

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: السجل رقم 08

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

المسح العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

محمد كريم نور الدين

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

بن علي ريم

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ..... عباسي عبد القادر..... رئيسا

الأستاذ محمد كريم نور الدين..... مشرفا مقرر

الأستاذ بوسحبة جيلالي..... مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا، إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

صدق الله العظيم

الآية 32 من سورة البقرة

الاهداء

إلى أمي حفظها الله وأطال في عمرها

إلى والدي العزيز حفظه الله ورعاه الذي علمني أصول الكلام

إلى كل أفراد عائلي وأصدقائي بالعمل والدراسة

أهدي ثمرة جهدي إلى من بهم يشد ساعدي وتعلن هامتي هم

سندي وركائز نجاحي

إلى الأعلى والأصدق إلى قلبي

"الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات" بعد مسيرة دراسية حملت

المشقة واليوم نقطف ثمرها والحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه.

التشكرات

نحمد لله ونشكره أن وفقنا وأمرنا بالقوة لانجاز هذا البحث

يطيب لي أن أتقدم بشكري الخالص إلى أستاذي المشرف السيد

فهد الكريم نور الدين " علي ما خصني به من توجيهاته القيمة وإرشاداته
الذي كان له دور في انجاز هذا البحث في شكله النهائي.

كما أوجه شكري إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا

البحث.

كما أوجه شكري لكل من قدم لي يد المساعدة ولو بكلمة طيبة

أو غيرها سواء كان ذلك من قريب أم من بعيد.

" ريم بن علي "

مقدمة

إن عملية المسح العقاري هو الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات قانونية تثبت الملكية بسند رسمي له حجية لا يمكن ضحدها، وحتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وجميع التغييرات التي تطرأ عليها.

وتزداد أهمية هذه العملية خاصة أمام التحول نحو اقتصاد السوق وتنشيط السوق

وتنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي وتحرير المعاملات حيث يتطلب ذلك وأمام خيار الاستثمار وجود لزوما عقارات لها سندات وضرورة تحديد الأوعية العقارية وتسليم سندات للملكية العقارية، فاستلزم الأمر إلى ضرورة التعجيل في حسم المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري¹، ووضع السجل العام للأراضي ومجموعة البطاقات العقارية المكونة له، وإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين ومخططات مسح منتظمة تبين وتعكس الجانب القانوني والمادي لهذه الوحدات العقارية.

فقد سعى المشرع جاهدا من خلال التدابير التي جاء بها الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له في التحكم في القطاع العقاري، لكن وفق آليات مادية وبشرية محدودة، مما أثر على عملية المسح وتقدمها وأدى إلى نتائج في الميدان فبات من الضروري البحث عن آليات لتطهير العقاري.

ونظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن

يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات وتتنوع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تستمد مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية، المرجع التاريخي وذلك أن إدارة الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية فاستمر العمل على هذا الحال بعد الاستقلال والمرجع الثاني هو

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار الهومة، 2012، ص 11.

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

وبالرجوع إلى عملية المسح، نجدتها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية، هذه الأخيرة تضم مديريتين، إحداها خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية، والثانية خاصة بإدارة الوسائل وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية، الأولى تختص بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية والثالثة تهتم بملكيات أملاك الدولة والتخليص.

أما المديرية الفرعية الرابعة فتخصص الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمديرية الفرعية الأخيرة هي أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بقيام والمتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العامل له ويتجلى مهامها في اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين والتقارير التي تصلها من المتعاملين إلى جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع مختلف الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصاتها بعض الأنشطة العقارية كوزارة العدل والفلاحة.

وتبدأ عملية المسح العقاري باستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة.

تبرز أهداف هذه الدراسة من خلال تسليط الضوء على دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري حيث تكمن أهمية الموضوع من ناحيتين، من الناحية النظرية التي تتمثل في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظى بدراسة كافية أما من الناحية العملية فهو يعالج إشكالا قانونيا، وبالتالي فإن الأهمية القانونية لنظام

المسح العقاري والغاية من هذه الدراسة تكمن في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام.

فمن خلال ما تم عرضه يمكن طرح إشكالية البحث على النحو التالي:

ما هو نظام المسح العقاري وإجراءاته في تطهير الملكية العقارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية، سنتطرق إلى وضع خطة للإمام بجوانب الموضوع وسنعمد في ذلك على المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري

فارتأينا إلى تقسيم دراستنا وبحثنا إلى فصلين، حيث ولنا في الفصل الأول المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية تم تقسيمه إلى مبحثين بحيث عالجنا في المبحث الأول ماهية المسح العقاري، ثم خصصنا المبحث الثاني لدراسة الإجراءات العملية للمسح العقاري

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى الدفتر العقاري سند الإثبات للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وتم تقسيمه كذلك إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم الدفتر العقاري وإعداده.

أما فيما يخص المبحث الثاني فكان تحت عنوان حجية الدفتر العقاري.

الفصل الأول

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتما إلى تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار الذي ثبت حقه في ذلك، ارتأينا تقسيم الموضوع إلى مبحثين، نتناول بالدراسة في المبحث الأول ماهية المسح العقاري، ونقوم بدراسة الاجراءات العملية للمسح العقاري في المبحث الثاني وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

باعتبار عملية المسح العقاري عملية معقدة، كونها تجمع بين نوعين من المعارف، الأولى تقنية فنية والثانية قانونية محضة، ارتأينا معالجة هذا المبحث في نقطتين، تناول في المطلب الأول المقصود بالمسح العقاري وتبيان خصائصه ثم نقوم بدراسة الآليات المؤسساتية المتداخلة في عملية المسح العقاري في المطلب الثاني حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: المقصود بالمسح العقاري وتبيان خصائصه

نتناول بالدراسة في هذا المطلب تعريف المسح العقاري اصطلاحا وقانونا ثم نقوم بدراسة أنواع المسح العقاري في الفرع الثاني أم الفرع الثالث فنعالج أهداف المسح العقاري وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

قبل الولوج مباشرة في تعريف المسح العقاري قانونا، ارتأينا البحث من أجل تعميم الفائدة العلمية بالمقصود بالمسح من الناحية اللغوية ثم بعدها نخرج على التعريف القانوني وذلك على النحو التالي:

أولا: التعريف اللغوي للمسح

من المعاني الذي قد يحمله مصطلح المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنمله منه، فتقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها، ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مساحا ومساحة أي زرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي

يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها¹.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة cadastre التي نجدها نابعة من لفظ capitestra وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها².

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للمسح العقاري

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

"إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

وتشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

¹- البستاني بطرش، محيط المحيط، قاموس مطول، اللغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان، طبعة 1993، ص 849.

²- مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، ص 35.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة،
أما بواسطة معالم من حجر وأما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة
المكلفة بمسح الأراضي.

أما عن التعريف الفقهي للمسح العقاري فقد اختلف باختلاف الزوايا التي ينظر منها
إليه.

فهناك من عرفه على أنه "تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة
بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق¹.

وهناك من عرفه على أنه: "السيطرة على القضاء العقاري على الصعيد التقني

القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق
الوصفية الخاصة بها².

وبالتالي يمكن تعريف المسح العقاري على أساس أنه تلك العملية الهادفة إلى تحديد
الوضعية الفعلية والقانونية للعقار الممسوح بغية تحديد مالكه وبالتالي تسهيل التعرف على
نظامه القانوني فيما بعد.

ثالثاً: التعريف القانوني للمسح

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن
إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

"إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً
للسجل العقاري".

¹ - عمار بوضيف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن
المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2006، ص 41.

² - ريم مرحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادية الجزائر، طبعة سنة
2009، ص 09.

كما تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: "تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي.

-القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

-القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات القريبة.

-الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة أما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة المكلفة لمسح الأراضي.

رابعاً: خصائص ومميزات المسح العقاري

يستنتج من خلال مختلف التعاريف الفقهية السابقة أن للمسح العقاري خاصيتين يتميز بها عن غيره تتمثل الخاصية الأولى في كون المسح العقاري محدد ومعرف للوضعية الفقهية والحقيقة للعقارات، وتتمثل الخاصة الثانية في كون المسح العقاري محدد ومعرف للملاك أصحاب حقوق العينية العقارية، وهذا ما سوف نقوم بشرحه على النحو التالي:

أ-خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة¹.

ب- خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعريف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطي لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطي هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك مع البدء أولا بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص

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

طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية¹.

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار في الجزائر يتبين لنا أن المشرع قد حدد عملية مسح الأراضي في نصين هما:

-الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

-المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

ولمعرفة الفرق بين المسح العام للأراضي المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبين المسح الغابي المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24/05/2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، ارتأينا تقسيم المطلب حسب كل نوع وذلك على النحو التالي:

¹ - الملاحظ في الوقت الراهن أن مجموع 2000 نسمة لا يعبر بالضرورة على أن البلدية ريفية أو حضرية على أساس زيادة عدد السكان بالأضعاف كما كان عليه وقت صدور المرسوم 63-76.

1- المسح العام للأراضي حسب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

تتميز عملية المسح العقاري في هذا الأمر بكونها تتم على مستوى كل بلدية معينة بقرار مسبق صادر من الوالي المختص إقليمياً، على أن تقسم تلك البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه الساري إلى قسمين، ريفي وحضري.

وتعتبر عقارات ريفية العقارات المبنية أو غير المبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية الثابتة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة¹ و يتم التعرف على العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الآثار إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية².

ويتم تقسيم العقارات بالمفهوم المذكور أعلاه البلدية بالتعاون مع مصالح مديرية البناء والتعمير، وذلك عن طريق أدوات التعمير المتمثلة أساساً فيما يلي:

-مخطط شغل الأراضي (Le plan d'occupation de sol)

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في القانون الإطار للتهيئة والتعمير³ وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من النص الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير وذلك في المواد من 31 إلى 38 منه.

ويعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مخصصة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث

¹ - أنظر المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² - الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم.

³ - هنونني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، لجامعة سعد دحلب، البلدية (2010-2011)، ص 389.

الشكل الحضري للبنىات الكمية والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمرع المربع أو المتر المكعب من الأحجام من المظهر الخارجى للبنىات، المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضى الفلاحية الواجب حمايتها فى إطار احترام القواعد التى يضمها المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير، فىكاد يكون مخطط شغل الأراضى التلخىص الوحىد والحضرى لجمىع قواعد التعمير، كما هو الشأن بالنسبة لرخص البناء التى تعد الرخص الوحىدة المفروضة على القائم بالبناء¹.

وىشتمل مخطط شغل الأراضى وجوبا على الوثائق التالىة:

-مذكرة إضافية وتقدىم، تبرز فىه مطابقة ما ىتضمنه مخطط شغل الأراضى مع الضوابط التى حددها المخطط التوجيهى وبرنامج التنمية للبلدىة أو البلدىة المطبق فىها شكل لائقة تنظىم.

-نظام ىحدد بالتحصىل حقوق البناء وكفىة استخدام الأرض بالنسبة كل منطقة ىضبط فىه الشكل الحضرى أو العمرانى وتحدد الشوارع والاتفاقات والأحىاء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح فى المتر المربع والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجى.

-المستندات البىانية والمخططات الفوتوغرافىة والخرائط التى تبىن لمنافذ الطرق، ووصول الشبكات إىها مواقع البناء، ارتفاعها موقعا السىارات وهى تجمىد تتبىن لما تضمنه القطاع من قواعد وأحكام بمختلف المقابىس².

¹ -هنونى نصر الدىن، المرع السابق، ص 389.

أنظر فى ذلك المرسوم التنفىذى رقم 91-178 المؤرخ فى 28 ماى 1991 لإجراءت إعداد مخطط شغل الأراضى والمصادقة علىه ومحتوى الوثائق به الجرىة الرسمىة العدد 28.

² - أنظر فى ذلك المرسوم التنفىذى رقم 91-178 المؤرخ فى 28 ماى 1991 لإجراءت إعداد مخطط شغل الأراضى والمصادقة علىه ومحتوى الوثائق به الجرىة الرسمىة العدد 28.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: Le plan d'urbanisme et d'aménagement

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير المجالس الحضري تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ويشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وجوبا البيانات التالية:

-التقرير التوجيهي

الذي تحدد بموجبه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح الوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والمنطقة التي سوف يطبق فيها، ويتعلق الأمر بنظام وتضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات.

-التنظيم المحدد للقواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة إعداد والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفي هذا الصدد لا بد أن يحدد هذا التنظيم ما يأتي:

-التخصيص الغالب للأراضي، عند الاقتضاء، طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة على إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02.

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو الانهيارات والفيضانات¹.

-مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار والتكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المخزونات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

-المناطق الزلزالية وتضيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال².

-المستندات والمخططات البيانية

وهي تجسيد فعلي وقائم على ما تم شرحه وتبينه في المشتملات السابقة، على أن يتم إبراز ما تم تشييده من بنايات وطرق وشبكات مختلفة.

2- المسح الغابي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية

تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم. وقد عرف المشرع الجزائري الغابات على "القانون" جمع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية"³.

ويقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل:

-مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة.

¹- أنظر المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26.

²- هنونني نصر الدين، المرجع السابق، ص 391.

³- أنظر المادة الثانية من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 الذي يتضمن النظام العام للغابات.

-ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه الرطبة¹

ونظرا للأهمية والوظائف التي تحققها الغابات من حماية للبيئة ومكانا للتنزه ومصدرا للزرق، أولها المشرع بحماية خاصة عندما اقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية وبمقتضى ذلك الإدراج، أصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها، ولا الحجز عليها ولا اكتسابها بالتقادم.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي سنة 2000 المحدد لقواعد المسح الأراضي الغابية محددات فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

بدءا من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرارا بافتتاح عمليات مسح الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاء "بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقا لما جاء به المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ولعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيما خاصا بمسح الأراضي الغابية طبيعة هاته الأخيرة التي تتغير حسب كل مكان وزمان، إلا أن الملاحظ أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام².

¹ - أنظر المادة التاسعة من القانون رقم 84-12 المرجع السابق الذكر.

² - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

إن إصرار الدولة الجزائرية على إنجاز عملية مسح الأراضي له ما يبرره من أهداف، منها ما يتحقق بمجرد إتمام عملية المسح، ومنها ما يتحقق على المدى المتوسط والبعيد. ولتسليط الضوء على الأهداف المتوخاة من عملية المسح العقاري، ارتأينا تقسيم المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول الهدف القانوني، ونعالج في الفرع الثاني الهدف الجبائي وندرس في الفرع الثالث الهدف الاقتصادي وذلك على النحو التالي:

1- الهدف القانوني لعملية المسح العقاري

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

"إن المسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

وتنص المادة الثالثة من ذات القانون على ما يلي:

"يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"

2- الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري

تعتبر الجباية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء، مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها¹.

¹-سماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2004، الجزائر، ص 116.

ولعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق والذين يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكيتهم من تامين وارتفاع في أسعارها.

3- الهدف الاقتصادي لعملية المسح العقاري

يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع أجل محددة لإنهاء هذه العملية من جهة ثالثة يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون أفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للقضاء العقاري¹.

المطلب الثاني: الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح العقاري

باعتبار أن عملية المسح العقاري عملية معقدة ودقيقة وتتطلب الكثير من القدرات المادية والبشرية، تدخل المشرع الجزائري لفرض وتقسيم الدور فيها على عدة مؤسسات وهيئات لكل واحدة منها دور محوري في تنفيذ العملية وذلك حسب كل اختصاص إسناده إياها المشرع.

وتبعا لذلك ولتبيان مختلف الهيئات المتدخلة في انجاز عملية المسح، ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتناول بالدراسة في الفرع الأول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح في حين نخصص الفرع الثاني الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ

¹ - الطاهر ملاحسو، التوثيق في العالم النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح الأراضي، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثالث الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، 03 جوان 1998، ص 36.

العقاري، أما الفرع الأخير فسوف يكون موضوع دراسة المحافظة العقارية باعتبارها آخر محطة لتثبيت الحقوق العينية أصلية كانت أو تتبعية.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي

رغبة من الدولة الجزائرية في الإسراع في عملية المسح العقاري وذلك لتطهير الملكية العقارية بمختلف أنواعها، وبالتالي الوصول إلى وضعية حقيقة وفعلية وقانونية للعقارات الموجودة في كافة أرجاء البلاد، تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولتسليط الضوء على ماهية الوكالة، ارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى ثلاثة أقسام وذلك على النحو التالي:

أولاً: ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

قبل الولوج في دراسة ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وجب الإشارة أن مهام المسح العقاري كانت من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، واستمر العمل بهذه الطريقة منذ تاريخ 12 نوفمبر 1975 إلى تاريخ 19 ديسمبر 1989، إذ جاء في المادة الخامسة من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المذكور أعلاه والذي ألغى بصفة ضمنية المادة الخامسة من الأمر رقم 75-74 المذكورة أعلاه وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال¹.

¹ - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 39.

ثانيا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري قد عرف الوكالة السالفة الذكر على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة.

وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا

المرسوم.

نستكشف مما سبق ذكره، أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وبالتالي فهي خاضعة للقانون العام وفي حالة كانت مدعية أو مدعي عليها فان القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عمل بأحكام المواد من 800 إلى 989 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا- الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد كان المشرع مباشرا وصريحا في المادة الأولى من المرسوم رقم 89-234 المذكور أعلاه، أي نص على الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأكد أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، لعل التنصيص على أن الوكالة لا تعدوا أن تكون إلا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، له ما يبرره من الناحية الواقعية والقانونية ومن أهم تلك المبررات أن عمل الوكالة والمتمثل أساسا في عملية الأراضي لا يهدف إلى تحقيق الربح بقدر ما يهدف إلى تبيان الوضعية الفعلية والقانونية للعقار وصاحبه إن وجد.

رابعاً- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يمكن معالجة موضوع تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتطرق بالدراسة إلى أهم آليتين يعملان فيها وهما مجلس الإدارة والمدير وذلك على النحو التالي:

أ-مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة عملاً بأحكام المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المذكور أعلاه من الأشخاص التالية:

-ممثل لوزير الاقتصاد رئيساً

-ممثل لوزير الدفاع الوطني

-ممثل لوزير الداخلية

-ممثل لوزير التجهيز

-ممثل لوزير الفلاحة

-ممثل لوزير النقل

-ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي

-ممثل المندوب للتخطيط

ولا يعين أعضاء مجلس الإدارة بصفقتهم هذه إلا بقرار من وزير الاقتصاد وبناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، على أن تكون لهم على الأقل رتبة أو صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، وينجر عن ضياع الصفة ضياع صفة العضو في مجلس الإدارة ويعوض حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه خلال مهلة شهر¹.

¹- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المذكور أعلاه.

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسته و يمكن أن يستدعي للانعقاد إما بطلب من الرئيس، أو ثلث أعضاءه أو المدير، ويعد الرئيس جدول الأعمال بناء على الاقتراح إلى مدير الوكالة على أن ترسل الإستدعاءات مصحوبة بجدول الأعمال قبل خمسة عشر (15) يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع، يمكن تخفيض هذه المهلة ثمانية (08) أيام في حالة الاستعجال¹

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 والمتعدد السنوات.

-الجدول التقريرية والنفقات وميزانية الوكالة.

-النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.

-حصيلة النشاط السنوية، والسنوية المحاسبية والمالية.

كما يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات ويتداول أيضا في:

-مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.

-قبول الهبات والوصايا وتخصيصها وتصريح السلطة الوصية، فضلا عن ذلك، كل التدابير

التي يراها مناسبة وضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل.

ويمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا" في المسائل

المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تقيد في المداولات²

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المذكور أعلاه.

² - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المذكور أعلاه.

في الأخير، وجب الإشارة أن أعضاء مجلس الإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يباشرون مهامهم بذاته الصفة مجانا، إلا إذ تعلق الأمر بالمصاريف التي أنفقوها في مجال التنقل والإقامة بمناسبة ممارسة وظائفهم¹.

ب-المدير: يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناءات على اقتراح وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احتراماً لقاعدة توازي الأشكال القانونية، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:

1-تنفيذ قرارات مجلس الإدارة

2-تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية.

3-إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفاً فيها.

4-إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

5-ممارسة السلطة السليمة على مستخدمي الوكالة.

خامساً- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

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

أ-المهام العادية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

باعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري فقد حدد لها المشرع عدة مهام في المادة الخامسة من المرسوم رقم 89-234 المذكور أعلاه تتمثل أساساً في:

¹- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المذكور أعلاه.

-تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المساعي العنوني، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

-تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.

-القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها ضبطها باستمرار وإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

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

-تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي والسهر على ضبطها بانتظام.

تراقب الأشغال التي يريدها وينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.

ب-المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

نظرا لكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحتوي على عدد الإطارات المتكونة في المجال التقني وكذا القانوني، فقد حولها المشرع الجزائري عدة صلاحيات وسلطات في مجال الجرد العام لعقارات أملاك الدولة، وهذا ما تم تحديده بنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المذكور أعلاه فيما يلي:

-تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها -إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

-إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الوطنية وتطورها.

لجنة مسح الأراضي:

لقد نصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/07/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على إنشاء لجنة المسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية مجل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.

ومن أجل تسليط الضوء على ماهية اللجنة ارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى أربعة أقسام نعالج من خلالها كل من تشكيلة اللجنة وكيفية اجتماعها وصلاحياتها وكيفية تنفيذ قراراتها وذلك على النحو التالي:

أولاً: تشكيل لجنة مسح الأراضي

عملا بنص المادة السابعة من المرسوم رقم 92-134 المذكور أعلاه تتشكل لجنة مسح الأراضي من الأعضاء الآتي بيانهم:

-قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي¹.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

-ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

-ممثل للمصالح المالية الأملاك الوطنية.

¹ - غالبا ما يعين رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا رئيس اللجنة من القضاة رؤساء الأقسام العقارية الذين يعملون في دائرة اختصاص محكمة وجود البلدية موضوع إجراءات عملية المسح، لكونهم أعلم من غيرهم الوضعية القانونية للعقارات.

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

-ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

-موثق تعيينه الهيئة المنولة في المنظمة المهنية.

-مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات و

المواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري، على أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملا الدولة في الولاية¹.

حيث قد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة بكافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك وطنية كانت أو خاصة أو وقفية، ولهذا كان من الضروري اشتراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتتوير اللجنة بالأمر التقنية والخاصة بها.

ثانيا: كيفية اجتماع لجنة مسح الأراضي

تنص المادة الثامنة من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن

إعداد مسح الأراضي العام على ما يلي:

¹ - عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، سنة 1995، ص 55.

"تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية مسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها. ويحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي".

ثالثا: عمل وصلاحيات لجنة مسح الأراضي

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

1- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.

2- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

3- البث، بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي، علما أنه يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظتهم عند الاقتضاء، ولا يكون ذلك إلا بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عن الاقتضاء بمقر البلدية في مدة شهر بحيث يحث للمعنيين الاطلاع عليه وهذا ما أكدته المادتين 10 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه.

وبعد سماع أعضاء لجنة مسح الأراضي لاعتراضات الأشخاص طبيعية كانت أن معنوية يقوم بفحص الشكاوى والوثائق المكتوبة ويحاول الوصول إلى التوفيق بين المتنازعين، وفي الحالة العكسية تحرر الحدود المؤقتة لعقارات كما كان يجب أن يكون عليه في المخطط

مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة ويعطي أجل ثلاثة أشهر للمالكين أو المتنازعين من أجل الاتفاق على حدودهم الخاصة بالعاقر أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وهنا يجب علينا التفرقة في انعقاد الاختصاص القضائي النوعي.

فإذا تعلق الأمر بنزاع قائم بين شخصين أو أكثر من الأشخاص الذي يحكمهم القانون الخاص كالأشخاص الطبيعية أو الشركات المدنية والتجارية فالاختصاص هنا يعود إلى القضاء العقاري.

أما إذا تعلق الأمر بوجود أحد الأطراف النزاع مما تحكمه مبادئ وأحكام القانون العام، كالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فالاختصاص هذا يعود أساساً إلى القضاء الإداري عملاً بأحكام المادة (800) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

رابعاً: تنفيذ قرارات لجنة مسح الأراضي

تنص المادة الثانية من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام على ما يلي: "أن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي".

يستنتج من المادة المذكورة أعلاه، أن قرارات اللجنة بتشكيلتها القانونية لا تكون نافذة إلا بعد أن، يصدر الوالي المختص إقليمياً بشأنها مقرر يقضي بتنفيذها. وهذا رغم أن مهام اللجنة تعد قضائية منها فنية أو إدارية، فهي تحاول توفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذلك النزاع الذي لم يسوى التراضي، وما إسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلا دليلاً على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

الفرع الثاني: الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

يهدف التحقيق العقاري الذي يقومون به الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري إلى الوصول إلى تعريف دقيق وواضح للملكية العقارية من حيث المساحة وطبيعة

العقار ومن حيث صاحب تلك الملكية، ومن أجل التعرف على التشكيلة القانونية للأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري بمناسبة عملية مسح الأراضي وكذا المهام المسندة لهم.

1-تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري

طبقا للتعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 17 جويلية 1999¹ فان التحقيق العقاري في إطار عملية المسح العقاري يقوم به عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري والآخر إلى مصلحة أملاك الدولة، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية.

2-واجبات والتزامات الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري

لقد جاءت مذكرة العمل المذكور مرجعها أعلاه، بجملة من المهام والصلاحيات التي يجب على الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري مباشرتها ويمكن تلخيصها فيما يلي:

أولاً: في مرحلة الأعمال التحضيرية

هنا على العون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة أن يطلع على كل الوثائق التي جمعها والمتعلقة بنقل الحقوق العقارية لصالح الدولة وأن يحضر تدخله في الميدان على أساس المعلومات في تلك الوثائق ومن بين ذلك الوثائق نذكر:

-مخططات قانون Senat us cunsultat

-مخططات محاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية المصادق عليهما والغير المصادق عليهما

¹ - المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجة في إطار إعداد الأراضي العام.

-مخططات وسجلات محتويات الغابات

-قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية وأيضا قرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين والمخططات المتعلقة بها

-عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية سابقا

-الوثائق المتعلقة بأمولاك الدولة وأمولاك 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 الامتيازات والتخصيصات المتعلقة بالأموالك التابعة للدولة.

-قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية¹.

-الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.

ثانيا: مرحلة الأعمال الميدانية

تتم عملية تحديد العقارات عملية بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين وهذا مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك.

في هذا الصدد، من خلال تعيينه كمدقق فان عون مصلحة أملاك الدولة موكل أيضا لتمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة.

