراه لاحقاً في دراسة المبحث الثالث من هذا الفصل الثاني.

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 ، المرجع السابق.

المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري و بيان حجيته:

بعد التطرق لمفهوم الدفتر العقاري ببيان المقصود به و تحديد طبيعته القانونية و البيانات التي يستلزم توافرها فيه، لا بد من التطرق إلى إجراءات تسليم الدفتر العقاري و كذا تبين حجيته القانونية التي منحها إياه المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة بوجه عام و ذلك بتخصيص المطلب الأول لإجراءات تسليم الدفتر العقاري و تخصيص المطلب الثاني لدراسة حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة على النحو التالي:

المطلب الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 15 مارس سنة 1976 المتعلق بالسجل العقاري، يتبين لنا أن من ضمن مهام المحافظ العقاري إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار الخاصة بالعقود المتضمنة نقل الملكيات العقارية و الحقوق العقارية العينية الأخرى، و هو بذلك مكلف بتسليم الدفتر العقاري (1).

و لدراسة إجراءات تسليم الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري إرتأينا تقسيمها إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري و نخصص الفرع الثاني لدراسة الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري.

الفرع الأول : الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، و تم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وقد نصت المادة 09 من المرسوم رقم 76-63 على أحقية المالكين و ذوي الحقوق العينية الأخرى في تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممنوحة من طرف المحافظ العقاري بداية من تاريخ إيداع وثائق مسح الاراضي العام، و قد ألزم المشرع المحافظ العقاري مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 76-63، و إعداد جداول الإجراء الأول للإشهار مع دفع رسم الإشهار العقاري عند المطالبة بالدفتر العقاري، و هذا ما جاء في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 2003/12/28 (2).

(1) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 259.

(2) المادة 09 و 10 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

غير أنه تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الاشخاص أصحاب الحقوق العينية، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني مالكا منفردا فإن عملية التسليم تتم له بصفة شخصية (1).

أما إذا كان العقار في حالة ملكية مشاعة فعلى أصحاب الحقوق على الشيوخ تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وفي نفس الوقت يلتزم المحافظ العقاري بالإشارة على البطاقة التي تخص نفس العقار إلى إسم الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري (2).

أما بخصوص ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، فيمكن للمالك أن يقدم طلبا كتابيا يثبت هويته، طالبا الحصول على دفتر آخر، فإذا قيل طلبه بالإيجاب وجب التأشير في البطاقة على الموافقة لحصوله على هذا الدفتر (3).

الفرع الثاني: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

للجباية العقارية دور كبير في تمويل الخزينة العمومية بإقرار من المشرع الجزائري بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 و بعض القوانين الأخرى عائدات الجباية حسب النسب التالي:

60 إلى ميزانية الدولة، و 20 إلى ميزانية البلدية، و 20 إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن (4).

و قد أقر المشرع الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2003 و ميز بين ثلاثة أنواع من العقارات يمكن حصرها فيمايلي:

أولاً: بخصوص الحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية:

أ/ إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1000 دج.

ب/ إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع و تزيد عن 100 متر مربع و تزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدر ب 1500 دج.

ج/ إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 2000 دج.

(1) نورة أرعمون، المرجع نفسه، ص 184.

(2) خالد رامول، المرجع السابق، ص 97 .

(3) المادة 52 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

(4) قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، سعد دحلب، البلدة، سنة 2001، ص 125.

ثانيا : بخصوص الأراضي المبنية أو غير المبنية:

أ/ إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر بـ 1000 ، إذا كانت الأرض غير مبنية و بـ 2000 دج إذا كانت غير مبنية.

ب/ إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع و تقل عن 3000 متر مربع إذا كانت المساحة غير مبنية يدفع رسم قدره 1500 دج و إذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج.

ج/ إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع، يدفع رسم قدره 2000 دج و إذا كانت الأرض غير مبنية ، و مبلغ 4000 دج إذا كانت الأرض مبنية.

ثالثا : بالنسبة للعقارات الفلاحية:

* إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 1000 دج.

* إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات و تقل عن مساحة عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج.

* إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن عشرة هكتارات، يدفع رسم قدره 3000 دج.

و تجدر الإشارة إلى أن كل الرسوم المذكورة أعلاه لا تطبق إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة للدولة ، الولاية، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و الموضوعة تحت وصايتها و هذا ما أكدت عليه المادة 353 ف 5 من القانون 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، كما تجب الإشارة كذلك أن الرسوم المفروضة وفقا لقانون المالية المذكور أعلاه معقولة لدرجة كبيرة مقارنة بالأهمية و الحجية التي يحتويها الدفتر العقاري المسلم للمالك (1).

(1) المادة 353 ف 5 من القانون 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، المؤرخ في 28/12/2003 ، الجريدة الرسمية عدد 83 ، الصادرة في 29/12/2003.

المطلب الثاني : حجية الدفتر العقاري :

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي العام التي ينتج عنها تأسيس السجل العقاري و تسليم سند للملكية لأصحاب الحقوق يتمثل في الدفتر العقاري، الذي يغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية الخاصة، كما يترتب عليه تطهير للتصرفات من كل العيوب و إقرار مبدأ الثقة و الإئتمان و أستقرار الملكية العقارية، فما هو موقف التشريع و القضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري ؟

1- موقف المشرع الجزائري من الحجية القانونية للدفتر العقاري :

إن رغبة المشرع الجزائري في إستحداث السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية و إحداث سندات لإثباتها، منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها.

و قد أفصح المشرع من هذه الرغبة في النصوص السابقة قبل صدور الأمر رقم 75-74، منها المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة (1).

و قد نصت المادة 33 منه على "أن الدفتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة لبنية في شأن الملكية العقارية".

وصدور الأمر رقم 75-74 إلا تأكيد على ذلك و هو ما كرسته المادة 19 منه بنصها " تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية ".

و قد أقر المشرع الجزائري بأحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة على أساس أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، و لا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق ميداني يقوم به محققون يتولون مهمة التحري و الإستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، و تحديدها بكيفية ناقية للجهالة، بإشراف لجنة المسح العام للأراضي تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم، بعد قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما نهائيا أو مؤقتا (2).

(1) بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص، 136.

(2) بوشناق جمال ، المرجع السابق، ص، 147.

إلا أنه رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري نجد أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري، و هذا ما نلمحه من خلال المادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، حين خول للأفراد إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة بعد الترقيم العقاري النهائي و تسليم الدفاتر العقارية من خلال اللجوء إلى القضاء و الطعن بإلغائها، و من ذلك يتبين أنه يتمتع الدفتر العقاري بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة (1).

2- موقف القضاء حول حجية الدفتر العقاري:

لقد ساير القضاء ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 75-74 و أصدرت المحكمة العليا عدة قرارات قضائية تقر فيها بحجية الدفتر العقاري كدليل إثبات، منها القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 الذي جاء فيه من خلال مراجعة القرار محل الطعن نجد أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على إنعدام وجود الدليل للإثبات في الدعوى و ذهبوا إلى القول " أن الدفتر العقاري المستظهر من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية "

لكن من الثابت نص القانون على خلاف ذلك، و يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74/75 و المادتين 32 و 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

و من ثم فإن قضاة الموضوع لما تواصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون و لم يلحقوا قرارهم بالأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض و الإبطال (2).

