

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

التخصص: الحقوق والعلوم السياسية  
الفرع: الحقوق  
التخصص: قانون الأعمال  
رقم: .....

إعداد الطالبة:

صوفيا سراي

يوم: .....

## النظام القانوني للشهر العيني في الجزائر

### لجنة المناقشة:

- محمد العالي حاحة أستاذ جامعة بسكرة رئيسا
- مكّي حمشة أستاذ محاضر أ جامعة بسكرة مشرفا ومقررا
- بوزيد خلاوي أستاذ محاضر ب جامعة بسكرة مناقشا

السنة الجامعية : 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر ونفك

الحمد لله دائما و أبدا

الشكر الجزيل للأستاذ المشرف الذي دعمني و ساعدني و الذي كان سببا في  
انجاز هذا العمل....

الشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة رئيسا و ممتحنا، على قبول مناقشة هذه  
المذكرة المتواضعة

الشكر لكل من آزرني و مد لي يد المساعدة.

# إِهْدَاء

إلى أمي و أبي  
إلى زوجي و أولادي  
إلى جميع أفراد عائلتي  
إلى أهل الكلمة الطيبة  
و النية الصادقة  
و الفكرة الراقية  
و أصحاب المثابرة  
إلى كل من يعرفني  
...أهدي هذا العمل

صوفيا

❖ قائمة المختصرات:

- باللغة العربية:

- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات الإدارية و المدنية
- ق.م : قانون مدني
- ج.ر : الجريدة الرسمية
- ط : الطبعة
- ص : الصفحة

مقدمة

إن من أنظمة الشهر العقاري نظام الشهر الشخصي الذي يعد من أقدم النظم، إذ يقوم على أساس قيد السندات والتصرفات المراد شهرها باسم مالكي العقارات، ومن ثم تكون شخصية صاحب التصرف محل اعتبار في هذا النظام، ذلك ما أدى إلى ظهور مشاكل ونزاعات لا حصر لها بسبب تشابه أسماء الأشخاص وصعوبة تحديد العقار محل ملكية احدهم وعلى اثر ذلك إلى جانب عيوب أخرى، ظهر نظام الشهر العيني الذي كان مبنياً على عدة مبادئ وأسس مخالفة للنظام الشخصي، إذ يركز شهر التصرفات فيه على العقار ذاته وهو محل اعتبار، أي أن السجل العقاري يمسك بحسب العقارات وبياناتها لا بحسب الأشخاص.

يحظى نظام الشهر العيني بقبول واستحسان جميع الدول التي أخذت به، بالنظر إلى ما يحققه من استقرار المعاملات العقارية المبرمة بين الأفراد، و حماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء، و بالتالي توفير الثقة والائتمان بين كل المتدخلين في هذا المجال، وذلك لما يقوم عليه من مبادئ كمبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ القيد المطلق و مبدأ حظر التقدّم، كل ذلك دفع بالمشرع الجزائري، على غرار التشريعات المقارنة الحديثة بتبنيه لهذا النظام، غير أن ذلك لم يحصل إلا بعد العديد من المحاولات التشريعية لإحصاء شامل للملكيات العقارية و تأمين استقرار المعاملات عن طريق قانون الثورة الزراعية و قانون إثبات الملكية العقارية؛ والكثير من الأحكام التنظيمية، إلى أن تم إصدار الأمر رقم 174/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسمين التطبيقين له (المرسوم 62/76<sup>2</sup> و المرسوم 63/76<sup>3</sup>)،

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92، لسنة 1975، المعدل بالمادة 56 من قانون رقم 09/79 المؤرخ في 31/12/1979، يتضمن قانون المالية لسنة 1980، و المعدل و المتمم بالمواد 65، 66 و 67 من قانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر رقم 78، لسنة 2014، و المعدل بالمادتين 89 و 92 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر 76، لسنة 2017.

<sup>2</sup> المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 1976، عدل في سنة 1984 بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، و عدل في 1992 بموجب المرسوم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 1992.

<sup>3</sup> المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 30، لسنة 1976، عدل في سنة 1980 بموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، ج.ر عدد 38، و عدل في سنة 1993 بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، ج.ر عدد 34، لسنة 1993.

بهدف الاستعداد للدخول في نظام أكثر فاعلية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفاتر العقارية.