ولهذا يجب أن يعمل، مستعينا عند الضرورة بالوثائق المجمعة، على أن لا تمتد ادعاءات الملاك المجاورين إلى ملحقات العقارات التابعة للدولة.

¹ - والتي يطلبها من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.

كما يجب عليه أن يقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي، في حالة احتجاجات من طرف الغير، بينما خلال عملية التحقيق ينصب اهتمام المحقق التابع لأمالك الدولة بصفة خاصة على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التابعة للدولة. وللقيام بهذه العملية على أحسن ما يرام، يتحتم عليه الإحاطة بمجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال وأدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية للدولة.

فهكذا تتم دراسة السندات، العقود وادعاءات الأشخاص مع الأخذ بعين الاعتبار الحالات التالية:

1- معاملات ممنوعة أو ملغاة بموجب المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962

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

كما صرح هذا المرسوم ببطلان:

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

-كل العقود المبرمة في الخارج بعد أول جويلية 1962.

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

2-أراضي فلاحية كانت ملك لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية آلت ملكيتها للدولة

نظم المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 18 أكتوبر 1963 بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية.

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

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

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

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

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

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

فيما بعد وعلى اثر صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم¹، المتضمن التوجيه العقاري، شرع في استرجاع الأراضي المعنية إلى ملاكها الأصليين بشرط أن لا يكون هؤلاء الملاك قد سلخوا سلوكا معاديا لثورة التحرير الوطني أو اكتسبوا الأراضي خلال ثورة التحرير الوطنية كما لا يمكن أن تكون الأراضي المعنية قد سقطت تحت مفعول التقادم المكسب، وحين توفر هذه الشروط يحق لمالك الأصلي المطالبة باسترجاع أراضيها شريطة أن لا تكن هذه الأراضي فقدت وجهتها الفلاحية.

منحت في إطار العمل بإحكام القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي. في حالة استحالة إرجاع الأراضي المطالب بها لعدم توفرها على الشروط المذكورة، يحق للمالك المعني أن يستفيد بتعويض عيني إن أمكن ذلك على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية أو تعويض مالي.

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

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

4- أراضي فلاحية كانت تابعة لمؤسسات عمومية تم تحويلها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية

تطبيقا لأحكام المادة 19 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية تم تحويل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة

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

لمؤسسات وهيئات عمومية إلى الصندوق الوطني للثورة باستثناء تلك المخصصة للبحث والتعليم¹.

رغم هذا، بقيت الأملاك المعنية مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين وعليه لا يمكن الأخذ بالسندات القديمة المشهورة والمتعلقة بهذه الأملاك. إن هذه الأراضي هي ملك للدولة ويتعين التكفل بها على هذا الأساس خلال عمليات التحقيق العقاري.

5-أراضي مجموعتي العرض والبلدية سابقا

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

وتم فيما بعد تأكيد ملكية الدولة لهذه الأراضي بموجب المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم².

فالمادة السالفة الذكر نصت على أن أراضي العرض والبلدية التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تطبيقا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، تبقى ملكا للدولة طبقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم³.

كما صرحت هذه المادة بأن شاغلي الأراضي المعنية الحائزين على عقود مسلمة عملا بأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والقانون رقم 87-19

¹ - المادة 19 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، النص القانوني السابق.

² - المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، النص القانوني السابق.

³ - المادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، النص القانوني السابق.

المؤرخ في 08 ديسمبر 1971، يخضعون إلى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

من جهة أخرى يجب أن لا ينسى أن البعض من الأراضي المذكورة تم إدراجه في المحيطات العمرانية وخصص لانجاز بعض المشاريع في إطار القيام بعمليات التهيئة العمرانية.

فعلى التحقيق العقاري في هذه الحالة أن يحاول تبين الظروف التي تمت فيها تحويلات هذه الأراضي.

6- الأملاك التي لا سند لها

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

يرمي التحقيق في هذه الحالة إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أو هو مجرد شغل غير شرعي.

في هذا الصدد يجدر التذكير بأن الحيازة مفهوم قانوني ذو آثار ترمي إلى تسوية الملاك الذين يفتقدون لسندات تثبت حقوقهم وهذا رغم شرعية هؤلاء الملاك.

فمن خلال هذا المفهوم لا يتعلق الأمر إذن بتسوية حالات ناتجة عن مجرد شغل غير شرعي للأملاك.

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

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

-تفحص سجل المحتويات لمعرفة فيما إذا كان الملك المعني مقيد كملك للدولة.

-في حالة عدم وجود أي معلومة في السجل تخص العقار المعني، القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية قصد معرفة فيما إذا كان هذا العقار ملك سابق لشخص طبيعي أو معنوي سقطت حقوقه وحولت للدولة.

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

7-العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي

فانه حسب المادة 89¹ من القانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على مايلي:

المادة 23 مكرر "يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الأجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالب على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح

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

الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة.

وهذا ما ورد أيضاً في المذكرة المركزية رقم 4060¹ المؤرخة في 2018/04/05

تهدف إلى شرح التدابير الجديدة وتوضيح مجال تطبيقها وكذا تحديد الإجراءات الواجب اتباعها في هذا الشأن حيث تضمنت هذه التعديلات من جهة تسجيل في حساب ما يسمى "العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" العقارات التابعة للخواص غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها وحائزها أثناء التحقيقات المسحية ومن جهة أخرى تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري، بالتنسيق لاسيما مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي وهذا وفقاً للإجراءات المسطرة.

كما تجدر الإشارة في البداية إلى أن هذا التدبير الجديد جاء محل الإجراء الساري المفعول في هذا الإطار والمتمثل في تسجيل هذا النوع من العقارات في حساب المجهول والذي لا يعكس الوضعية القائمة في الواقع (غياب الملاك أو الحائزين في الميدان).

بالفعل، لوحظ في إطار أشغال مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تلقي مصالح المسح عراقيل تتعلق أساساً بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق وكذا الصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء مسح الأراضي العام.

¹ - المذكرة رقم 4060 بتاريخ 2018/04/09 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

كما من المفيد التذكير بأن الإدارة المركزية حددت من خلال التعليمتين رقم 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03 و 2004/09/04، إجراء مسح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات إلا أن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة ويهدف متابعة عمليات مسح الأراضي بوتيرة مقبولة والسماح بإعداد وثائق مسح موثوقة، من الضروري وضع الإجراء إلا وهو تسجيل العقارات للخواص غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي والتي لم يتمكن من تحديد مالكيها أثناء هذه العملية.

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

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

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

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

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

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

-تحديد قطع الأراضي التي كانت محل نزع الملكية.

- التعرف على الشاغلين الأصليين لهذه الأملاك، عند الاقتضاء بالاستعانة بصالح البلدية المعنية والهيئات التي بادرت بنزع الملكية.

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

- في غياب سندات كافية، دراسة الوثائق التي بإمكانها أن تشكل بداية إثبات وخاصة الشهادات الجبائية والمخططات المعدة في إطار القوانين العقارية القديمة وشهادات الإحصاء المعدة في إطار عمليات الثرة الزراعية... الخ.

من خلال هذه التحريات يتعلق الأمر بإعادة تشكيل الوضعية القانونية للعقارات المعنية كما كانت قبل مباشرة عمليات نزع الملكية، وهذا حتى يتسنى فيما بعد للمصالح المعنية القيام بعمليات التسوية اللازمة¹.

ويهدف تحقيق ذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص، ومن أجل ذلك يحق لصالح أملاك الدولة على غرار الملاك الآخرين تقديم ملاحظاتهم واحتجاجاتهم، وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بمقر البلدية والمقدرة بشهر. وكالعمل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء التي تثقل كاهل العقار المعني، ويقصد بالحقوق العينية الأخرى تلك المتفرعة عن حق الملكية والتي تشمل حق الانتفاع، الارتفاق والتصرف أما الأعباء التي تثقل كاهل العقار هي التأمينات العينية من رهن وحقوق امتياز... الخ. كما يسهر التحقيق على إبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكين أو حائزين أشخاص طبيعيين أو معنويين.

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

واثر جميع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج (T7) هذا في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية فتسمى: بالبطاقة الوصفية للعقار المبني نموذج (T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وبطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4)، بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها وبطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج (T5) بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو أن التحقيق العقاري هذا والذي يجري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. فالتحقيق بمقتضى هذا القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع استثناء الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية، وطبقا للمادة " 4 " من هذا القانون يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة عل عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو له سند ملكية أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار، أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري الولائي فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته، هذا ويباشر عمليات التحقيق في إطار هذا القانون محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصلح الحفظ العقاري الولائي يكون من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة. وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الاختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المندرج في إطار عمليات المسح العقاري، ذلك نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث أن يتم بالموازاة وبصفة متباينة عن عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما أن يباشر بطلب من المدعى لحق ملكية مما يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الاختياري والجزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يعني بالذين يقدمون طلبا بذلك فقط¹.

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

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

والتحقيق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات، بل يجب الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة ومن 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، وحدثة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار¹.

فإذا كان يحوز على السند الرسمي الذي يثبت الملكية لصاحبه، فإن المآل الطبيعي له يكون في استصدار ترقيم نهائي، ينتهي في آخر المطاف بالدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة.

أما إذا كان العقار لا يحوز على السند الذي يثبت الملكية لصاحبه فهنا، لا يمكن أن نكون إلا أمام فرضيتين الأولى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا توافرت شروط الحيابة المنصوص عليها في القانون المدني والثانية ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا تعلق الأمر بعقار لا يحوز صاحبه حيازة تكسبه العقار بالتقادم.

الفرع الثالث: المحافظة العقارية

¹ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 39.

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري *la conservation des hypothèques*، حيث كلفت أساسا باستقبال اعتراضات الدائنين وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية، فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم ومن تلك النصوص التشريعية المنظمة للعقارات التي استمر العمل بها غداة الاستقلال بموجب القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 لحدثة الدولة الجزائرية من جهة وعدت تنافيا مع مبادئ السيادة الوطنية من جهة ثانية كأحكام الشهر العقاري الخاصة بالرهن العقاري لاسيما القانون رقم 5-41 المؤرخ في 03/01/1959 المعدل والمتمم بالقانون رقم 59-1436 المؤرخ في 28/12/1959 الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري، حيث ألزم محافظ الرهن بموجبه بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف بغير من العقارات المتصرف فيها سواءا كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية¹.

1- المقصود بالمحافظة العقارية وتحديد طبيعتها القانونية

يمكن معالجة تعريف المحافظة العقارية وكذا طبيعتها القانونية في قسمين، أي تتناول بالدراسة في القسم الأول مدلول المحافظة العقارية من الناحيتين الاصطلاحية و اللغوية في حين نعالج في القسم الثاني تحديد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية وذلك على النحو التالي:

أ-مدلول مصطلح المحافظة العقارية

يختلف مدلول مصطلح المحافظة العقارية باختلاف الزاوية التي تنظر منها إليه، مما يجعلنا نفرق بين المدلول اللغوي والمدلول المصطلحي.

¹ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 50.

-المدلول اللغوي للمحافظة العقارية

المحافظة (la conservation) : تعني حفظ، صيانة، الحفاظ، أمانة بيت الأمين¹.

والقائم بعملية الحفظ فيها يسمى المحافظ العقاري le conservateur وراق محافظ للتغير².

العقارية foncière، أصل لكلمة عقار، والمقصود به حسب المادة (683) من القانون المدني كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف.

-المدلول الاصطلاحي للمحافظ العقارية:

يقصد بالمحافظة العقارية تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونا بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساسا نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص.

ب-الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

تنص المادة (20) من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

"تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري،

وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار

الجديد بموجب هذا الأمر."

كما تنص المادة (21) من نفس القانون على ما يلي:

¹ رمول خالد، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم مقابل منشور في مجلة المفكر، العدد

الخامس، الصادرة من كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.

² -R.Terki, M.Cabbabé « lexique juridique » S.N.E.D, Alger 5^{eme} édition, année 1992, p65

"أن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها، وكذلك صلاحيات وشروط التعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم".

يستنتج من خلال قراءة النصين المذكورين أعلاه، أن المشرع قد أنشأ المحافظات العقارية وقد حدد مهامها الأساسية بشكل عام، ولكنه ترك أمر قواعد سيرها وصلاحياتها وتعيين 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 والحفظ العقاري والذي نص صراحة في المادة الثانية منه على ما يلي:

"تعتبر المحافظة العقارية، مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها محافظ عقاري، وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية. ينسق أعمالها مفتشون جهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري".

يستنتج من خلال التمعن في نص المادة الثانية المذكورة أعلاه، أن المحافظة العقارية ما هي إلا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وهي مسيرة من طرف شخص يسمى المحافظ العقاري التابعين لمديرية العقاري الولائية، والتي بدورها تعمل تحت وصاية وزارة المالية.

1-التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

عملا بنص المادة (21) المذكورة أعلاه، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري والذي نص في المادة (17) منه على ما يلي:

"يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام، وشروط تسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية".

الأمر الذي أدى في آخر المطاف، وبعد مرور ثلاثة أشهر من صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، إلى إصدار قرار وزاري من وزير المالية مؤرخ في 1991/06/04 والذي بموجبه تم تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية. ولمعالجة التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ارتأينا تقسيم الموضوع إلى قسامين وذلك على الشكل التالي:

أولاً: مكتب المحافظ العقاري

تخضع عملية الشهر إلى سلطة إدارية، يختلف المشرف عليها عن دولة إلى أخرى، فهناك من أسندها لقاضي، كما هو الحال في مصر، وأستراليا وألمانيا¹.