كما أكدت المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر عنها بتاريخ 06/03/2002 تحت رقم 259635 أين قضت باستبعاد العقد الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، هذا الأخير الذي لا يمكن دحض حجيته مهما كانت طبيعة و قوة السند المحتج به، فمن يريد الطعن في قوته عليه الإثبات بسند له نفس القوة الثبوتية ألا و هو الدفتر العقاري (3).

(1) بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص، 138.

(2) القرار رقم 197920، الصادر في 28/02/2000، المجلة القضائية، عدد 01، المحكمة العليا، 2001، ص، 252.

(3) القرار رقم 259635، الصادر في 06/03/2003، المجلة القضائية، العدد 01، المحكمة العليا، 2003، ص 334 - 337.

و كذا القرار رقم 367715 المؤرخ في 15/11/2005 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا و الذي جاء فيه تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر و بالتالي صفة التقاضي و تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا، و قد أسس القضاة قرارهم على أنه لم يتم الإعتراض على شهادة الترقيم المؤقت و محضر التحديد المستخرج من إدارة المسح في الأجل القانونية مما أدى إلى تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

و بناء على هذه القرارات يتضح مساهمة القضاء للمشرع الجزائري من حيث التأكيد بشكل واضح و صريح على الحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية من خلال إعتباره السند القوي في إثبات الملكية العقارية (1).

كما يجب التأكيد أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية إكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير، و هذا ما أكدته قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 و الذي أهم ما جاء فيه :

" أنه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولاً دون أن يكون مالكا له أو خاص به، صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع، إذا لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من إكتسابه بالتقادم " و بالتالي حتى إذا كان المالك المذكور يحوز على دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة، فإن ذلك لا يمنع الغير من تملك عقاره بالتقادم المكسب إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشر سنة للأسباب التالية :

* عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع إكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات المقارنة.

* أن الأصل في إكتساب العقار مهما كانت طبيعته القانونية الإنتفاع به و إستغلاله و أن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلا ضمنيا عنه و بالتالي فالأولى بملكيته مستغلة و المنتفع به.

* أن الحيازة العقارية وفقا للقانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد و الإستيلاء و التركة و الوصية و الإلتحاق بالعقار و الشفعة (2).

(1) القرار رقم 367715، الصادر في 15/11/2005، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد 02، الجزائر 2006، ص 413.

(2) رحايمية عماد الدين، نفس المرجع السابق، ص 270.

المبحث الثالث: منازعات الدفتر العقاري :

تعتري عملية تسليم الدفتر العقاري إشكالات مادية و قانونية تحول دون إستلام المالك لسنده الذي يثبت ملكيته للعقار، كما يمكن أن تنشأ منازعات بعد تسليم الدفتر العقاري، و تختلف هذه النزاعات باختلاف وقت و ميعاد إبدائها، فمنها ما تكون في شكل إعتراضات أمام المحافظة العقارية و تسويتها إداريا، و منازعات تتعلق بالترقيم العقاري و يجب تسويتها أمام القضاء.

المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري :

من المسائل الحيوية و القضايا الجوهرية المؤثرة في التنمية الإقتصادية قضية العقار و طريقة إستغلاله حيث تكثر المنازعة حوله و تتنوع، خاصة تلك المتعلقة بإثبات الملكية، و رغم إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات و صدور نصوص قانونية و تنظيمية تحكم العقار، إلا أن ذلك لم يحل دون ظهور نزاعات سواء أمام المحافظ العقاري بمناسبة عملية المسح العقاري و بمناسبة الترقيم العقاري أو الإيداع و الإجراء، أو منازعات القضاء العادي و الإداري (1).

الفرع الأول : المنازعات في القيد الأول :

أولا : الترقيم النهائي للعقارات :نتطرق فيه أولا للمقصود بالترقيم النهائي للعقار ثم منازعاته:

1/ المقصود بالترقيم النهائي للعقارات:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 و هو الحالة التي يحوز فيها مالكو العقارات السندات أو العقد أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و هنا إذا قام المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيميا نهائيا و يجب عليه بمجرد طلب المعني أو مالك العقار الدفتر العقاري منه تسليمه له (2).

(1) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 271.

(2) مرغاش إسمهان ،التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005/2006، ص 28.

و مع هذا قد تخلو بعض الأحكام القضائية من المعلومات الضرورية التي قررها التنظيم، مما يجعل المساحين و المحافظين العقاريين يعاملونها معاملة الوثائق العرفية مما يستوجب إفراغها في قالب رسمي، فيظطر الأطراف إلى أخذ ذلك الحكم إلى الموثق من أجل تحريره في شكل وثيقة رسمية .

2/منازعات الترقيم النهائي :

إن الترقيم النهائي للعقارات يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، و لكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني، إلا أن المشرع أحاز للأشخاص إعادة النظر فيه، و ذلك أمام القضاء المختص دون أن يقيد به بأجل محدد و مسقط، و هذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، و الذي قد يظهر ربما بعد فوات أجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائيا و حصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري (1).

و هو ما يؤثر سلبا على إستقرار الملكية العقارية و ضعف الإلتئمان العقاري حيث أن مركز المالك يبقى مهددا بظهور المالك الجديد، مع العلم ان تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، و للمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و هذا ما يجدر على المشرع الجزائري الأخذ به.

ثانيا : الترقيم المؤقت للعقارات :

نميز هنا أولا بين حالتين من الترقيم المؤقت للعقار ثم منازعات الترقيم المؤقت ثانيا :

نميز هنا أولا بين حالتين من الترقيم المؤقت للعقار ثم منازعات الترقيم المؤقت ثانيا :

1/المقصود بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

نصت عليه المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 حيث يرقم المحافظ العقاري ترقيميا مؤقتا العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية (2)، كأن يكون بيد أصحابها

(1) مرغاش إسمهان، المرجع السابق، ص 28.

(2) عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 260.

عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة و الإستغلال دون منازع، لكنهم يمارسون حيازة هادئة و مستمرة و علنية لا لبس فيها، تسمح لهم مدتها بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند إنقضاء أربعة أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة.

و بالتالي يمكن القول أن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر تكمن فيمايلي :

- المتمسكين بالحيازة الهادئة المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح و التيتم إيداعها بالمحافظة العقارية.

- الحائزين على سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل.

- الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكتسبة.

- الحائزين على شهادة الحيازة من طرف رؤساء البلديات طبقا للمرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها (1).

2/ المقصود بالترقيم المؤقت لمدة سنتين :

نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 76-63، و يتعلق الأمر بالعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت ملكيتهم أو حيازتهم و فقا لقواعد التقادم المكسب، و لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، فيقوم بإعطاء الترقيم المؤقت لمدة سنتين، ليتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة و دون أن يسجل أي اعتراض (2).

كما يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة في حالة العقارات الشاغرة التي ليس لها مالك و لا يحوزها أحد، و قد أطلق عليها تسمية الأراضي مجهولة المالك، حيث أنه إذا إنتهت مدة السنتين و لم يقدم اعتراض ترقم نهائيا بإسم الدولة و تصبح تابعة للدومين (3).

(1) عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 260.

(2) مرغاش إسمهان، المرجع السابق، ص 29.

(3) ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 49.

كما أنه للترقيم العقاري قيمة قانونية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، إذ تعتبر شهادة الترقيم المؤقت باختلاف أنواعها سندا إداريا و رسميا صادرا من المحافظ العقاري، و لا يسلم إلى المعني إلا بناءا على النتائج التي توصل إليها المحققون في عملية المسح العقاري و يترتب عن عدم تقديم الاعتراضات في المدة المحددة قانونا تسليم المعني الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة.