بموجب آلية الشهر العيني، جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية و المنشئ له، و اعتبر الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا وجود لها بين الأطراف و لا يحتج بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري، لكن وبالنظر إلى ما يتطلبه تطبيق و تعميم هذا النظام على كامل التراب الجزائري الشاسع من إمكانيات مادية و بشرية هائلة، حتم المشرع بان يبقى على النظام الشخصي في المناطق غير الممسوحة، إدراكا منه استحالة تطبيق نظام الشهر العيني إلا تدريجيا، مما يعني الأخذ بازدواجية الشهر العقاري في الجزائر ولو مؤقتا، وأمام حتمية التعجيل في حسم مسألة الأخذ بنظام واحد، وهو الشهر العيني عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري و وضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات العقارية و تشجيع الاستثمار في الميدان العقاري، استحدث المشرع الجزائري إصلاحات هيكلية على المستوى المركزي و المحلي، تقوم على إدارة ثلاث ركائز أساسية تتمثل في مسح الأراضي، إدارة الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، و مختلف العمليات المتعلقة بالحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21<sup>1</sup>، من أجل خلق التنسيق فيما بينها، لتخفيف الإجراءات الإدارية المعقدة من جهة، و تقديم خدمة أحسن لمن له مصلحة.

## 1- أهمية الدراسة:

يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة من الناحيتين النظرية و التطبيقية، تظهر من خلال الوضعية المعقدة التي نتجت عن عدة إشكاليات مر بها نظام الشهر العيني في الجزائر سواء كان في إجراءاته أو عمليات الترقيم أو في منازعاته؛ فالشهر العقاري يحقق الاستقرار للملكية العقارية و تكريس مبدأ الثقة في المعاملات الواردة عليها و إعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص و تكسب الحقوق المشهورة القوة الثبوتية المطلقة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في 2021/10/18، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، ج.ر عدد 80، لسنة 2021.

**2- أهداف الدراسة:**

- إن الأهداف الأساسية التي نسعى من خلال هذه الدراسة بلوغها هي:
- الإجابة على الإشكالية المطروحة.
  - تحديد الميكانيزمات و الآليات القانونية و المادية التي يقوم عليها هذا النظام.
  - محاولة الإحاطة بمختلف الجوانب النظرية و التقنية و الفنية.
  - إثراء رصيد مكتبة الجامعة و هذا بتحيين و تجديد مواضيع التي لها علاقة بالإطار العقاري.
  - لفت الأنظار إلى أدق تفاصيل و مراحل الاجراءات المتبعة بدقة و موضوعية.
  - يُمكن للمهتمين والمتدخلين في الميدان العقاري الاستفادة من المستجدات و النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة.

**3- أسباب اختيار الموضوع:**

ينطلق اهتمامنا بدراسة موضوع الشهر العقاري العيني في الجزائر من خلال جملة من الاعتبارات أهمها:

- صلة الموضوع بمجال عملي الوظيفي و اختصاصي الدراسي.
- رغبتني في التحيين و الاطلاع على كل ما هو جديد في موضوع نظام الشهر العيني.
- محاولة تبيان مختلف الآليات القانونية لنظام الشهر العيني في الجزائر، بالتعرض إلى تحليل مختلف النصوص قانونية و الضوابط التنظيمية المستحدثة في هذا المجال.
- الحاجة لشرح و التطرق إلى تفاصيل قد تهم كل من له مشاكل و عراقيل في متابعة بعض الذمم العقارية و استرجاعها لمالكيها.

**4- الصعوبات:**

يمكن الإشارة إلى الصعوبات التي قد تعترض كل باحث في بحثه، و المتمثلة في قلة المراجع المتعلقة بنظام الشهر العيني و خاصة الجزائرية منها، وإن وجدت بعض الكتب والدراسات فهي في الغالب تتعلق بجانب من جوانب الموضوع، كما أنها لا تجيب عن مجمل الإشكاليات التي تتعلق بتطبيق هذا النظام في بلادنا من جوانبه المختلفة، خاصة في ظل تشعب التشريعات العقارية المختلفة من ناحية، وتناقضها مع بعضها أو مع بعض فروع القانون الأخرى من ناحية ثانية، كما أنها غالبا ما تكون عرضة للتعديل والتغيير في خلال فترة زمنية وجيزة.