أما في الجزائر فقد كلف المحافظ العقاري بمسك مختلف العقود والقرارات القضائية اللازمة الشهر في المحافظة العقارية

ولكن لكي يصبح المحافظ العقاري يتمتع بالصفة والصلاحيات اللازمة لمباشرة مهامه المنصوص عليها في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالشهر العقاري، كان لابد من توافر عدة شروط شكلية وموضوعية تخص المحافظ العقاري وهذا ما سوف نتناوله بالدراسة على النحو التالي:

1- شروط تعيين المحافظ العقاري

لمعالجة شروط التحاق المحافظ العقاري في منصبه، وجب علينا التفرقة بين حقتين زمنيتين مختلفتين يمكن حصرهما على النحو التالي:

أ- الفترة الممتدة من 31 أكتوبر 1988 إلى 14 مارس 1992

¹ - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق الصادر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن، 2002، ص 77.

طبقاً للمادة السادسة من المرسوم رقم 88-212 المؤرخ في 31/10/1988

المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها، كان المحافظون العقاريون يعينون من طرف الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي على أن يكونوا قد قضوا ثلاثة سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية، كما يمكن أن يعينون من الموظفين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي على أن يكونوا قد قضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

ب- الفترة الممتدة من 14/03/1992 إلى يومنا هذا

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة لمناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، والذي ألغي المرسوم رقم 88-212 المذكور أعلاه، أصبح المحافظ العقاري مصنف ضمن الإطارات العليا للدولة، وهو يأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناصب العليا لمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري والمرتبة على النحو التالي: "رئيس مصلحة، رئيس قسم، مكتب المحافظ العقاري، رئيس مفتشية، رئيس قسم، رئيس فرقة تنمية". ولا يمكن الترشح لمنصب محافظ العقاري إلا الأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط التالية:
- التمتع برتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مع وجوب توافر أقدمية لا تقل عن خمس سنوات في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

- أو التمتع برتبة مفتش مع وجوب توافر أقدمية لا تقل عن خمسة سنوات في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، مع وجوب أداء اليمين القانونية بعد القبول في المناصب وقبل البدء في العمل في المجلس القضائي المختص إقليمياً، وهذا ما أكدته المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي:

"قبل البدء في العمل فان المحافظين العقاريين، رؤوساء مكاتب المحافظات، يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، ويؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص و يقين.

ولعل اشتراط المشرع الجزائري أداء اليمين القانونية للمحافظ العقاري قبل البدء في العمل، له ما يبرره من الناحية المعنوية البحتة على أساس أن عمل المحافظ العقاري لا يقل أهمية من عمل القاضي فهو يتمتع بثلاث صفات يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ- **المحافظ العقاري له دور قضائي** : يشترك عمل المحافظ العقاري مع عمل القاضي في كون الاثنان يعملان على تطبيق وتنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، وخير دليل على ذلك سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع أو الشهر في حالة عدم استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في المادتين 99 و 100 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ب- **المحافظ العقاري له دور إداري** : يعتبر المحافظ العقاري موظفا عموميا يشرف على إدارة وتسيير المحافظة العقارية التي تحت سلطته، وبهذه الصفة يكون مسؤولا على جميع الأخطاء المرتكبة من طرف موظفيه في حدود إخلاله بالتزام من التزاماته المهنية، وبالتالي فالمسؤولية الإدارية المنوطة به قائمة، وذلك في الحدود التي رسمها له القانون.

ج- **المحافظ العقاري له دور جبائي** : يعتبر المحافظ العقاري شخص من الأشخاص المكلفة بتحصيل الجباية العقارية، على أساس أن كل عملية إشهار مهما كان نوعها، يقوم المستفيد منها بإيداع مبالغ مالية تمثل رسوم عقارية عن تلك العملية، إلا ما استثناه القانون بنص ومثال ذلك التصرفات المنصبة على بيع السكنات الاجتماعية أين يعفى مالك السكن من دفع رسوم عقارية من أجل تملكه ذلك العقار.

د- مهام المحافظ العقاري

لقد حددت المادة الثالثة من المرسوم رقم 76-63 في 25 مارس 1976 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري مهام المحافظ العقاري فيما يلي:

- إعداد ومسك مجموع البطاقات العقارية كاملة.

- إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار العقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق

العينية الأخرى.

- فحص العقود.

- كتابة البيانات في السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة

على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.

- تنسيق ومراقبة مكاتب المحفظة العقارية التابعة لاختصاصه، والتي تم إحداثها بموجب

المادة الرابعة أدناه.

وزيادة على اختصاصات المحافظ العقاري المذكورة أعلاه، فهو مطالب بتقييم

العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح، وتسليم الدفاتر العقارية

متى استوفت الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانوناً، وكذا اعداد الشهادات

العقارية¹ متى طلب منه ذلك ذوي الشأن.

¹ يقصد بالشهادة العقارية ذلك الكشف الإداري الصادر من المحفظة العقارية والذي يكون موضوعه جميع المعلومات الخاصة بالعقار المقصود كالتصرفات الواقعة عليه والقيود الواردة عليه وأصحاب الحقوق العينية المتعلقة به.

ثانيا: أقسام المحافظة العقارية

باستقراء القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، يتبين لنا أن المحافظة العقارية تتشكل من أقسام رئيسية وهي:

-قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

-قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

-قسم ترقيم العقارات المسوحة

سوف نقوم بعرض موجز لكل قسم من الأقسام السالفة الذكر وذلك على النحو التالي:

أ-قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية، حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري¹، كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض الوثائق الواجبة الشهر في المحافظة العقارية.

ويدون في سجل الإيداع يوما بيوم، وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية، وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسليم للوثائق، وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها ويقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويوقع مع قبل القاضي الذي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وتودع نسخة في كل من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا ومما لا شك أن الهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع

¹ -Salvage Gères, les sveltes la publicité « foncière op cit, p169.

السجل أو تلفه، ويتولى قسم الإيداع فضلا عن ذلك تحصيل الرسوم والحقوق المترتبة عن عملية الإشهار العقاري¹.

أما عن مسير هذا القسم، فيجب أن يختار من ضمن الموظفين الذين تكون لهم دراية كاملة بأحكام الشهر العقاري لحساسية مهام القسم المذكور أنفاً ويجب أن يكون المترشح لرئاسة وتسيير القسم من الأشخاص الذين يتمتعون برتبة المفتشين أو المراقبين و المثبتين بهاته الصفة والذين يثبتون أقدمية لا تقل عن خمس سنوات داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري².

ب- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم موظف من الموظفين الذين يتمتعون بصفة مراقبين أو مفتشين على أن يثبتوا أقدمية لا تقل عن خمس سنوات عمل في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري.

وتتمحور أساسا مهام هذا القسم في ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري الذي يمسك ويحين ليستوفي كل المعلومات متى يكون صورة صادقة للوضع الحالية والمادية والقانونية للعقارات³.

كما يتولى هذا القسم العمل على استخراج الشهادات العقارية بناء على طلب الملتسمين وذلك بغية الحصول على بطاقة تثبت الوضعية الفعلية والقانونية للعقار وقت طلب المعلومات، كل ذلك مقابل رسم ثابت يدفعه الملتمس وقت طلب المعلومات.

¹ - مجيد خلدوني، المرجع السابق، ص 83.

² - أنظر المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي: 92-116 المؤرخ في 1994/03/04 المحدد لقائمة شروط قبول والتعيين في المناصب العليا لمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

³ - مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص 84.

كما تشير المادة 65¹ من قانون المالية لسنة 2015 والتي تعدل أحكام المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كما يأتي:

المادة 11: يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري لترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح.

ت-قسم ترقيم العقارات المسوَّحة

يعد هذا القسم أهم قسم يتعامل مع إدارة مسح الأراضي العام، إذ يقوم باستقبال الوثائق المسحية، ويساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، وتسليم شهادات الترقيم المؤقت أو النهائي لأصحاب الشأن، كما يسلم الدفاتر العقارية متى تم استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 والمرسوم التطبيقيين له تحت رقم 76-62 و 76-63.

وتولت المحافظة العقارية بـ:

1-مسك السجل العقاري

لقد أشارت إليه المادتين (3) و(12) من الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه، إذ يعتبر بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ولا يمكّن لقرار السجل إلا من قبل المحافظ العقاري وذلك على أساس أنه يعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى إقليم كل بلدية.

ويرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر المتمثل في نظام الشهر العيني الذي يبسط نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المسجلة بالسجل العقاري ويدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار

¹ - المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 31 ديسمبر 2014، جريدة رسمية عدد 78.

المعاملات العقارية، لأن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية، لا يتم إلا بعد المراقبة الدقيقة في هوية الأطراف وفي صحة الأوراق المقدمة للمحافظة العقارية من أجل شهرها¹.

2- مسك مجموعة البطاقات العقارية

تكلف المحافظة العقارية بمسك مختلف البطاقات العقارية التي يختلف شكلها وموضوعها باختلاف حالة وطبيعة العقار ويمكن تصنيفها على النحو التالي:

أ- بطاقة عقارية شخصية

لا تكون هذه البطاقة إلا في المناطق غير الممسوحة، وبالتالي فهي ترتبط بنظام الشهر الشخصي وتستبدل مباشرة ببطاقة عقارية لقطع الأراضي وذلك بعد إتمام إجراءات المسح العقاري.

ب- بطاقة عقارية لقطع الأراضي

تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق والأعباء وهذا ما نصت عليه وأكده المادة (23) من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء وهذا ما نصت عليه وأكده المادة (23) من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 107.

ج-بطاقة عقارية حضرية

لقد نصت عليها وحددت معناها المادة 27 من المرسوم رقم 63-76 المذكورة أعلاه

بقولها:

"تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم

المادة 21 وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، وفي هذه

الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم، الشارع، والرقم".

ثانيا: مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس

1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

الملاحظ عند استقراء أحكام المرسوم رقم 62-76 المذكور أعلاه، أن المشرع

الجزائري لم يحدد أي مهام للمحافظة العقارية بل ركز فقط على الإجراءات العملية لعملية

المسح العقاري وكذا تشكيلة لجنة المسح ومهامها.

ثالثا: مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس

1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

باعتبار المحافظة العقارية هي المآل الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة سواء

كان ذلك في المناطق المسوحة أو في المناطق غير المسوحة، فقد خول لها المشرع عدة

صلاحيات في المرسوم رقم 63-76 المذكور آنفا، ولعل أهم صلاحيتين يمكن التطرق إليها

في هذا الإطار، صلاحية ترقيم العقارات المسوحة وكذا صلاحية تسليم الدفتر العقاري وهذا

ما سوف نتطرق إليه بالدراسة وذلك على النحو التالي:

1-صلاحية ترقيم العقارات المسوحة

فور الانتهاء من عملية المسح العقاري من طرف المصالح الإدارية المختصة، تودع

وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية

والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويكون موضوع هذا الإيداع مثبت بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، على أن يكون ذلك المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة عامة ومناسبة وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة تشهد حقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري¹.

ويجب أن يسهر المحافظ العقاري على تحقيق ما يلي:

- أن يكون فرع الترقيمات العقارية عملياتيا وجاهزا أثناء البدء في عملية المسح العقاري.

- أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.

- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعين على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح².

ويتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10

المعدة من طرف مصالح المسح والتي تحتو على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري، بحيث أن دراسة هاته الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.

- عقار بدون سند لكنه محل حيازة تملك المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

¹ - أنظر المادتين 08 و 09 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 106.

-عقارات لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان¹.

وتبعا للحالات المذكورة أعلاه، لا يمكننا تصور إصدار الترقيم العقاري إلا في

الحالتين الاتين الآتي بيانها على النحو التالي:

أ-الترقيم العقاري المؤقت: يمكن تصوره في حالتين وهما:

-ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر يجري سريانه ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة

للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب ويصبح الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة قانونا إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت².

-ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين

لقد نصت على هذه الحالة المادة (14) من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25

مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري بقولها:

"يعتبر الترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) يجري سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سند له إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظة العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند اقتضاء المدة المحددة في الفترة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة

¹ - التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية للأماك الوطنية، وزارة المالية المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بتسيير

عمليات مسح الأراضي والترقيم المؤقت، ص 46.

² - أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المذكور سابق.

مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجبة الشهر في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

والملاحظ من خلال الاطلاع على المادة (15) من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، أن المشرع قد حدد إجراءات الاحتجاج المتعلق بالترقيم المؤقت على النحو التالي:

- 1- وجوب تبليغ المحافظ العقاري الأطراف المتخاصمة بموجب رسالة موصى عليها.
- 2- إعطاء المحافظ العقاري صلاحية مصالحة الأطراف المتخاصمة وفي حالة الإيجابية تحرير محضر مصالحة يلوم الجميع، وفي الحالة السلبية يتم تحرير محضر عدم مصالحة مع تبليغه للأطراف المتخاصمة.
- 3- وجوب رفع الدعوى القضائية خلال 6 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة وذلك تحت طائلة عدم القبول المثار تلقائيا من طرف القاضي المختص إقليميا ونوعيا¹.
- 4- وجوب شهر الدعاوي القضائية في المحافظة العقارية، لكي لا يكون العقار محل النزاع عرضه للتصرف فيه بدون علم المتصرف إليه حسن النية.