و لكن الإشكال المطروح، ما هي القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت؟

لا شك أن للتساؤل المطروح أهمية كبيرة في مجال إثبات الملكية العقارية و يظهر ذلك جليا عند قيام الغير بالتعدي على العقار المشمول على شهادة الترقيم العقاري المؤقت فما هي الدعوى التي يمكن أن يرفعها المعتدي عليه، هل هي دعوى إستحقاق او دعوى عدم التعرض؟ أو مثلا عند رغبة الحائز على شهادة الترقيم المؤقت التصرف في العقار الذي بحوزته، ما هي حدود إمكانيته التصرف فيه ؟

الملاحظ عند إستقراء الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسومين رقم 62-76 و 63-76 المطبقين له، أن المشرع الجزائري قد أغفل عن ذكر القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة لحائز العقار، و قد بقي الأمر على حاله و محل تساؤل إلى غاية صدور قانون المالية سنة 2004، أين نصت المادة 253 الفقرة 7 منه على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري (1).

و تبعا لذلك يمكننا القول أن صاحب شهادة الترقيم المؤقت الحق في الحصول على رخصة بناء و الحق في رهن العقار لصالح الهيئات المصرفية، كما تعطي للمعني الحق في الظهور بصفة المالك الظاهر، و هذا ما أكدته قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006 تحت رقم 367715 و الذي أهم ما جاء فيه (2):

"..... حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بالشهر

(1) المادة 253 ف7 ، من القانون رقم 03-22، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 28/12/2003، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 29/12/2003.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006 تحت رقم 367715.

و الدفتر العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، و الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

و حيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، و اغفوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدا للأساس القانوني و مخالفا للقانون الساري المفعول و هو الأمر الذي يجعله للنقض و الإبطال".

3/ منازعات الترقيم المؤقت :

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا قد يحصل إحتجاج أو إعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار، و في ذلك يشترط نص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 أن كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين يجب أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح بإسمه، و تدون كل هذه الإحتجاجات و الإعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض، و للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، و في حالة توفيقه يحضر المصالحة الذي يتسم بقوة ثبوتية و يكون حجة على الجميع، و إذا فشلت محاولة الصلح يحضر محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى المعنيين بالأمر، و يبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة ستة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه برفض إعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

و يبقى الترقيم المؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنه، وفي حالة ما إذا إنقضت المهلة القانونية و لم ينازع في الترقيم المؤقت، يسقط الحق في رفع الدعوى القضائية (1).

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالقيد الأول :

قد منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بعد تأسيس السجل العقاري، مقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه (1) فهو الذي يسهر على مسك السجل العقاري و ضبطه، يعمل على قيد ما يطرأ من تغيرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية، التي تحدث فيما بعد، بعد إلى أن تصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة لا يمكن صرف النظر عنها، و تكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها.

وفقا لنص المواد 100 إلى 110 من المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 فإن أهم الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري يمكن حصرها في أمرين: إما قبول إجراء الشهر و العمل على ذلك، و إما إتخاذ جملة من التدابير تهدف في مجملها للحيلولة دون إتمام إجراء الإشهار و المتمثلة في رفض الإيداع أو رفض الإشهار في حدود السلطة التي خولها إياه المشرع.

أولاً: حالة رفض الإيداع

قد يلجأ المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين له وجود نقص في إحدى الوثائق المودعة أو عدم إشهار السندات المرتكزة عليها في عملية المسح بموجب المادة 100 من المرسوم رقم 76- 63 على أن يتم ذلك خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع على الأقل (2).

و الأصل في رفض الإيداع لأن يكون فوراً و كلياً، باستثناء حالات معينة، كحالة نزع الملكية للمنفعة العامة و كذا البيع بالمزايدة و البيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد و حالة الإمتيازات و الرهون، أو تنبيه نزع الملكية حسب المادة 106 فقرة 02 من المرسوم 76- 63 و عليه فإن أي سبب لرفض الإيداع يعتبر إجراء خطير لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري، كونه قراراً إداري يخضع للطعن القضائي، لذا إستوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسبباً كافياً (3)، ومن أسباب رفض الإيداع ما يلي:

(1) الزهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 171.

(2) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 272.

(3) بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص 153.

- أسباب رفض الإيداع:

بالرجوع إلى نص المادة 100 من المرسوم رقم 76- 63، نجد أن المشرع حصر حالات رفض الإيداع و عددها كما يلي:

- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري و هذا إذا تعلق بعقار موجود على أرض ممسوحة و قد تم تسليم الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، و بالتالي لا يمكن القيام بأي عملية شهر دون إيداع هذا الدفتر العقاري من أجل تحيينه من الناحية القانونية (1).

- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي في حالة تغير حدود الملكية وثائق القياس: و يكون ذلك بعدم تقديم مستخرج وثائق المسح أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى ستة أشهر.

- حالة عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي مخالف للمواد 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم التنفيذي 76- 63 المذكور سالفاً.

و يقصد بها عدم إدراج في الوثائق المراد شهرها الهوية الكاملة لأطراف التصرف القانوني سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين.

- حالة عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع حيث أعطى المشرع للمحافظ العقاري سلطة طلب أي وثيقة يراها لازمة و ضرورية في عملية الشهر لقبول الإيداع تحت طائلة عدم القبول مثل رخصة البناء و شهادة المطابقة إذا تعلق بأراضي مبنية.

- حالة إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 76- 63:

قد حددت المادة 66 البيانات الواجب ذكرها في السند المراد شهره كنوع العقار الذي يقع فيه تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور.

- حالة عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الإمتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة، أو تكون غير محددة على النماذج الخاصة بذلك كأن تكون الجداول موقعة و مصادقة و مصححة بكل دقة، و يكون أحد الجدولين محررا لزوما على إستمارة تقدمها الإدارة.

- حالة عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 76 - 63، بالإضافة إلى ذلك من الأسباب، هناك حالتان تصلحان أن تكون سبب من أسباب رفض الإيداع وفق نص المادة 335 من قانون التسجيل المؤرخ في 1976/01/29 تحت رقم 76- 105 وهما (1) :

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بحيث يجب تحديد القيمة المالية للعقار المراد شهره في المحافظة العقارية لأن من خلاله يتحدد رسم الشهر العقاري و الذي يختلف باختلاف نوع التصرف و ذلك بحساب نسبة مئوية من القيمة التصريحية لأطراف المعاملة العقارية.

- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع باعتبار أن الرسوم المستحقة للخرينة العمومية من النظام العام و التي لا يمكن التنازل عليها أو الإعفاء منها إلا بنص قانوني صريح، فالمحافظ العقاري مجبر على عدم الإيداع بمجرد علمه بعدم تخليص هذه الرسوم (2).

2- إجراءات إصدار رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري:

على المحافظ العقاري حصر حالات رفض الإيداع ليتسنى للمودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال.

و يكون الإيداع بقرار صادر من المحافظ العقاري مؤرخ و موقع من طرفه، يكون كافيا من الناحية القانونية و يبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد، الذي يمضي إعترافا بذلك، و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار له في السند محل الرفض.

(1) قانون رقم 76 - 105، المرجع السابق.

(2) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص275.

و يبقى لدى الصفة و المصلحة مباشرة رفع الدعوى خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ و إلا سقطه حقه في الطعن (1).

ثانيا : حالة رفض إجراء الشهر :

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع، و يسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد تمحيصه و تدقيقه في الوثائق، و يوقف تنفيذ إجراء الشهر كما نصت المادة 101 من المرسوم رقم 76- 63 على أن المحافظ العقاري يرفض إجراء الإشهار في عدة حالات و هو ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع السند، و هذا الرفض قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 75-74، كما يجب على المحافظ العقاري أن يكون حريصا على مراقبة و تفحص الوثائق المسلمة المراد شهرا، لكي لا يضيع أي حق من الحقوق، بغية تحقيق إستقرار المعاملات العقارية (2).

1- أسباب رفض إجراء الشهر :

من خلال تفحص المادة 101 من المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حدد المشرع حالات أسباب رفض الإجراء جاءت كما يلي :

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 الفقرة 01 غير صحيح.
- عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكور في البطاقة العقارية .
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هو موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 76- 63 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف (3).

(1) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 154.

(2) الزهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 172.

(3) لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 138-139.

- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63-76.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض، فإن المحافظ العقاري ينهي تنفيذ الإجراء.

2- إجراءات إصدار رفض إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري:

حصر المشرع حالات رفض إجراء الشهر لكي لا يتعسف المحافظ العقاري في رفض إجراء الشهر لأي سبب كان، فعلى المحافظ العقاري أن يباشر بفحص الوثائق المودعة لديه قصد الشهر ، فإذا تبين له سبباً من أسباب رفض الإجراء يقوم بإصداره و يبلغه مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة، أو عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول ، على أن يكون القرار مؤرخاً و موقعا، و عليه ختم المحافظ العقاري و تعطي مهلة لمحرر الوثيقة قصد إستدراك سبب الرفض في غضون 15 يوما تسري من تاريخ التبليغ.

و إذا لم يقم المبلغ له خلال أجل خمسة عشرة (15) يوما بإصلاح السهو أو لإيداع الوثائق التعديلية مثلاً ، يبلغ قرار الرفض النهائي للإجراء خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إنقضاء 15 يوم السالفة الذكر.

غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه أخطأ عند قبوله و قيامه بالشهر ، فما عليه إلا إتخاذ قرار رفض نهائي للوثيقة دون إتباعه لإجراءات الرفض النهائي (1).

و يبلغ مباشرة إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، كي يباشر المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار شهر الوثيقة لمخافتها القوانين ، مع وجوب شهر عريضة إفتتاح الدعوى.

ومن خلال إستقراء المادتين (100،101) من المرسوم رقم 76-63، نلمح صور التمييز بين قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء نلخصها فيما يلي:

يظهر التمييز بين هاذين القرارين من خلال مراقبة المحافظ العقاري للوثائق و المستندات المودعة لدى مصالحه قصد إشهارها، فيكون التدخل الأول من خلال مراقبة سطحية لمختلف هذه الوثائق المودعة، لتظهر بعض المخالفات، كعدم التصديق، عدم تعيين عقار، عدم صحة عقد مقدم للإشهار شكلا وفق نص المادة 100 من المرسوم رقم 76-63، فينجز عنه إصدار قرار برفض الإيداع (1).

أما رفض الإجراء فإنه يتطلب تدخلا من المحافظ العقاري للقيام بإجراءات رقابة دقيقة و تفحص و تمحيص عميق امختلف الوثائق و السندات، فتظهر مخالفات لم يتمكن من إكتشافها من خلال المراقبة الأولية مثل ما إذا كان المحرر المراد شهره قائما على سبب غير مشروع أو مخالفا للنظام العام، أو كان من الواجب رفض الإيداع وفق ما نصت عليه المادة 101 من المرسوم رقم 76-63 و هي حالات يستعصي إكتشافها من خلال الرقابة الأولية (2).

(1) المرسوم 76-63، المرجع السابق.

(2) ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 140.

المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء :

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في منازعات الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية أو القيد الأول للحقوق في السجل العقاري، و قد تكون لاحقة عن تسلم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

الفرع الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي :

يختص القضاء العادي بالنظر في الفصل في الدعاوي المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري على أن تكون الدعوى المرفوعة مستوفية كامل الشروط و الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، و تبرز في هذا الخصوص منازعات تتعلق بالترقيم المؤقت و أخرى بالمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري (1).

أولاً : الشروط العامة و الخاصة لرفع الدعوى القضائية:

هناك شروط عامة تحكم جميع الدعاوي القضائية وهناك شروط خاصة تتطلبها الدعوى وفق طبيعة النزاع .

1- الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية:

- هناك شروط عامة وجب توافرها في جميع الدعاوي القضائية نوجزها فيما يلي :
- لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة، مصلحة طبقاً للمادة 13 من ق إ م إ (2) .
 - أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية وفق نص المادة 40 من ق م ج .
 - وجوب تمثيل الشخص المعنوي بممثله وفق نص المادتين 65 ، 828 من ق إ م إ .
 - وجوب توافر البيانات في العريضة الافتتاحية وفق نص المادة 15 من ق إ م إ .

2- الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية :

هناك شروط وجب مراعاتها لرفع الدعوى القضائية حسب موضوع النزاع .

أ - احترام الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى :

وفق نص المادة 110 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (3)، منح المشروع المتضرر مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ، التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها (4).

(1) بن عمار الزهرة، المرجع السابق، ص 152 .

(2) المادة 13 من ق.إ.م.إ رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

(3) المادة 110 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

(4) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص287.

على أن تحتسب المواعيد كاملة، فلا يجب حساب اليوم الأول من التبليغ ولا اليوم الأخير منه وإذا صادف يوم عطلة يمدد لليوم الذي يليه .

أما الميعاد في الترقيم المؤقت يكون وفق نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، حيث منح المشرع الطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري إذا كان الترقيم مؤقتا (1).

أما الترقيم النهائي فإننا نطبق القواعد العامة للنقادم المكسب ، حيث تسقط الدعوى بانقضاء 15 سنة كاملة، لأن المشرع لم يمهل الأشخاص المتنازعون عن الحق الناتجة عن الترقيم النهائي حتى بعد فوات آجال الترقيم النهائي، وهذا من شأنه يؤثر على استقرار نظام الملكية العقارية (2).

أما دعوى التعويض عن ثبوت مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، التي تتحمل فيها الدولة التعويض، فإن رفع الدعوى هو سنة واحدة ابتداء من اكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى، على أن تنقادم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وفق ما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 75-74.

ب- مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها.

ج- ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا :

وفقا لنص المادة 15(3) من المرسوم التنفيذي 123-93 المعدل والمتمم، المادة 519 من ق إ م إ، مع مراعاة أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم (4) .

(1) المرسوم التنفيذي رقم 123-93 ، المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 ، المرجع السابق .

(2) خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 1، الجزائر، سنة 2003، ص 113.

(3) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 ، المعدل والمتمم ، " تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها الى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه " .

(4) المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76 63 ، المرجع السابق .

وتنص المادة 519 من ذات القانون " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوي الفسخ والإبطال أو التعديل أو نقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها ."

و من استقرار هذه النصوص يستشف أن كل دعوى قضائية يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقص حقوق عينية عقارية أصلية كانت أو تبعية وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

فقد ألزم المشرع الجزائري ذها الإجراء على المدعي حماية لمصالح الغير حسن النية لتمكينه من الإطلاع قبل إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع قضائي ، وكذا لاستقرار المعاملات العقارية .