-الترقيم العقاري النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية وهذا ما أكدته المادة (12) من المرسوم رقم 63-73 المذكور أعلاه.

والملاحظ في هذه الحالة إذ المحافظ العقاري يسلم الدفتر العقاري مباشرة إلى الشخص المعني والذي يملك العقار الممسوح بالسندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية

¹ - يكون القاضي العقاري هو المختص نوعيا في النزاعات القائمة بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، في حين يختص القاضي الإداري في الفصل في النزاعات التي يكون أحد أطرافها شخصا خاضعا للقانون العام.

وبالتالي لا ينتظر أي مدة لتقديم الاعتراضات الممكنة من المعترضين لقوة وحجية سند الملكية الذي يحوزوه صاحب العقار.

2-صلاحية تسليم الدفاتر العقارية

الدفتري العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، ولا يسلم إلا للأشخاص الذي تثبت ملكيتهم للعقارات الذين يحوزونها، وسوف نرجى التفصيل في دراسة الدفتري العقاري إلى الفصل الثاني من هذا الباب لاعتبارات منهجية بحتة.

المبحث الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري

بعد تعرضنا إلى معالجة ماهية المسح العقاري وكذا الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح، نخرج في هذا المبحث إلى موضوع الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري، أين قسمناه إلى مطلبين حسب الترتيب الزمني لكل مرحلة إذ ندرس في المطلب الأول: الإجراءات العملية للمسح العقاري في حين نخصص المطلب الثاني لدراسة إجراءات الشهر العقاري وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العقاري العيني، ونظرا للمزايا الذي يحققها هذا النظام فإن المشرع الجزائري كان صارما وشكليا إلى نوعا كبيرا في اتخاذ وتنفيذ إجراءات المسح من تاريخ إعلان الوالي المختص على انطلاق العملية إلى تاريخ شهر الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ولتبيان الإجراءات الأولية التي أتى بها المشرع في إطار انطلاق عملية المسح العقاري، ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نخصص الفرع الأول جمع الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العامة والوقفية في إطار عملية المسح في حين نخصص

الفرع الثاني لمعالجة تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح العقاري ، أما الفرع الثالث فسوف يكون في دراسة عملية التحقيق وتعيين الحدود وذلك على النحو التالي:

الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، وبالتالي تجنب قيام النزاعات الإدارية أو القضائية فيما بعد لغياب الأطراف المعنية في عملية المسح.

وزيادة على قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح وإقليم البلدية المعنية، وجب عليه أيضا أن يقوم بإصدار قرار موازي يعلن من خلاله تشكيله، لجنة المسح البلدي عملا بنص المادة السابقة من المرسوم السالف الذكر أعلاه، وذلك للسير الحسن والفعال للعملية، وقد أشرنا إلى تشكيلة ومهام اللجنة في المبحث الثاني من الفصل الأول الباب الثاني.

الفرع الأول: جمع الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار عملية المسح العقاري

يتولى مدير مكتب المسح على المستوى الولائي، كخطوة أولى عملية البحث عن جميع المخططات المتوفرة و المتعلقة بالبلدية موضوع المسح¹ والمتمثلة أساسا في:

-خريطة على سلم 1/25.000 أو 1/50.000 الخاصة بالمناطق الريفية.

-المخططات المشيخية².

-المخططات النموذجية التي تم إعدادها بموجب قانون ف ر على سلم 1/4000.

-المخططات النموذجية الجزئية والإجمالية المصادق عليها.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 72.

² - أنظر التعليمات الصادرة من مديرية أملاك الدولة تحت رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقية المؤقتة فقرة 1/1/1

-مخططات الغابات المتواجدة على إقليم البلدية¹.

-مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد².

-مخططات المستثمرات الفلاحية الفرعية التي كانت خاطفة لنظام التسيير الذاتي.

-مخططات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية والتي تتميز بكونها ذات عقود إدارية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

-الصور الجوية على السلم 20.000/1

-الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.

-الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية

-الوثائق المتعلقة بالأماكن الوقفية والطرق، وتلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة للأماكن، مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)³.

-الوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم

الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح التالية:

¹- كون الغابات من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية وبالتالي وجب المحافظة عليها وعدم التهاون في التصدي لأي اعتداء عليها من أي طرفا كان نظرا لأهميتها والهدف الذي تلعبه.

²- يكون القاضي العقاري هو المختص نوعيا في النزاعات القائمة بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، في حين يختص القاضي الإداري في الفصل في النزاعات التي يكون أحد أطرافها شخصا خاضعا للقانون العام.

³- يكون القاضي العقاري هو المختص نوعيا في النزاعات القائمة بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، في حين يختص القاضي الإداري في الفصل في النزاعات التي يكون أحد أطرافها شخصا خاضعا للقانون العام.

-مصالح أملاك الدرك بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة

-مصالح التسيير أو المرقبين العقاريين العامين للمساكن الواقعة تحت ادارتهم (OPGI ،
EPIF ،CNEP).

-البلديات والولايات بالنسبة للأملاك التي تمتلكها

-نظارات الشؤون الدينية بالنسبة للأملاك الوقفية

-مصلحة الطرائق للولاية بالنسبة لقائمة مالكي العقارات

-مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات ووعاءها.

-مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها

-مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة ب: (POP ،PDAO ،
POD)،

-المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المرتبة والمحمية بالنسبة لقائمة حضرة
الممتلكات.

-المؤسسات والهيئات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها¹.

جل وثائق السابقة الذكر من شأنها أن تسهل:

-تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم

-التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضروا يوم
التحقيق، وبين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، نفس الصفحة.

-تعريف المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الأرشفة الخاصة بالمحافظة العقارية¹.

بالإضافة إلى جمع الوثائق المذكورة أعلاه، يجب أخذ صورة جوية للأراضي المراد مسحها² وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط، وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأراضي خال من المرتفعات وأفقي بحيث يكون محور التقاط الصور عمودي. وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح، تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين، يتعلق الأمر بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم لها المواصفات المترتبة للمخطط بحيث تظهر، وتمثل شكل صورة جوية أو واضحة يتم إعدادها من خلال الصور الجوية الملتقطة، ولها سلم خاص قد يكون 5000/1 و ذلك في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف، أو السلم 25000/1 بالنسبة للمناطق الحضرية، هذا ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها (Un cliché) بحيث يستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به³.

أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية و مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية⁴.

¹- أنظر الفقرة 3/1/1/1 من نفس التعلية المذكورة أعلاه.

²- أنظر الفقرة 2/1/1 من نفس التعلية المذكورة أعلاه.

³- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 75

⁴- محمد فريد أحمد فتحي، المساحة للجغرافيين، المساحة المستوية والمساحة التصويرية، دار المعرفة الجامعية، مصر سنة

الفرع الثاني: تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح العقاري

لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويسمى هذا بالمخطط

المساحي لإقليم البلدية Le tableau d'assemblage de correspondance

بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد

الكارتوغرافي كونها تتميز بدقة أكبر عن الخرائط ويعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح

الأراضي في التقسيم على معايير تقنية وفنية بحتة¹ وتختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية

موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها فإذا كنا أمام منطقة حضرية فنكون أمام

الأبعاد التالية:

-بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات الكثافة عالية.

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

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

أما إذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين إما:

-بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء.

-بسلم 500/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء².

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

حضرية أو ريفية ويجسد المخطط المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة و محددة³.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، صفحة 42.

² - أنظر الفقرة 2/2/1 من التعليلية السالفة الذكر.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 43.

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعدياً وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم (01) ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهاباً وإياباً، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم¹.

الفرع الثالث: عملية تعيين الحدود

تنص المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي:
"ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد موطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و يفحص وحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تثير تحديد البلديات".

يفهم من المادة القانونية السالفة الذكر، أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقاً للوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم لإقليمي للبلاد، على أن تنقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و رؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.

¹ - أنظر الفقرة 2/1/1/1 من التعلية المذكورة أعلاه.

وتقدم هاته الوثيقة، بعد إمضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها.

وتقدم إلى السيد وزير الداخلية، قصد الموافقة، في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى¹.

أما عن محضر التحديد فهو عبارة عن استمارة من نوع (T12) ويحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة، ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات "الحافة اليسرى" أو "الحافة اليمنى" للطريق، ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة، كما يجب أن يشار وجوبا إلى ما يلي:

في العمود الأول: رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية وبدون انقطاع.

في العمود الثاني: تعيين طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق، الولايات والحفر...الخ).

في العمود الثالث: تعين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان كمحور حفرة أو طريق أو وادي هو مستقيم أو مستوي، خط اعتباري...الخ.

في العمود الرابع: تكتب الملاحظات المحتملة، وبالخصوص، التعديلات البسيطة المقترحة أو عدم اتفاق الأطراف...الخ.

وإذا رفض أحد الأطراف المعنيين الإنهاء فان هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات، أو إذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.

¹ - أنظر الفقرة 1/2/1 من التعلية المذكورة أعلاه.

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين¹.

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود البلدية، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلا بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي هنا الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25000 أو إلى 1/50000 وكذا المخططات القديمة المشيخية².

وتسمية المكان المعلوم تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية، فإن كان موجود بمنطقة ريفية فإن المكان المعلوم يحمل تسمية خاصة عادة ما يشيروا لها سكان المنطقة، أما في المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم له اسم شارع أو رقم طريق. ويجب أن يراعى في عملية تحديد المكان المعلوم ما يلي:

- أن تقع الأماكن المعلومة داخل المخطط المساحي، وإذا تعذر ذلك نظرا لشساعة المكان المعلوم، فيتم تقييم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم فرعي باسم القسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة تعيين مستخلص من الوضعية الجغرافية مثل: المعدن شمال، المعدن جنوب.

- إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبيرا، فإنه يمكن الاستغناء عن تسمية بعضها بنفس الاسم وإعادة تسميتها بتسمية جديدة، وهذا حتى لا تعيق فهم المخطط المساحي³.

وبعد الانتهاء من عملية تعيين حدود البلدية وتحديد الأماكن المسماة، تقوم اللجنة المكلفة بمسح الأراضي العام بوضع حدود مختلف أنواع الملكيات داخل البلدية المعنية بعملية

¹ - أنظر الفقرة 3/12/1 من التعليمات المذكورة أعلاه.

² - أنظر الفقرة 1/2/1 من التعليمات المذكورة أعلاه.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 53.

المسح العقاري على أن لا يكون هناك تناقض بين الحدود الواقعية و الحدود الموجودة في سندات الملكية التي يحوزونها المالكين وفي الحالة العكسية يستوجب قبول وموافقة المالكين المعنيين بالاعتداء .

أما عن الإجراءات العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيمكن تلخيصها فيما

يلي:

أولاً: استدعاء الأشخاص

وهذا تطبيقاً لنص المادة العاشرة من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي تنص صراحة على وجوب أن يكون المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم، وتطبيقاً بما جاءت به الفقرة 2/3/2/1 من التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت والتي نصت على أنه يجب أن يتم استدعاء المالك الحائزين على حقوق عينية مجاورة بواسطة إشعار شخصي وعن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان انطلاق العملية وكذلك بالمناداة في الأسواق والإعلانات في أجل 15 يوم كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المثارة في الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.

ويكون شكل الإشعارات الشخصية بإرسال نموذج من نوع (T3) يكون موضوعه الاستدعاء للمشاركة في تثبيت الحدود الخاصة بالأمالك، وذلك بالاطلاع على المعالم الخفية مع الإشارة إلى تحديد حدود الغير المعلمة بالاتفاق مع الجيران بواسطة أوتار ولا يهم الحضور الشخصي للحائز إذ يمكنه إرسال موكله عنه بوكالة خاصة لتمثيله.

كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد

حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلة على امتداد 15 يوم¹، فإن التمديد يكون بصورة أحادية².

ويجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

ثانياً: التحقيق في هوية الملاك أو وكلائهم

وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من اسم ولقب وتاريخ و مكان الازدياد والحالة العائلية، وإذا تعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها وتاريخها وأطرافها.

ثالثاً: الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده

بعد القيام بعملية استدعاء الأشخاص المعنية بتعيين حدود ملكيتهم والتأكد من هويتهم أو هوية موكلهم، تأتي مرحلة الأخيرة وهي مرحلة الاستطلاع على العقار و تحديد حدوده وهي أصعب مرحلة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بصيغة موضوعية وحيادية وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبحث فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعنية من طرف الوالي المختص إقليمياً.

¹-نرى أن مدة 45 يوماً كحد أقصى للقيام بالمعينة المادية للعقارات هي مدة كبيرة وطويلة نوعاً ما نظراً للهدف الذي يسعى المسح لتحقيقه ولذلك من الأحسن تقصير تلك المدة لجعلها تتماشى ومرونة العملية.

²- قد يؤدي تحديد الأملاك العقارية بصورة أحادية إلى حدوث نزاعات مستقبلية نظراً لجشع بعض الملاك وطمعهم في الاعتداء على ملكية جيرانهم وعليه يجب أن يكون أعوان التحقيق العقاري متقنين وواعيين عند قيامهم بعملهم.

وفي آخر عملية تحديد الحدود يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

-البطاقات من نوع (T4) وتخص الأجزاء الخاصة بالملكية

-البطاقات من نوع (T8) وتخص أجزاء الملكية المشتركة ولا تكون إلا في العقارات المبنية كالعمارات والفيلات.