غير أن موقف القضاء كان متباينا من مدى اعتبار عنلية شهر عريضة افتتاح الدعوى (1) .

الرأي الأول : لا يعتبر شهر عريضة افتتاح الدعوى قيذا على رفع الدعوى ، على أساس أن عملية الشهر قد جاءت لحماية مصلحة المدعي فقط ، وهذا ما ذهبت إليه الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرار 130145 المؤرخ في 12/07/1995 (2) .

الرأي الثاني : يعتبر عدم أشهر عريضة افتتاح الدعوى يؤدي الى عدم قبول الدعوى قضائيا وهذا ما أكدته القرار الصادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 186626 المؤرخ بتاريخ 24 مارس 2000 (3).

و خلاصة الرأي أن المشرع الجزائري أخضع جميع الدعاوي العقارية لعملية الشهر العقاري، وقد نص على ذلك صراحة بالمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سائلة الذكر، ويترتب عن عدم الشهر عدم قبول الدعوى وقد يثيره القاضي من تلقاء نفسه باعتباره إجراء من النظام العام غير مرتبط بمصلحة الأطراف (4).

(1) رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 291.

(2) قرار الغرفة المدنية ، المحكمة العليا في 130145 المؤرخ في 12/07/1995.

(3) نص القرار " تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من 18 طرف المدنيين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 76 - 63 بغرض القرار للنقض ."

(4) المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 ، المرجع السابق.

كما حسم الأمر في المادة 12 الفقرة الثالثة من ق إ م إ الذي جاء فيها : " يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذ تعلقت بعقار أو بحق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار " .

د - شرط وجود إجراء مسبق عن الدعوى :

وفق نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المؤرخ في 19/05/1993 مع مراعاة أحكام المواد 13، 14 من نفس المرسوم ، يجب تقديم محضر عدم الصلح وإلا رفضت الدعوى شكلا.

ثانيا: إختصاص القاضي العقاري :

بعد فشل الصلح بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سواء تعلقت بعملية المسح العام أو الناشئة عن الترقيم المؤقت ، هذا ما فتح المجال للأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص وهو القضاء العقاري والذي يختص في الدعاوي التالية :

1- الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح:

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لتحديد الحقوق وشهرها في السجل العقاري ، والتي من خلالها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة (1)، وقد نجمت عنها بعض النزاعات التي لم توفق لجنة مسح الأراضي بحلها وديا ، فيرفع الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية ، وهذا ما تضمنته المادة 14 من المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و يكون رفع الدعوى حينئذ أمام القسم العقاري الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل النزاع (2).

(1) أرحمون نورة، المرجع السابق، ص228.

(2) المادة 516 من ق.إ.م.إ رقم 08-09، المرجع السابق.

2- الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت:

قد تقيد بعض الاحتجاجات أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم العقاري ، سواء تعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي يقوم به المحافظ العقاري عندما تقدم له سندات أو وثائق لا ترقى إلى مصاف العقود الرسمية ، أو لمدة سنتين لانعدام أي دليل على الملكية وتمسك المالك الظاهر بالحياسة .

فإذا ما فشل المحافظ العقاري من التوفيق في إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة آل الاختصاص آنذاك للقاضي العقاري على أن يتم رفع الدعوى في غضون ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري، أمام الجهات القضائية المختصة التي يقع بدائرتها اختصاصها العقار عملاً بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .(1).

ويحق للقاضي اتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للتحقيق قبل الفصل في موضوع النزاع.

خلاصة القول يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة المختصة محلياً وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ، وهو الحكم الذي كرسه المادة 510 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أما بخصوص الاختصاص النوعي و صدور قانون الإجراءات المدنية الجديد رقم 08-09، فإذا كان أطراف الدعوى أشخاص القانون الخاص يسند الإختصاص للقضاء العادي، أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً من أشخاص القانون العام فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

غير أن قرارات المحكمة العليا تناقض هذا المبدأ في العديد من قراراتها على أساس أن المشرع إستثنى تطبيق هذا القانون إذا ما تعلق الأمر بالعقارات.

(1) المادة 516 من ق إ م إ رقم 08-09، المرجع السابق.

ثالثاً - إختصاص القاضي الجزائي:

متى كانت مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية تحل الدولة محله في التعويض على أساس فكرة الضمان، فالدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار النجمة عن أخطاء موظفيها الصادرة عنهم حال تأدية وظيفتهم أو بمناسبتها، فهي ملزمة بتقديم تعويض ملائم للمضرور.

غير أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقمحل متابعة متى كان الخطأ جسيماً ينم عن خطورة التصرف الذي قام به بشكل يصل إلى حد إرتكاب جريمة التزوير مثلاً.

و وفق ما تقضي به القواعد العامة في قانون العقوبات، إذا ما توافرت أركان الجريمة في الفعل، تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري عن خطأ الشخصي الجسيم، بإعتبار أن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري.

و الخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في إثبات سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني، كأن يقوم المحافظ العقاري باستبدال بيانات موجودة في البطاقات العقارية من عملية المسح العام لفائدة شخص آخر و هذا ما يشكل تزويراً (1)، و هذا ما نصت عليه المادة 214 من قانون العقوبات (2).

(1) أرحمون نورة ، المرجع السابق، ص220.

(2) نص المادة 214 من قانون العقوبات رقم 66 - 156 المعدل المتمم القانون رقم 14 - 01.

الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.

وفق نص المادة 24 من الأمر 75-74، "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

فكل التصرفات الصادرة عن المحافظ العقاري التي تكون في صورة قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن التي تخضع له سائر القرارات الإدارية.

بصفة عامة يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري (سواء برفض الإيداع أو برفض الإجراء أو الطعن في إلغاء الدفتر العقاري) طبقاً لمقتضيات المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 التي تشير أن يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من الطاعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية (1)، و الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وفق ما جاء بنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (2).

فالمشرع كرس المعيار العضوي باعتبار أحد أطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة و التي يؤول فيها الإختصاص للقاضي الإداري، سواء تعلق الأمر بنزاعات الترقيم النهائي أو إلغاء الدفتر العقاري.

أولاً- دعوى الإلغاء:

ترفع الدعاوى الإدارية وفقاً للمادتين 815، 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإداري بعريضة مكتوبة مؤرخة و موقعة عليها، من قبل محامي وجوبي وتودع على مستوى قسم كتاب ضبط المجلس القضائي، مع مراعاة أحكام المواد 14، 15، 16 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط العامة و الخاصة لرفع دعوى الإلغاء، و متى كان موضوع الدعوى يرمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري مثل إلغاء الدفتر العقاري، أو إلغاء رفض الإيداع أو الدعوى التي ترمي إلى إبطال إجراء أو

(1) الزهرة بن عمار، المرجع السابق، ص174.

(2) المادة 800 من ق.إ.م.إ رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري، أو طلب التعويض عن مسؤولية المتبوع عن أعمال تبعة المتعلقة بمسؤولية المحافظ العقاري، فإن الجهة القضائية هي من إختصاص المحاكم الإدارية.

كما أن كل مخالفة لقواعد الإختصاص النوعي المقررة يترتب عليها رفض الدعوى شكلاً و بطلان الإجراءات باعتبار مسألة ال'ختصاص النوعي من النظام العام و هذا ما قضت به المحكمة العليا بقرارها رقم 392317 الصادر بتاريخ 2007/03/14 و أهم ما جاء في حيثياته:

"..... حيث تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية على أن تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للإستئناف أمام المحاكم العليا في جميع القضايا أياً كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى اللامؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيه.

- حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي و المحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري، كانتا طرفاً في النزاع و مع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي، مع أن الإختصاص النوعي من النظام العام يثار تلقائياً في أي مرحلة كانت عليها الدعوى مما يستوجب بالتالي القول أن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص المذكور أعلاه و بذلك عرضوا قرارهم للنقض و بما أنه لم يسبق باستلزام الفصل فيه من جديد بعد الفصل في هذا الجانب القانوني مما يتعين للنقض بدون إحالة وفقاً للمادة 269 من قانون الإجراءات المدنية مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف و تحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية طبقاً للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية".

أما ميعاد رفع الدعوى فقد نظمته المرسوم التنفيذي 93-123 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 في المادة 15 الفقرة الرابعة و الذي حدد ستة (06) أشهر يبدأ حسابها من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح بين الأطراف (1).

(1) قانون 76-63 لم ينص على ميعاد رفع الدعوى، و قد إستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 93-123 المعدل و المتمم.

حيث يميز حالتين من دعاوى الإلغاء :

1- دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-132 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي.

63-76، بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12-13-14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء.

و يتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و كذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر و مدة سنتين بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل إعتراض ضد الترقيم المؤقت و الذي أصبح بذلك ترقيماً نهائياً، و الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء (1).

كان بما كان على المشرع أن يذكر الجهة القضائية المختصة للفصل في نزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي و الذي إكتفى بذكر إعادة النظر فيه عن طريق القضاء، مما يحيلنا إلى الأخذ بالإجتهاد القضائي لتحديد الجهة القضائية المختصة التي تؤول إلى إختصاص القضاء الإداري باعتبار الترقيم النهائي هو قرار إداري يؤول الإختصاص فيه للقضاء الإداري دون القضاء العادي.

إن الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري ينتج عنه تسليم دفتر عقاري و يضيف القوى الثبوتية للعقد الرسمي، و من الثابت قانوناً أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها السالفة الذكر (2).

(1) ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 133-134.

(2) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 137.

2- دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا يتوافر على جميع شروط و أركان القرار الإداري من حيث إحتوائه على الأركان المكونة له، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محدد قانونا لقبول الدعوى سواء ما تعلق بالشروط الشكلية و الموضوعية العامة إلى الشروط الخاصة، و أهم ما يميز الشروط الخاصة هو شرط الإختصاص القضائي لإلغاء الدفتر العقاري.

أما بالنسبة للدعوى التي تتضمن طلب إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري، فإن الإختصاص يؤول إلى القاضي الإداري، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 الصادر عن الغرفة العقارية (1).

بالرجوع للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المحاكم الإدارية هي التي تختص بالفصل في جميع الدعاوي التي يكون موضوع إلغاء قرار إداري أو تفسير أو فحص مشروع يكون صادر عن الولاية و المصالح غير ممرضة على مستوى الولاية.

مما يلفت النظر أن الإشكال يثور بالنسبة للجهات القضائية التي تنصب فيها المحاكم الإدارية لعدم نص صريح لذلك من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لكن يفهم ضمنا أن الغرف المحلية تبقى صاحبة الإختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري (2).

و ما تجدر الإشارة إليه أحيانا أن جهات القضاء العادي تقر باختصاصها بالفعل في المنازعات المتعلقة بإلغاء الترقيم النهائي، و كذلك الدفتر العقاري و هذا ما يستتف في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23/12/2005 تحت رقم 282811 حيث جاء فيه لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا، مع مراعاة أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 مما جعل قضاة المحكمة العليا ترفع الدعوى أمام القضاء العادي (3).

(1) أرحمون نورة ، المرجع السابق، ص 229.

(2) مذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

(3) أرحمون نورة ، نفس المرجع السابق، ص 230.

آثار دعوى الإلغاء:

يترتب على قرار إلغاء الدفتر العقاري إنتفاء القوة الثبوتية في مواجهة أطراف النزاع ،
و بالتالي زوال حجية هذا السند في مواجهة الأطراف و الإدارة على حد سواء، و تكون الإدارة
ملزمة بتنفيذ قرار الإلغاء.

إلا أن تنفيذ القرار القضائي المتضمن قرار الإلغاء من طرف المحافظة العقارية لا يتم
بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا الحكم أو القرار، بل يجب إتخاذ إجراءات الشهر العقاري
المتعلقة بإيداع السندات القضائية (1).

فإذا حاز المدعى حكماً يقضي بإلغاء الدفتر العقاري و قام بشهره بالمحافظة العقارية
المختصة إقليمياً، فإن المدعي عليه يفقد صفة المالك، فلا يحق اه التصرف في العقار بأي
نوع من أنواع التصرفات القانونية.

و يلزم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإتلاف الدفتر العقاري الملغى على أن يسلم
دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعفائه إياه، بإعتباره المالك للعقار.

ثانيا : دعوى التعويض :

يمكن لأي شخص قد تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية و بعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ إلى القضاء مطالباً بالتعويض، عن طريق دعوى التعويض التي تستوجب شروطاً عامة و أخرى شكلية و موضوعية، فعند توفر هذه الشروط فإن لصاحب الحق المدعي به حق اللجوء إلى القضاء، ليس لإسترجاع حقه نظراً لفوات الميعاد الذي يعد من النظام العام تطبيقاً لمبدأ إستقرار المعاملات و حماية الحق المكتسب أو لعدم القدرة على إنساب الخطأ، إلا أن هذا لا يؤدي بحرمان الشخص و صاحب الحق من جبر الضرر الذي لحقه بل يمكن أن يلجأ إلى القضاء و يرفع دعوى التعويض بسبب الحقوق المهدورة.

ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري (ممثلاً في مدير الحفظ العقاري الولائي) في حالة إرتكابه خطأ جسيم، و هذا ما نصت عليه المادة 23 و المادة 24 من الأمر 74/75، لأنه في الأصل أن تكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها حماية منها لهذا الموظف و تشجيعه في أداء مهامه و إحساسه بالأمان أثناء تأديتها من جهة ثانية تتملص من هذه المسؤولية في حالة إرتكاب الموظف خطأ جسيم ينتج عنه الإضرار بحقوق الأشخاص و هذا يؤدي بالموظف إلى توخي الحيلة و الحذر و التحلي بروح المسؤولية و الكياسة عند أداء مهامه و تجنب الرعونة في التصرف و التعسف تجاه الأشخاص. و يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى ضد الإدارة (مدير الحفظ العقاري) رغم كون الخطأ شخصي في جانب المحافظ العقاري و هذا إعتبار للذمة المالية المثنية للإدارة، و لهذه الأخيرة أن ترجع عن المحافظ العقاري بالتعويض.

(1) المادة 23 و 24 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق.

* ملاحظة: عدلت المادة 23 بموجب المادة 67 من قانون المالية 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية رقم 78.

خاتمة

لا مجال لتطهير الملكية العقارية باختلاف أصنافها و أنواعها إلا عن طريق إجراء مسح عقاري شامل عبر كافة أنحاء الوطن، بإعتباره السبيل الوحيد لتجديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه و تمكين صاحبه من حيابة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كيف و متى شاء على أن لا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول، و لهاته الغاية جند المشرع الجزائري عدة هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري بدءا من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشئة سنة 1989 و التي حلت محل الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية لمحدودية قدراتها البشرية و المادية مروراً بلجنة المسح المرؤوسة من طرف القاضي خصيصا لذلك و الأعوان القائمين بالتحقيق العقاري و إنتهاء بالمحافظة العقارية التي تعد المحطة الأخيرة لشهر الوثائق المسحية.