-البطاقات من نوع (T9) وتخص العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في المساكن الفردية.

كما يتم إعداد بطاقتين عقاريتين خاصتين بالأشخاص حددتهما الفقرة رقم 8/3/1 من التعليمات المذكورة أعلاه يمكن تلخيصهما فيما يلي:

-البطاقات من نوع (T5) وتخص الأشخاص الطبيعية وتحرر في نسختين، يحتفظ بالنسخة الأصلية لمحررها وتعطى النسخة الثانية للشخص الطبيعي المعني.

-البطاقات من نوع (T6) وتخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية (من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص).

أما عملية التحقيق العقاري متمثل فيما يلي:

تعتبر عملية التحقيق العقاري¹، أهم مرحلة في المسح العقاري على أساس أنها المرحلة التي يثبت فيها المحققون الوضعية الفعلية والقانونية للعقار المراد مسحه.

¹-تهدف عملية التحقيق العقاري إلى التقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو اعباء تنقل العقار وإلى المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي القوة وتطبيقها، كما تهدف إلى تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية مهما كانت طبيعتها والقانون الخاص بملاكها، أنظر في ذلك الفقرة 3/1 من التعليمات المذكورة أعلاه.

وتتم عملية التحقيق العقاري بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون عن البلدية عن عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها.

ويجب على الأعوان السابق ذكرهم أن يتمسكوا بالدقة في ممارسة مهامهم ومن ثمة وجب عليهم حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم وشرحهم لهم موضوع التحقيق و هدف المسح الذي يرتكز على تمتين قانون الأملاك العقارية، على قواعد سليمة وتسليم الملاك المعروفين سندات ملكية شرعية والمتمثلة في الدفاتر العقارية¹، ويكلفون الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقارية بمناسبة عملية المسح بصفة أساسية بما يلي:

-فحص السندات والوثائق المقدمة لهم

-جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين

-إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.

-تقدير وقائع الحياة المثارة².

-الكشف على الحقوق المخصصة للدولة على العقارات موضوع التحقيق العقاري

-مقارنة المعلومات المشتقات ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

-إعداد بطاقة التحقيق العقارية³.

¹-أنظر الفقرة 1/3/1 من التعليمات المذكورة أعلاه.

²-يجب على الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري عند تقريرهم للحياة المثارة من طرف الأشخاص أن يتأكدوا أولاً من مدى قابلية العقار محل عملية المسح العقاري اكتسابه بالتقدم وفي مرحلة ثانية مدى توافر أركان الحياة وشروطها وفقاً للمواد 808 وما يليها من القانون المدني.

³-أنظر الفقرة 2/3/1 من التعليمات المذكورة أعلاه.

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

أولاً: تحديد أصحاب ذوي الحقوق

قد يكون حائز أو مالك العقار المراد مسحه شخصاً طبيعياً، كما قد يكون شخصاً معنوياً، لهذا وجب علينا التفرقة بين البيانات الواجب ذكرها في كل حالة.

أ-البيانات الخاصة بالشخص الطبيعي

التزاماً وتطبيقاً للمواد من 62 إلى 65 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ولقبول إيداع الوثائق لتسهيل عمل المحافظ العقاري وجب على الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري عندما يتعلق الأمر بالشخص الطبيعي أن بينوا المعلومات التالية:

-اسم ولقب المعني مبتوعاً باسم أبيه واسم ولقب أمه

-تاريخ ومكان ازدياد المعني وذكر اليوم والشهر والسنة والبلدية والدائرة والولاية محل الميلاد

-جنسية المعني (أصلية كانت أو مكتسبة)

-الوضعية العائلية للمعني (أعزب، متزوج، أرمل، مطلق)

-وعندما يتعلق الأمر بعقار مملوك على الشيوع أو فيه شركاء فان تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوع لا تعد كافية بل وجب ذكرهم جميعاً، لكي لا ينقص أحد فيما بعد من أخذ حقوقه وكتابة هويته الكاملة في الدفتر العقاري. ونفس الشيء إذا تعلق الأمر بعقار مملوك أو كان محل حيازة من طرف شخص متوفي فان الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري وجب عليهم ذكر جميع الورثة بدون استثناء.

ب-البيانات الخاصة بالشخص المعنوي

يقصد بالأشخاص المعنوية الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والشركات المدنية والتجارية والجمعيات والمؤسسات وكل مجموعة أو أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية¹، أما عن البيانات الواجبة الذكر فيمكن تلخيصها فيما يلي:

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

-إذا كانت جمعية يجب ذكر تسميتها الكاملة ومرها الاجتماعي وتاريخ ومكان إيداعها ومراجع الاعتماد والقانون الأساسي الخاص بها وكذا هوية ممثلها القانوني.

ثانيا: معاينة حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه والأعباء المثقلة للعقار إن وجدت

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

أ-المعاينة بواسطة السند المثبت للملكية العقارية

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

-سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة الخاضعة لعلمية الشهر العقاري².

¹-أنظر المادة 49 من المر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

²-كعقود البيع المبرمة بين إدارة أملاك الدولة والمستأجرين للسكنات الاجتماعية الذين اثبتوا دفعهم مبلغ أو ثمن السكن كاملا لديوان الترقية والتسيير العقاري.

-العقود الإدارية، المنشأة والناقلة والمصرحة أو المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات والخاضعة لعملية الشهر العقاري¹.

-العقود المنشأة والناقلة والمصرحة والمثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية والمعدة من طرف الموثقين والخاضعة لعملية الشهر العقاري².

-الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والناقلة والمعرفة والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والخاضعة لعملية الشهر العقاري³.

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

ب-المعاينة بدون سند يثبت الملكية العقارية

في غياب السند المثبت للملكية العقارية، فإن الحقوق العقارية يتم عن طريق التحري وذلك بجمع كل المعلومات الخاصة بتقدير الحيازة المثارة من الشخص المعني.

ويتطلب الأمر، التأكد من ممارسة الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني ويعني أن تكون الحيازة مستمرة وهادئة وعلنية ووفقا المدة المقررة.

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

-الشهادات المكتوبة

¹-تهدف عملية التحقيق العقاري إلى التقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تنقل العقار وإلى المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي القوة وتطبيقها، كما تهدف إلى تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية مهما كانت طبيعتها والقانون الخاص بملاكها، أنظر في ذلك الفقرة 3/1 من التعليم المذكورة أعلاه.

²-كعقود البيع والهبة والمقايضة المبرمة بين الأشخاص الخاضعة للقانون الخاص.

³-كالأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة المال الشائع وتثبيت حق الشفعة، والاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب.

-الشهادات الجبائية

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

أما الإجراءات الختامية لعلمية المسح العقاري فتتمثل في:

بعد الانتهاء من عمليتي تعيين الحدود والتحقيق العقاري، يبقى للأعوان التقنيين المكلفين بعملية المسح العقاري إجراءين في غاية الأهمية، ليبدأ فيما بعد عمل المحافظ العقاري المختص إقليميا وذلك بشهر الوثائق المسحوية وإعطاء كل بطاقة عقارية رقم مؤقت لينتهي الأمر في آخر المطاف باستصدار دفتر عقاري أو رفض استصداره للأسباب المعينة قانونا.

ولمعالجة الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري، سيكون عن طريق:

1- تحرير الوثائق المسحوية

الملاحظ قبل الولوج في موضوع تحرير الوثائق المسحوية، أن المشرع الجزائري لم ينص على تحرير الوثائق المسحوية وأنواعها لا في الأمر رقم 75-74 ولا في المرسومين التنفيذي له تحت رقم 62-76 و 63-76، بل ترك الأمر للتنظيم الأمر الذي أدى في آخر المطاف وبعد مرور أكثر من 23 سنة إلى صدور التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم المؤقت، أين بينت هاته التعليم في الفقرة 1/6/1 منها مختلف وثائق المسح الواجبة الإعداد و التحرير من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

2- مخطط المسح (LE PLAN CADASTRAL)

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

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

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

3- سجل المساحة (LA MATRICE CADASTRALE)

وهو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح. ويضم هذا السجل عدة خانات، منها ما هو ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخص طبيعي يجب ذكر اسمه ولقبه و تاريخ ومكان ازدياده ومهنته وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما هو متعلق بالعقار وهنا يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.

4- جداول الأقسام

يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، وبعد ذلك تليهم

المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري

إن المسح العام للأراضي يهدف إلى تأسيس السجل العقاري، ولذلك فمن الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري ولذلك

¹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 70.

خصصنا الفرع الأول ماهية السجل العقاري وضبطه والفرع الثاني انجاز البطاقة العقارية والتأشير عليها أما الفرع الثالث في إيداع الوثائق المسحوية من أجل عملية الترقيم العقاري.

الفرع الأول: ماهية السجل العقاري وضبطه

لقد تعددت التعريفات الفقهية حول السجل العقاري فكان فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار¹.

وعلى عكس ذلك فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفا معينا للسجل العقاري واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه، حيث نجد في الأمر 74-75 السالف الذكر لاسيما المادة 03 منه على أنه "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية أما المادة 12 منه فقد قررت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما²."

لذا نستعمل في تعريفنا للسجل العقاري على الوثائق الأصلية للسجل (الفقرة الأولى) وأخرى متممة (الفقرة الثانية).

أ- الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تتشكل هذه الوثائق من: دفتر الملكية أي ما نسميه "بالسجل العقاري" وهو ما تحل محله البطاقات العقارية وتكون بمثابة السجل أي كل بطاقة تعبر عن صحيفة عقارية مخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر وتدون فيها الحقوق العينية العقارية، بدءا برقم

¹-صداقي (عمر)، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط1، سنة 1984، جامعة الجزائر، ص 78.

²-خلفوني (معيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، سنة 1984، جامعة الجزائر، ص 114.

العقاري أوصافه، نوعه، أسماء المالك أو الملاك على الشيوخ، ونصبيهم فيه، إن السجل وبالرغم ما يتضمنه من معلومات فهي معلومات وجيزة وذلك لتقادي امتلاء البطاقة.

من خلال الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر 75-174¹ يمكن أن نتساءل عن إمكانية إبطال بطاقة عقارية بسبب ضم عقار إلى عقار آخر كأن يتم إدخاله في ملك آخر كأن يشري شخص عقارا مجاور لملكيته وهنا المشرع الجزائري أقر بأن البطاقة العقارية تبقى مع إدخال تحويلات جديدة عليها كما يمكن تصحيح الأخطاء الواردة عليها وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 63-76.

ب- الوثائق المتممة للسجل العقاري

إن السجل العقاري يتعدى مجموعة البطاقات العقارية فيشتمل على وثائق أخرى تتمثل في "سجل الإيداع" التي تقيد فيه طلبات التسجيل وهذا ما نصت عليه المواد من 41 إلى 44 من المرسوم 63-76 ومحاضر التجديد وهي تلك الوثائق التي يمسكها المساح ليدون فيها البيانات التي تلقاها من ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين والمعترضين، إلى جانب خرائط المساحة والرسوم والصور الجوية التي تبين حالة العقار الحقيقية والمستندات المقدمة من طرف ذوي الشأن إضافة إلى الفهرس الهجائي² وهو مجموعة البطاقات الشخصية المنظمة حسب الحروف الهجائية واثبات الحق في الفهرس الهجائي لا يعتبر شهرا للخف ولا تكون له قيمة إذا لم يثبت في البطاقة العقارية.

الفرع الثاني: انجاز البطاقة العقارية والتأشير عليها

بعد معرفة ماهية السجل العقاري الذي هو عبارة عن مجموعة من الصحائف المتحركة التي تمثل البطاقات العقارية، من خلال تشريح هذه الصحائف المتحركة لمعرفة

¹ تنص الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر 74-75 على "يتم اعداد السجل العقاري أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على اقليم بلدية ما" ج ر، رقم 92، سنة 1975

² المادة 44 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، رقم 30 لسنة 1976.

كيفية إنشائها وطريقة ترتيبها فان المادة 21 من المرسوم 63-76 أشارت إلى أنه تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما للعقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية"، فان تقسيم إقليم البلدية إلى عقار حضري وآخر ريفي يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار.

حيث تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وطاقات العقارات الحضرية وهذا ما يجب على المحافظ مراعاته أثناء ترتيب هذه البطاقات.

ورغم تقسيم هذه البطاقات العقارية فهي تقسم أيضا على عدة جداول بحيث يقيد أو يسجل في كل جدول نوع من الحقوق أو التصرفات الخاضعة للشهر¹ تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، يذكر فيها للمحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار وبيان مسح الأراضي ومحتواه، داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات².

إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين بشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم 63-76 حيث يضم الجدول الثالث للإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتقاقات الإيجابية والسلبية أما الجدول الرابع فيتعلق بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات.

¹ - عبد (ادوار)، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير، السجل العقاري، ط 2، سنة 1996، مطبعة المتنبّي، بيروت، ص 227.

² - المادة 24 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جر، رقم 30، لسنة 1976.

أما في حالة تغيير الحدود بوحدة عقارية ما فان ذلك يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة، ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة فتكون كل واحدة كمرجع بالنسبة للأخرى¹.

أما فيما يتعلق بالتأشير على البطاقات العقارية، فحتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار، فلا بد أن تمسك بكيفية صحيحة ويؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد بذلك كل شك أو ريب فنص المشرع الجزائري على جملة من المواد فنصت المادة 33 من المرسوم 63-76 على أن يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي أو تحرر التأشيريات بكيفية واضحة ومختصرة، وأن استعمال الأحكام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به وكذلك استعمال المختصرات الجارية إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، وضع التحشير والكشط فإذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز وأره على عدة عقارات لاسيما على اثر التقسيم فلا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة وذلك في العقود الخاص بالملاحظات تجاه كل تسجيل ونكتب في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".