و الملاحظ أن هاته الأخيرة تعاني من عدة عراقيل و مشاكل ظاهرة و أخرى خفية، و على سبيل المثال صعوبة إجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير و كثرة إنشغالهم في مناصبهم الأصلية و عدم التحفيز المادي للأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري رغم صعوبة المهام و كثرة الإغراءات فيها و عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بإفتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.

و بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، إستخلصنا أنه لا مجال لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا عن طريق الإستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري، و الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، و هذا ما نصت عليه وأكدته المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

خاتمة

في الأخير نقدم مجموعة من الإقتراحات العملية على النحو التالي:

* تعديل القوانين الجبائية بهدف التقليل من مصاريف التسجيل و الشهر العقاريين من أجل تشجيع لجوء الأشخاص إلى إجراءات نقل الملكية العقارية و بالتالي ضمان إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام و المعاملات العقارية بوجه خاص.

* تدعيم القائمين بعملية المسح العقاري بالوسائل المادية و البشرية الكفيلة في المساهمة من الإنتهاء من عملية المسح العقاري لكي نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبنيا على مبادئ الثقة و الإئتمان العقاريين.

* ضمان نشر قرار الوالي المتضمن إفتتاح عملية المسح العقاري ب داخل و خارج الوطن، كالصاقه في جميع الإدارات المحلية داخل الوطن و في جميع السفارات و القنصليات الجزائرية الممثلة و المعتمدة في الخارج لإعلام جميع من لهم مصلحة في ذلك و إضفاء الشفافية على تلك العملية.

* القيام بتكوين دوري لتدريس المنازعات العقارية لفائدة كل العاملين و الفاعلين في مجال ضبط الملكية العقارية.

- المراجع باللغة العربية :

1/ المؤلفات :

- 1/ بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني، التصرف القانوني (العقد و الإرادة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008.
- 2/ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
- 4/ حمدي باشا عمر ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
- 5/ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البليدة، 2005.
- 6/ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 7/ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2004.
- 8/ عمار عوابدي، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الأولى ، سنة 2002.
- 9/ عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، جسور النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 01، سنة 2007.
- 10/ علي بن هادية ، بلحسن البليش، الجيلاني بن الحاج يحي، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة السابعة سنة 1991.

قائمة المراجع

11/ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2003.

12/ محمد الصغير يعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005.

13/ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، سطيف، الطبعة الثانية، سنة 2007.

2/ الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ/ الرسائل الجامعية :

- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014.

- هونوي نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 1010 - 1011.

ب/ المذكرات الجامعية :

- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم الساسية.

- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة سنة 2001.

- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

- حشود نعيمة، الشكية في البيع العقاري دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003.

قائمة المراجع

- صرداوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية جامعة تيزي وزو سنة 2013.
- طوايبيبة أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.
- عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر سنة 1995.
- فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري و الزراعي كلية الحقوق سعد دحلب ، البلدية، سنة 2001.
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، سعد دحلب، البلدية، سنة 2001.
- مرغاش إسمهان ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الإدارة و المالية ، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2005-2006.
- وافي هناء إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2012-2013.

3/ النصوص القانونية :

أولاً: الأوامر و القوانين :

- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة سنة 1966.
- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 30/11/1971.
- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12/11/1976، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

قائمة المراجع

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم (عدل بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، (ج.ر.ص 18).
- الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 51، لسنة 1976.
- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 18/11/1990، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95/26، المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27/09/1995.
- قانون رقم 03-22، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 28/12/2003، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 29/12/2003.
- قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23/04/2008.
- قانون رقم 14-10، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78.

ثانيا: النصوص التنظيمية :

- المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل و المتمم.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل و المتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 29/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54، الصادرة في 20/12/1989 المعدل و المتمم بموجب
- المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 19/02/1992.

قائمة المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991، المتضمن المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في سنة 1991.
 - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتضمن لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 28، الصادرة في سنة 1991.
 - المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل و المتمم للمرسوم 76-62، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 1992/04/08.
 - المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 .
 - المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في سنة 2000.
- 4/ القرارات الوزارية و التعليمات الإدارية:
- القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، سنة 1977.
 - التعليمات رقم 16، المؤرخ في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية.
 - المذكرة رقم 1107، المتعلقة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين، المؤرخة في 1999/03/09، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.
 - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 17 جويلية 1999.
 - مذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

5/ القرارات القضائية:

قائمة المراجع

- القرار رقم 130145، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، المؤرخ في في 1995/07/12.
- القرار رقم 197920 ، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، المؤرخ في 06/28/2000.
- القرار رقم 186626، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، المؤرخ في 24 /03/ 2000 .
- القرار رقم 197920، الصادر عن المحكمة العليا ، المؤرخ في 28/02/2000، المجلة القضائية، عدد 01 ، سنة 2001، ص252.
- القرار رقم 259635، الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 06/03/2003، المجلة القضائية، العدد01، المحكمة العليا، 2003 سنة، ص 334 - 337.
- القرار رقم 282811 الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 2005/12/23 .
- القرار رقم 367715، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، المؤرخ في 2005/11/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2006، ص 413.
- القرار رقم 4223832، الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 16 جويلية 2008.
- 6/ القاموس :
- البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول باللغة العربية، بيروت، سنة 1993.
- المنجد في اللغة و الإعلام، المنجد في اللغة، المكتبة الشرقية لبنان-بيروت، الطبعة 29.
- المراجع باللغة الأجنبية :

الترتيب N° d'ordre	إجراءات (وثيقة منقحة أو نقل أو تسمية للحالة الشخصية) Formalités (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)	Designation des propriétaires successifs		تعيين المالكين المتتابعين Condition personnelle	ملاحظة Observation
		الهوية Identité	الحالة الشخصية Condition personnelle		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

وزارة المالية

مديرية

المحافظة العقارية

الحفظ العقاري

إطار مخصص للمحافظة
جدول قبض يوم.....
سجل تحت رقم.....

تأسيس السجل العقاري جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذًا للأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 إلى 18.

المودع من طرف السيد :.....

(اللقب و الاسم) (1)

المولود في :.....

ابن :.....

ساكن :.....

المحترف مهنة :.....

الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشياح (2)
و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)
إن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي
يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

و يشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن
.....صفحات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عبئ آخر غير المصرح به
أعلاه .
و يدفع تأكيدًا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري
توصيلاً بذلك .

تأشيرة السلطة التي شاركت
في تحرير الجدول

إمضاء المعني بالأمر

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الميلاد) .

ورقة رقم :
 بلدية :
 قسم : مكان معين
 مجموعة ملكية رقم : نوع :
 سعة المسح :
 نوع ملك : غير مملوكة - مملوكة
 ريفي - حضري
 قيمة النقدية :
 دخل السنوي :
 Feuille N°
 Commune
 Section.....Lieu dit
 Ilot de propriété N° Nature
 Contenance cadastrale
 Caractère du bien : Devis indivis
 Rurale urbain
 Valeur en capitale
 Revenu annuel

1- Nature et date des titres

(A défaut indiquer les faits

De possession invoqués et durée)

1- نوعية و تاريخ السندات

عند عدم ذلك الإشارة إلى الوقائع الحاصلة
 المذكورة و إلى مدتها)

2- Privilèges – Hypothèques et autres

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire

Référence des formalités d'inscription date,

vol, folio

2- امتيازات - رهون و غير ذلك

نوعية الحق - هوية و سكن المستفيد

مراجع إجراءات التسجيل ، تاريخ ، جزء ، ورقة

3- Démembrement – charges restriction au droit de propriété

Nature du droit ou de la charge

identité et domicile du bénéficiaire

référence des formalités de publication

date vol folio

3- الجزئية - الأعباء - قيود حق الملكية

نوعية الحق أو العبء ، هوية و سكني

المستفيدين ، مراجع إجراءات الإشهار

تاريخ ، جزء ، ورقة .

(1) Rayer la mention inutile

(1) أشطب عن العبارة الغير ملائمة

الملاحق

- Ayant droit

4- ذور الحقوق

اللقب - الاسم - ومحل السكنى Nom - Prénom- domicile	تاريخ ومكان الازدياد Date et lieu de Naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك Lien de parenté avec L'auteur commun	النصيب في المجموعة الملكية Quote-part dans l'ilot

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Série PR n°20

MINISTERE DES

WILAYA

D.....

DIRECTION
DE
LA CONSERVATION

Cadre Réserve au conservateur

Bordereau reçu le.....

Enregistré sous le n°.....

Conservation Foncière

D.....

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976 , articles 10 à 18)

Déposé par M. :.....

(Nom et prénom) (1)

Né le à

Fils de et de

Demeurant à

Profession

Qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire , ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de :

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comportefeuillets et déclare , en outre , qu'il n'existe , à sa connaissance , aucun droit réel , charge ou titulaire de droit , autre que ceux qui y sont expressément mentionnés .

Il fournit , à l'appui , les titres , actes et pièces justificatives , au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier

Signature de l'intéressé :

visa de l'autorité ayant collaboré
à la rédaction du bordereau

(1) doit être indiqué d'une manière précise les signalisations particulières à l'état civil par la fourniture des pièces officielles (copie d'un acte de naissance)

01	مقدمة
05	الفصل الأول :المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة
05	المبحث الأول : ماهية المسح العقاري
05	المطلب الأول :التعريف بالمسح العقاري و خصائصه
06	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
06	أولاً: التعريف اللغوي للمسح
06	ثانياً: التعريف القانوني للمسح
07	ثالثاً: التعريف الفقهي للمسح
09	الفرع الثاني : خصائص المسح العقاري
09	أولاً: المسح عملية فنية و إدارية وقانونية
10	ثانياً: تتولاه سلطات إدارية مختصة
10	ثالثاً: موضوعه بوجه عام
11	المطلب الثاني : أنواع المسح العقاري
11	الفرع الأول : المسح العام للأراضي
12	الفرع الثاني : المسح الغابي
13	المطلب الثالث : أهداف المسح العقاري
13	الفرع الأول : الأهداف المباشرة
13	أولاً : الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري

- ثانيا : تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية 14
- الفرع الثاني : الأهداف غير المباشرة 15
- أولا : تمكين القضاء و أعوانه من القيام بواجباتهم 15
- ثانيا : حماية المالك 16
- ثالثا : الأهداف الإجتماعية 16
- المبحث الثاني :الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية مسح الأراضي 18**
- المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة مسح الأراضي 18
- الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 18
- أولا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 19
- ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 19
- ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... 22
- الفرع الثاني : لجنة مسح الأراضي 23
- المطلب الثاني : الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري 24
- الفرع الأول: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري 24
- الفرع الثاني: مهام وصلاحيات الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري..... 25
- المطلب الثالث : المحافظة العقارية 27
- الفرع الأول: المقصود بالمحافظة العقارية و تحديد طبيعتها القانونية 28
- أولا: المقصود بمصطلح المحافظة العقارية..... 28
- ثانيا: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية..... 28
- الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية 29

29.....	الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية
29.....	أولاً: مهامها في إطار الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975
30.....	ثانياً: مهامها في إطار المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976
31.....	ثالثاً: مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 63-91 المؤرخ في 02-03-1991
32.....	المبحث الثالث: الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري
32.....	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري
32.....	المطلب الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري
33.....	أولاً: تعيين الحدود
35.....	ثانياً : التحقيق العقاري
39.....	المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري
39.....	أولاً : إعداد وثائق المسح
40.....	ثانياً : إيداع الوثائق المسحية
42.....	الفصل الثاني : الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية الخاصة
42.....	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري:
42.....	المطلب الأول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :
42.....	الفرع الأول : التعريف بالدفتر العقاري :
42.....	أولاً : المقصود بالدفتر العقاري لغة:
43.....	ثانياً: المقصود بالدفتر العقاري اصطلاحاً :
44.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :
44.....	أولاً : الدفتر العقاري عقداً إدارياً :

- ثانيا : الدفتر العقاري قرارا إداريا : 46.....
- المطلب الثاني : البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري : 47.....
- المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري و بيان حجيته: 50.....**
- المطلب الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري: 50.....
- الفرع الأول : الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري: 50.....
- الفرع الثاني: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري: 51.....
- أولا: بخصوص الحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية: 51.....
- ثانيا : بخصوص الأراضي المبنية أو غير المبنية: 52.....
- ثالثا : بالنسبة للعقارات الفلاحية: 52.....
- المطلب الثاني : حجية الدفتر العقاري : 53.....
- 1- موقف المشرع الجزائري من الحجية القانونية للدفتر العقاري 53.....
- 2- موقف القضاء حول حجية الدفتر العقاري: 54.....
- المبحث الثالث: منازعات الدفتر العقاري : 56.....**
- المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري 56.....
- الفرع الأول : المنازعات في القيد الأول 56.....
- أولا : الترقيم النهائي للعقارات : 56.....
- 1/ المقصود بالترقيم النهائي للعقارات: 56.....
- 2/ منازعات الترقيم النهائي : 57.....
- ثانيا : الترقيم المؤقت للعقارات : 57.....
- 1/ المقصود بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر 57.....

58.....	2/ المقصود بالترقيم المؤقت لمدة سنتين
60.....	3/ منازعات الترقيم المؤقت
61.....	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالقييد الأول
61.....	أولاً: حالة رفض الإيداع
64.....	ثانياً : حالة رفض إجراء الشهر
67.....	المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
67.....	الفرع الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي
67.....	أولاً : الشروط العامة و الخاصة لرفع الدعوى القضائية
70.....	ثانياً: إختصاص القاضي العقاري
70.....	1- الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح
71.....	2- الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت
72.....	ثالثاً: إختصاص القاضي الجزائي
73.....	الفرع الثاني: منازعات الدفتر أمام القضاء الإداري
73.....	أولاً: دعوى الإلغاء
75.....	1/ دعوى إلغاء الترقيم النهائي
76.....	2/ دعوى إلغاء الدفتر العقاري
77.....	آثار دعوى الإلغاء
78.....	ثانياً: دعوى التعويض
79.....	الخاتمة
81.....	قائمة المراجع

الملاحق

- 1/ البطاقة العقارية 86
- 2/ عناصر التعريف بالعقار المذكور في البطاقة العقارية 88
- 3/ تأسيس السجل العقاري..... 89
- 4/ تابع لوثائق تأسيس السجل العقاري 90
- 5/ تحديد الإمتيازات و الرهون على العقار 91
- 6/ تأسيس السجل العقاري باللغة الفرنسية 92