وأخيرا التأشير العقارية بالكيفية السابقة والدقيقة فقد يكون عرضه للعديد من الأخطاء المادية وفي هذه الحالة يمكن استدراك هذه الخيرة سواء بتصحيح من المحافظ العقاري، وبمبادرة منه أو بطلب من حائز الدفتر العقاري على أن تتم العملية بتاريخ وشرط الاحتفاظ بالتأشيريات الخاطئة على البطاقات العقارية فكل تأشير سليم يؤدي إلى سجل عقاري سليم.

¹ - المادة 65 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جـ، رقم 30، لسنة 1976.

الفرع الثالث: إيداع الوثائق المسحية من أجل عملية التقييم العقاري

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا ومعرفة مالكيها بناءا على العمليات التقنية للمسح

العام للأراضي الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية يتم إفراغ ذلك في

مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة لتصبح بعد انتهاءها جاهزة

للانتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظ العقارية وهو

الإجراء الذي نصت عليه المادة 8 من المرسوم 76-63 المعدلة بموجب المرسوم 93-

123 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء بها "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة

العقارية" فالإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك

يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 76-63 السالف الذكر¹

كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية ويغلب عليه الطابع الشكلي لأنه مرتبط بضبط

البيانات لأجل تعيين الحدود، فالإيداع على المستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع

نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ يعمل على

فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، وعليه في هذا الإطار سندرس إجراءات إيداع

وثائق المسح في الفقرة الأولى وايداع الجدول الخاص بالإجراء الأول في الفقرة الثانية

أ- إجراءات وثائق مسح الأراضي لدى محافظة العقارية

إن الوثائق المسح عند تسليمها للمحافظ العقاري فيعمل على تحرير محضر تسليم

لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع² ويشترط أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع

وتعيين أقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها³ كونه سيكون موضوع إشهار بمختلف

الوسائل كالإعلان في الجرائد اليومية الوطنية واللصق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية

¹- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"،

قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص 02.

²-بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط، 2006، دار الخلدونية، الجزائر، ص 133.

³-بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 133.

والمحافظة العقارية ويكون ذلك خلال الأيام من تاريخ استلام الوثائق¹ على أن يجدد المحضر كل 15 يوم لمدة 4 أشهر كاملة.

ب- إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

تنص المادة 13 من الأمر 74-75 السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المسجل العقاري، فعلى المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالمشح العقاري جدولا محررا كل بنسختين. خلال شهرين من يوم الإيداع وثائق المشح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقدم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه وملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية باستناد إلى مخطط مسح الأراضي وهوية وأهلية أصحاب الحقوق في اسم وتاريخ الميلاد ومهنة وموطن والأعباء المثقلة بها هذه العقارات. ففي ظل النظام الجديد العناصر الموجودة في وثائق المشح هي التي تبنى عليها الترقيمات العقارية.

¹ -طوابية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، سنة 2001، 2002، كلية الحقوق، ص 46.

الفصل الثاني

الدُفتر العقاري سند الإثبات للملكية العقارية في المناطق المسوَّحة

إن قيام عملية مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن للمالك الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية العقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنها المشرع الجزائري بالدفتر العقاري¹. "livret foncier" إذ يعتبر هنا الدفتر مرآة عاكسة لحالة العقار المسموح ماديا وقانونيا استنادا إلى أحكام الشعر العقاري وهو السند القوي في إثبات الملكية العقارية. ونظرا لأهمية، ارتأينا من خلال هذا الفصل دراسة مفهومه وإعداده في المبحث الأول، ثم التطرق إلى حجيته في الإثبات في المبحث الثاني.

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص 02.

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري وإعداده

إن تطرقنا لمفهوم الدفتر العقاري يستوجب تحديد مفهومه في المطلب الأول ثم إعداد ه
في المطلب الثاني

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

سنلتول في هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري (الفرع الأول)، الطبيعة القانونية للدفتر
العقاري (الفرع الثاني)، أهداف الدفتر العقاري في (الفرع الثالث)

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

تعددت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري فهناك من عرفه على أنه "سند قانوني ذو
حجية قانونية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها في تصرفات على
العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء
البطاقات العقارية"

أما المشرع الجزائري فلم يعرف الدفتر العقاري تعريفا دقيقا، إلا أنه يمكن اعتباره وثيقة
إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم بإصدارها للمحافظة العقارية، فيقدم
للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهذا حسب الفقرة 01
من المادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،
ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية ولا يسلم للمالك
إلا في حالة الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة، فهو يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية
وبالتالي يعبر عن الوضعية الآتية للعقارات¹.

¹-لزهارى القيزي، عالقة مسح الأراضي في العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير غير منشورة، فرع
قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر الطبعة 1، سنة 2013، ص 68.

كما أنه يعد وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري، وهو الموظف الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري التي تعمل نظام الشهر العيني.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

اختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري فمنهم من اعتبروه قرارا إداريا والبعض الآخر يرى أنه ليس بقرار.

أولاً: الدفتري العقاري قرار إداري

اعتبر الأستاذ عمار بوضياف وفي نفس المنحنى الأستاذ جمال عبد الناصر مانع بأن الدفتري العقاري هو "عبارة عن قرار إداري وهذا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوفرة فيه"، فحسب رأي هذا الاتجاه عبارة عن انفرادي إداري من طرف الإدارة حسب الشكل الذي يحدده القانون بهدف إحداث أثر قانوني ويتولى مهمة إصداره هيئة إدارية متمثلة في مديرية الحفظ العقاري.

ثانياً: الدفتري العقاري ليس بقرار إداري

يرى جانب آخر من الفقه بأن الدفتري العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، إذ أنه لا يعد عملاً انفرادياً ولا يحدث أثر قانوني بل هو كاشف للمراكز القانونية فقط أي هو مجرد شهادة إدارية إذ أن المحافظ العقاري يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

الفرع الثالث: أهداف الدفتري العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى تكريس الحفظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتري العقاري لذوي الشأن مبرزا في ذلك تحقيق الأهداف التالية:

1- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار، وله أثر مظهر للحقوق العينية العقارية والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أيا كان بسبب تسجيلها ومن ثم يعني خلف العقار المسجل من أية عيوب¹.

ثانيا: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف بين عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان - عن فلان...) ²، مما يثير خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، وثبت عمليا وميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك ³ مما يؤدي إلى نشوء نزاعات عقارية أمام الجهات المختصة.

ف نجد أن الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية المسح أي بعد تقسيم الأراضي والأماكن العقارية إلى قطاعات حضرية وريفية وصناعية.

¹-العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة الطبعة الأولى، منشورات الكلي الحقوقية، بيروت، سنة 2009، ص 176.

²-Philips Similes, Philips DEL béqué, «droit civil » le sureté et la publicité sorcière, « 2^{ème} édition, France dallez , 1995, p : 584.

³-حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة 2، منشورات الحبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 51.

ثالثا: حجج الملكية العقارية

إن الحصول على الدفتر العقاري يمكن صاحب الملكية من الاحتجاج به في مواجهة الغير، حيث أن الحقوق في هذا الدفتر لا تكون لها حجية على الأطراف والغير إلا بعد تسجيلها ولهذا يعد الدفتر العقاري سند يكرس استقرار المعاملات من جهة وحماية الأشخاص من العبث من جهة الأخرى¹.

كما أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري وحدها فقط يمكن الاحتجاج بها سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير كما لا يمكن للغير أيضا الاحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق، ما لم تكن مسجلة في هذا الدفتر أو البطاقة العقارية الخاصة به، فإن كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر الشخص الحقيقي لصاحب هذا الحق ولا يمكن الطعن فيه إلا بما استثناه القانون كالتزوير مثلا، لذلك يجب على المحافظ القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين.

المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده بين الأحكام العامة التي تحكمها كيفية إعداده شكلا وموضوعا، كما ألزم القانون المحافظ العقاري إتباع كفايات معينة عند قيامه بالتأشير عليه.

ولمعالجة الموضوع ارتأينا تقسيم المطلب إلى 3 فروع، في الفرع الأول مضمون الدفتر العقاري، الفرع الثاني إجراء ضبط الدفتر العقاري، أما الفرع الثالث في إجراءات تسليم الدفتر العقاري.

¹-العساف، تيسير عبد الله المقيد، المرجع السابق، ص 176.

الفرع الأول: مضمون الدفتر العقاري

أولاً: بيانات الدفتر العقاري

أ- الأحكام الشكلية للدفتر العقاري

لقد نصت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ما يلي: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية فهو معه أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض لشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهر تصحح عن طريق الإحالات ويشهد بصحة لكل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.

ب- الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري:

لقد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 24 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري كل البيانات الواجب إتباعها على الدفتر بغية العمل على استقرار المعاملات العقارية وعدم نسيان أي إجراء جوهري ويتم ترتيبها على النحو التالي:

1- ديباجة الدفتر العقاري:

وتتضمن تحديد الولاية والمحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتر العقاري منها، كما تتضمن ما يلي: الرقم التسلسلي للدفتر العقاري، اسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم، رقم مجموعة الملكية ورقم القطعة الإجمالي.

2- تعيين العقار: وذلك من حيث مساحة العقار، حالة العقار، محتوى العقار

الملكية: وتتضمن هذه الخامة أساسا ما يلي:

الاشهارات: أي يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتريبعة.

-إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة كالملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية

وتتضمن أساسا أصل الملكية وتبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية، اسم ولقب الموثق

الذي قام بتحرير العقد، تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض

-تعيين المالك: هنا وجب ذكر الهوية الكاملة للمالك، الحالة الشخصية للمالك¹.

4-اشترك بالفاصل : تحتوي هذه الخانة على جل الارتفاقات الإيجابية والسلبية للعقار

متضمنة ما يلي:

-الاشهارات: تحدد فيها: الحجم، التاريخ، التريبعة

-الحقوق المشهورة: تحدد فيها أيضا: الحجم، التاريخ، التريبعة

-التغيرات والتشطيبات للحقوق المشهورة : وهنا يجب وضع ختم المحافظ العقاري وتوقيعه

للتأكد من صحة التغيرات ومنع حدوث التزوير.

5-التجزئات والأعباء

تتضمن هذه الخانة الحقوق المشهورة والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة

6-الامتيازات والرهن: وتحتوي هذه الخانة على ما يلي:

-الاشهارات: يحدد فيها: الحجم، التاريخ، التريبعة

-التسجيلات: يقيد فيها جميع الرهن العقارية والامتيازات الواقفة على العقار.

¹ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم

-التغيرات أو التشطيبات المشهورة: يمكن أن يسجل فيها جميع التغيرات التي قد تطرأ على حالة العقار في إطار المرفق الواقع عليه كرفع الرهن أن إلغائه.

7-تأشير التصديق : وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي: تاريخ الدفتر العقاري اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري، التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

والملاحظ أن بيانات الدفتر العقاري تعكس الوصف الدقيق والمحدد للعقار، مما يميزه عن غيره، إضافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، ويمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء¹.

ثانيا: مواصفات الدفتر العقاري

لقد حددت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم كصفات التأشير على الدفتر العقاري وألزمته أن يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب علي هـ بخط وترقم الجداول وتوقع².

وكل تأشير ورد في البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشير الواردة في البطاقات العقارية وفي حالة إذا طلب المالك تصحيح التأشير فإنه يجب على المحافظ أن يطلب تقديم الدفتر العقاري وفي

¹-خديجة حميداتو: منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013، ص 07-08.

²-عمروش أحسن، سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، ص 06.

حالة ما إذا رفض المحافظ القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى مالك في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع طلب المالك¹.

الفرع الثاني: إجراءات ضبط الدفتر العقاري

نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرهما مصحوبة بالدفتر العقاري، تحت طائلة رفض إجراء الإشهار، حيث يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما الدفتر العقاري وإما مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس.

لكن المحافظ العقاري أجاز بصفة استثنائية إجراء عملية الشهر دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بالحالات المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والمتمثلة في:

-حالة المحررات المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

-بعقد محرز، وقرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.

-تسجيل امتياز أو رهن قانوني قضائي.

وبالتالي فإن كل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري سواء كان هذا التصرف منشأ أو معدلا أو ملغيا كف الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري والذي يودعه المالك السابق ويتسلمه المتصرف الجديد باعتباره المالك الجديد.

¹-نص المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم الدفتر العقاري

يتم تسليم الدفتر العقاري بصفة نهائية للمالك المكرسة حقوقهم ويخضع إجراءات تسليم هذه الوثيقة الإدارية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ويسلم الدفتر من المحافظة العقارية وبعد أن يصبح التقييم النهائي وتودع جداول الإجراء الأول للإشهار، يلزم المالك الذي يثبت حقه على العقار المسموح بتسديد إشهار عقاري وقد تم استحداث هذا الإجراء بموجب القانون 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992¹.

إلا أن هذا الرسم المطبق قد تم رفع ما بموجب القانون 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004²، وبقيت قيمة هذا الرسم مستقرة بموجب القانون 07-12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية 2008³ المتضمن تأسيس إجراء معانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك بموجب الفقرة 05 من المادة 15 من هذا القانون ويدفع الرسم المطبق على الإجراء الأول من الدفتر العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة، حين يسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 65، الصادرة في 18 ديسمبر 1991.

² - الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة في 29 ديسمبر 2003.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007.

المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري

رغم أن الدفتر العقاري هو السند لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة إلا أننا نطرح سؤالاً حول حجية هذا الدفتر في الإثبات؟

وللإجابة على هذا التساؤل، يستلزم الأمر إلى التطرق إلى مدى القوة الثبوتية المطلقة من خلال المطلب الأول ثم بعدها التطرق إلى الطعن في حجية الدفتر العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: القوة الثبوتية للدفتر العقاري

يعالج في هذا المطلب القوة الثبوتية المطلقة في الفرع الأول أما الفرع الثاني القوة الثبوتية النسبية وأخيراً عرض موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة

يتجه أنصار هذا الرأي إلى وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ودليلهم في ذلك أن المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، تنص على أن "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، فحسب هذا الرأي يتم إعداد الدفتر العقاري على أساس البطاقات العقارية اعتماداً على وثائق المسح أي الدفتر هو الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية¹

¹ - هـاء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 55.

الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية

ويرى أنصار هذا الرأي أن الدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية في إثبات الملكية العقارية وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري في نظام الشهر العيني جعل هناك استثناء أو ذلك أنه بإمكان الأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو كان ذلك بعد التقييم النهائي للعقارات في المحافظة العقارية¹. إذن من خلال الآراء السابقة سواء تعلقت بالقوة الثبوتية المطلقة أم النسبية للدفتر العقاري، فتلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا على أدلة غير واضحة فكانت تنقصها الدقة أما الرأي الثاني فكانت حججهم أكثر وضوحاً وقوة من حيث النصوص القانونية.

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري هو دليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات ورغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام إلا أنه ذو حجة نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة فهو على صواب وذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، ومن جهة أخرى نجد أن المحكمة العليا أخذت ثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها القرار الصادر في 2002/03/06 تحت رقم 25635 أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا ملف رقم 423832 بتاريخ 2008/07/16 أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري.

¹ نص المادة 16 من المرسوم 76-163 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: الطعن في حجية الدفتر العقاري

عند إعداد الدفتر العقاري والانتهاء من ذلك، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعى أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة في هذا السند. لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الأول، وأثارها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي من أهم الدعاوى القضائية حيث عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري صادر من المحافظ العقاري بسبب عدم مشروعيته لما يسوب أركانه من عيوب"

أما خصائص هذه الدعوى فتتمثل في:

1- دعوى الإلغاء ذات طابع قضائي

والمقصود بذلك أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء، كما أن النظر فيها يتم من طرف قاض متخصص.

-دعوى إلغاء المشروعية

يقوم القضائي الإداري بإعدام قرار المحافظ العقاري غير المشروع، فهي إذا تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.

3-دعوى إلغاء الموضوعية

وتهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخص المحافظ العقاري، لهذا فإنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار¹.

أولاً: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

قد تكون جهات القضاء العادي التي تنتظر في ذلك إذا تعلق الأمر بها ينتج عن الدفتر العقاري من آثار كأن يكون النزاع متعلق بالملكية، كما قد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته.

وتنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها".

ثانياً: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قراراً إدارياً يتوافر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث اختراعه على الأركان المكونة له فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً لشروط محددة قانوناً لقبول الدعوى.

وحتى تتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لابد من توافر شروط شكلية منها شروط عامة وذلك وفقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكون له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" ومن

¹ - شرف الدين كباي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، غير منشورة "تخصص قانون ادري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015، ص 41-44.

خلال هذه المادة فان هذه الدعوى تشترط كل من الصفة والمصلحة وتكون قائمة من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى كما لا بد من تحقق شرط الأهلية فهو من الشروط التي تؤول أما بطلان الدعوى بطلانا مطلقا، بحيث إن القاضي يثير تلقائيا انعدام الأهلية حتى وإن لم يثره أطراف الدعوى.

إضافة على ذلك هناك شروط خاصة لإلغاء الدفتر العقاري تتمثل في:

- شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن الاختصاص في مثل هذه الدعاوى يؤول إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للمادة 901 من الإجراءات المدنية والإدارية¹.

- ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

فالمشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق الطعن القضائي والملاحظ هو عدم ورود ما يدل على مدة القيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري مما يعني أنه يعمل بقاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى وهي مدة أطول لذوي الحقوق

- شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

يجب إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى بشكل إلزامي عملا بالمادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أما الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري

فيتم مراعاة الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري سواء تعلق الأمر بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص حيث عمد المشرع إلى

¹ - رفيقة، صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع قانون الاجراءات الإدارية، كلية الحقوق، جامعو مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 154.

إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مدح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية وفي هذه الحالة حيثما يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو منسوب بعيب انحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي دعوى إلغاء الدفتر ويستند في ذلك تقديم سندات للتدليل بحقه المسموح للغير¹.

الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فان الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا تتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو المؤلف، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع إلى البيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي².

¹ - ربيعة صرادوني، المرجع السابق، ص 155-156.

² - نورة أورجمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير "غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 233.

خاتمة

في ختام موضوعنا، يمكن استخلاص أن عمليات المسح تسير ببطء وحتى تلك
المجرات قد عقدت الإشكاليات العقارية أكثر مما ساهمت في حلها، لهذا أصدرت الدولة
الجزائرية من خلال سعيها جاهدة منذ استرجاعها لسيادتها في تطهير الملكية العقارية وضبط
آليات تحديدها وإثباتها عدة نصوص قانونية وتنظيمية كلها تساهم في إنجاح عملية المسح
العقاري لما لهذه العملية من أهمية بالغة في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، فهي تعتبر
عملية فنية لا يمكن إنجازها إلا بتدخل مختصين تقنيين وخبراء بارعين، ويعتمد على وسائل
تقنية متطورة وأجهزة القياس والطائرة الخاصة بالتصوير الجوي، وغيرها من الوسائل
والمعدات إضافة إلى التكاليف الباهظة التي أدت بالدولة الجزائرية إلى الافتراض من
صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري وذلك في مدة 15 سنة.

لقد كان بإمكان المسح العام للأراضي بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12
نوفمبر 1974 أن يساهم فعلا وبقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية والتعرف كل مجمع
الملكيات العمومية والخاصة، وعلى ذوي الحقوق كما كان باستطاعة المسح العام للأراضي
في أن يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من أجل برنامج التطور الاجتماعي والاقتصادي للبلاد.
هكذا ومن خلال دراستنا للموضوع توصلنا إلى أن الهيئات القائمة على عملية المسح
العقاري تعاني من عدة نقائص وعراقيل تواجهها أثناء هذه العملية من بينها صعوبة إجماع
كل أعضائها لكثرتهم وكثرة انشغالاتهم في مناصبهم الأصلية: والصعوبات التي يتلقاها
الأعوان المكلفين بالخروج إلى الميدان سواء للقيام بعمليات المسح أو التحقيقات مع الملاك
التي تصل في أغلب الأحيان إلى اعتداءات ورفض بعضهم لعملية المسح تجنباً للضريبة
العقارية وأغراض أخرى.

ولن تكون لهذه العملية قيمة حقيقية إلا عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الأشغال
باستمرار ومن أبرزها:

-إعادة تنشيط عملية مسح الأراضي

-برمجة دورات تكوينية داخل الوطن وخارجة وتلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردودهم، وإثراء ثقافتهم التي تدور أساسا حول كيفية مسك وملاأ بطاقة التحقيق وتعيين الحدود بطريقة سليمة، إلى جانب إعداد مخطط مسحي ملائم.

-مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح.

-ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.

وفي الأخير تعد عملية المسح العقاري، عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لإثبات الملكية العقارية.

قائمة المراجع

I-المراجع باللغة العربية

1-الكتب العامة

1-بوضياف عمار: النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003.

2-بطرس البستاني: محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، لبنان، 1993.

2-خلوفي رشيد: القضاء الإداري تنظيم واختصاص، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2002.

3-جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

4-حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

5-حمدي باشا عمر، ليلي زروفي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

6-ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.

7-مقران الشايب، الوجيز في مسح الأراضي، كتب صادر من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجزائر، 2003.

2-الكتب الخاصة

1-علوي (عمار): الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، سنة 2004.

2-شامة سماعين: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، سنة 2003.

3-قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة في سنة 1962 إلى 1999، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001.

المقالات

1-عمار بوضياف: المسح العقاري واشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة في المركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، أبريل 2009.

3-المذكرات والأطروحات

1-لزهارى القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013.

2-عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة" قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.

3-ريم مراحي: دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.

4-رفيقة صرادوني: ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الإجراءات الإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013.

4-النصوص التشريعية والتنظيمية

-القوانين

- 1-القانون 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات
- 2-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري
- 3-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية،
الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة سنة 1990.
- 4-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة و
التعمير.
- 5-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-54
المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 6-القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-
30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 7-قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 9 ربيع الأول عام 1436 هـ الموافق لـ 31
ديسمبر سنة 2014، الجريدة الرسمية العدد 78.
- 8-قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 9 ربيع الثاني عام 1439 هـ الموافق لـ 28
ديسمبر سنة 2017، الجريدة الرسمية العدد 76.ي ر

-الأوامر

- 1-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2-الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

-المراسيم

1-المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976)

2-المرسوم التنفيذي 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976).

3-المرسوم التنفيذي رقم 71-178 المؤرخ في 28 ماي 1971 المتعلق باجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق (الجريدة الرسمية العدد 28).

4-المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي المؤرخ في 28/05/1991، المحدد الإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريد الرسمية العدد 26).

5-المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخ قفي 25 ماي 2008).

-القرارات

1-القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1977).

2-القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، (الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 26 مارس 1999).

-التعليمات

-التعليمية رقم 1385 المؤرخة في 22 مارس 1993، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بموضوع إجراءات شهر الدعاوى العقاري.

-التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بتسيير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

-التعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 موضوعها التسوية الإدارية للعقارات في حساب "العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال لمسح الأراضي.

II-المراجع بالفرنسية:

1-Salvage Gères, les sveltes la publicité « foncière op cit.

2- Philips Similes, Philips DEL béqué, «droit civil » le sureté et la publicité sorcière, « 2ème édition, France dallez , 1995.

الملاحق

ملحق 1

بطاقة عقارية

ملحق 2

بطاقة طلب معلومات

ملحق 3

أقسام وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي والولائي

ملحق 4

المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والولائية
لمسح الأراضي

ملحق 5

دفتر عقاري

ملحق 6

التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في المجال العقاري

عند نقل العقار

ملحق 7

بطاقة التحقيق العقاري

الفهرس

الفهرس

إهداء

تشكر

3-1	المقدمة.....
	الفصل الأول: المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية
06	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري.....
06	المطلب الأول: المقصود بالمسح العقاري وتبيان خصائصه.....
06	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.....
11	الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري.....
17	الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري.....
19	المطلب الثاني: الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح العقاري.....
19	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي.....
29	الفرع الثاني: الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.....
42	الفرع الثالث: المحافظة العقارية.....
58	المبحث الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري.....
58	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري.....
	الفرع الأول: جمع الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار
59	المسح.....
62	الفرع الثاني: تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح العقاري.....
63	الفرع الثالث: عملية التحقيق وتعيين الحدود.....
75	المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري.....
75	الفرع الأول: ماهية السجل العقاري وضبطه.....
77	الفرع الثاني: انجاز البطاقة العقارية والتأشير عليها.....
79	الفرع الثالث: إيداع الوثائق المسحية من أجل عملية الترقيم العقاري.....
	الفصل الثاني: دفتر العقاري سند الإثبات للملكية العقارية في المناطق الممسوحة

84	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري وإعداده.....
84	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
84	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....
85	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
85	الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري.....
87	المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري.....
88	الفرع الأول: مضمون الدفتر العقاري.....
91	الفرع الثاني: إجراءات ضبط الدفتر العقاري.....
91	الفرع الثالث: إجراءات تسليم الدفتر العقاري.....
92	المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري.....
92	المطلب الأول: القوة الثبوتية للدفتر العقاري.....
93	الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة.....
93	الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية.....
93	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري.....
94	المطلب الثاني: الطعن في حجية الدفتر العقاري.....
94	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
97	الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري.....
99	الخاتمة.....

المراجع

الملاحق

الفهرس

ملخص

ملخص المذكرة

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، فهو الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني من أجل تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، وهي تتضمن أساسا الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها.

إن عملية مسح الأراضي إذا هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، و دراسة هذا النظام في التشريع الجزائري من الأهمية بما كان كونه من المواضيع التي لم تحض بالدراسة رغم الأهميتين العلمية والعملية، هذا من جهة، ومن جهة ثانية مرور فترة طويلة على تبني الجزائر هذا النظام، والذي تمت جذوره أطناب التاريخ، إذ ظهرت أولى بوادره في ظل الجزائر المستقلة في كنف قانون الثورة الزراعية، المادة 24 منه، ثم جاء الأمر 75-74 والمراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ.

ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا، لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي و المحافظات العقارية، وذلك من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق.

الكلمات المفتاحية: 1/ المسح العقاري 2/ الدفتر العقاري

3/ الملكية العقارية 4/ المحافظة العقارية

5/السجل العقاري 6/مسح الأراضي.