**5- الدراسات السابقة:**

لقد سبق دراسة موضوع "نظام الشهر العيني" من طرف الطالب إياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، دفعة 2005/2006، وأيضا الباحثة "فردى كريمة"، جامعة قسنطينة لسنة 2007-2008 بعنوان "نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، حيث عالج موضوع كل منهما التطور التاريخي لنظام الشهر و آثاره و حجيته، إلا أنه و رغبة مني في مواصلة دراسة الموضوع و طرح كل الإشكاليات المرتبطة به و كل ما هو جديد و مواكبة كل التغيرات التي طرأت على المعاملات العقارية سواء كان على مستواها القانوني أو التنظيمي، مما جعل هذا الموضوع جدير بالدراسة والبحث، فهو جديد متجدد باعتباره المجال الذي تلتقي في المصالح المتضاربة وبالتالي نشوء النزاعات المختلفة فيه.

**6- إشكالية الدراسة:**

بنا على ما تم بيانه يصوغ لنا طرح الإشكالية الرئيسية الآتية:

**ما مدى تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني؟ و فيما تجسدت الآليات التي انتهجها في تطهير الملكية العقارية على ضوء النصوص المستحدثة؟**

و جلي أن تنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية للدراسة جملة من التساؤلات الفرعية، أهمها:

- ما مفهوم نظام الشهر العيني في الجزائر و ماهي خصائصه و إجراءاته و أهدافه؟
- و ما هي السبل التي جاء بها المشرع الجزائري لمعالجة إشكالية المتعلقة بالعقارات ؟
- فيما تجسدت الآليات التي انتهجها المشرع الجزائري في بسط حمايته للملكية العقارية؟
- و هل وفق المشرع الجزائري من خلال النصوص التي أصدرها في درء الاعتداءات الواقعة على العقار من كافة أوجهها؟

**7- منهج المتبع في الدراسة:**

للإجابة على الإشكالية المطروحة، قد فرض علينا طبيعة الموضوع استعمال المنهج الوصفي التحليلي كركيزة أساسية في هذه الدراسة، حيث نعتمد عن أداة الوصفي من خلال التعرض إلى مختلف المفاهيم و الأسس النظرية للبحث و التي ساعدت في توضيح أبعاد العقار و أنواعه، و نتبع طريقة التحليل في مناقشة عناصر الحماية بصفة دقيقة من خلال تحليل مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية و اللاتحوية المتعلقة والمتصلة بالموضوع بشكل مباشر.

## 8- هيكل الدراسة:

تفصيلا في الموضوع لأجل الإجابة على الإشكالية المصرح بها سلفا، نفضل اعتماد خطة ثنائية نستهلها بفصل تمهيدي الذي نحاول أن نضبط فيه الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني، من حيث معالجة مفهوم النظام العيني، وبيان محاسن وعيوب و موقف المشرع الجزائري من النظام الشهر العيني و ذلك في مبحثين مستقلين، حتى يتسنى للمطلع على العمل سهولة فهم ما تلاه من أفكار.

أما الفصل الأول فسننتظر فيه إلى مسح الأراضي العام كأساس لتأسيس السجل العقاري، و ذلك من خلال معالجة ماهية المسح الأراضي العام لتأسيس السجل العقاري، و كذا الهيئة المكلفة بمسح الأراضي العام و مراحل إنشائها، و ذلك في مبحثين مستقلين.

في حين نتولى في الفصل الثاني دراسة تأسيس السجل العقاري و الآثار القانونية المترتبة عنه، و ذلك من خلال معرفة أسس تأسيس السجل العقاري و الهيئة المكلفة به، و كذا الإجراءات اللاحقة لعملية المسح و كيفية توافقه مع السجل العقاري، كما نتطرق إلى الآثار القانونية المترتبة على تأسيس السجل العقاري و يكون ذلك في ثلاث مباحث مستقلة.

و في خاتمة الدراسة نرصد جملة من النتائج المتوصل إليها ومحاولة اقتراح بعض ما نراه مفيد ومناسب لإزالة اللبس الحاصل في بعض المسائل واقتراح بعض الحلول لبعض المشاكل.



## الفصل التمهيدي:

الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني

لقد عرفت اغلب بلدان العالم نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي و هو أكثر انتشارا في الدول اللاتينية و هذا لأسبقيته في الظهور، و نظام الشهر العيني الذي نجده مطبقا في الدول الأنجلوساكسونية، يعتمد نظام الشهر الشخصي في إعلان التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص القائمين بها و ليس على أساس العقار، أي أن العقارات لا تعرف بمواقعها و أرقامها، و إنما بأسماء مالكيها و أصحاب الحقوق العينية عليها، و الشخص في هذا النظام، يعتبر محل اعتبار عند الشهر، أما النظام العيني خلافا لنظام الشهر الشخصي يعتمد في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي على العقار موضوع التصرف.

ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام السجل العقاري، و جب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال الحديث عن مفهوم النظام العيني (المبحث الأول) ثم في مرحلة ثانية التطرق إلى بيان مزايا وعيوب نظام الشهر العيني ثم موقف المشرع الجزائري منه في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### مفهوم نظام الشهر العيني.

تعد استراليا أول دولة عرفت النظام الشهر العيني، إذ يعود الفضل لنشأة هذا النظام إلى برنامج السيد طورانس المتعلق بتنظيم الملكية العقارية و مختلف الحقوق المتعلقة بها؛ و انتهى بالتصويب على مشروع القانون العام المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم قانون طورانس و ذلك عام 1858<sup>1</sup>، و يعتبر أرقى ما توصل إليه الفكر القانوني في مجال المعاملات و التصرفات العقارية، لذا تتعدد التعريفات المتعلقة بنظام الشهر العيني من الجانب التشريعي و الفقهي لضبط مفهومه و تبيان مميزاته و أهدافه.

بناء على ذلك يقتضي من البحث التطرق إلى تعريفه (المطلب الأول) و إلى مبادئه (المطلب الثاني)، بينما نخصص (المطلب الثالث) للحديث عن خصائصه.

## المطلب الأول:

### تعريف نظام الشهر العيني.

لم يتناول المشرع الجزائري تعريف نظام الشهر العيني، لا في القوانين العقارية و لا في القوانين الأخرى، غير أن الفقه بأنه: "شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، و يكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في سجل تعرف بالصفحة العقارية أو صفحة السجل العيني، تقييد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار و أصحاب هذه الحقوق و القيود و التغييرات التي تطرأ عليها<sup>2</sup>.

من التعريف يتبين أن في نظام الشهر العيني يتم شهر التصرفات وفقا للعقارات و ليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية، فكل عقار في هذا النظام صحيفة (بطاقة عقارية) باسم الصحيفة العينية، يقيد فيها رقم العقار و تتضمن بيان ماهيته و موقعه و مساحته و اسم مالكه و أسماء المالكين في حالة تعددهم و جميع الحقوق المترتبة له

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر 2018، ص 19.

<sup>2</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 23.

أو عليه<sup>1</sup>، هذا و تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، و يسمى هذا السجل في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقات العقارية"<sup>2</sup>.

يعد نظام الشهر العيني، محكما من حيث الحجية فالتصرفات لا تتم شهرها إلا بعد التحري و تدقيق في صحتها تطبيقا لمبدأ المشروعية، حيث إن كانت صحيحة يتم شهرها، أما إذا كانت معيبة يتم رفضها، حيث تتم هذه الإجراءات الناقلة للملكية أي إجراءات الشهر العقاري من قبل موظف من وزارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التصرف، كما تشير إليه المادة 22 من الأمر 74/75 التي تنص على: "يحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية أطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار" وهو ما تؤكدته المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بقولها: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، أن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

للإشارة أن هناك عدت تعريفات لهذا النظام، غير أنها تصب في معنى واحد مفاده هو أن مختلف الإجراءات و التصرفات الواردة على العقارات ضمن البطاقات عقارية تقنية تحتوي على معلومات يعتمد عليها في إعلام على كل الإجراءات و التصرفات للحقوق العينية و الحقوق التبعية الخاصة بالعقار.

## المطلب الثاني:

### مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على مبادئ أساسية تهدف في تطبيقها إلى الحفاظ على الملكية العقارية و على الحقوق العينية، و سنوضحها وفق التقسيم الآتي: .

الفرع الأول: مبدأ الشرعية

الفرع الثاني: مبدأ التخصيص

الفرع الثالث: مبدأ التنظيم العيني و قوة الثبوتية.

الفرع الرابع: مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم.

<sup>1</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، د.س.ن، ص 14.

<sup>2</sup> موسوعة الفكر القانوني، دار الفكر للطباعة و النشر، عدد 04، سنة 2003، ص 37.

## الفرع الأول:

### مبدأ الشرعية.

مفاد مبدأ مشروعية تسجيل و تدوين الحقوق العقارية بالسجل العقاري، هو أن عملية الإشهار العقاري للسندات الخاضعة للشهر تسبقها دراسة قانونية دقيقة لما تضمنته، حتى يتم التأكد من خلوها من كل عيب، لأن القاعدة في نظام الشهر العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني و من سجل حقه بالسجل العقاري، يكتسب حقا مشروعاً عليه<sup>1</sup>. الشهر ينقل الملكية و هو وسيلة لتطهير الوعاء العقاري و جعل الملكية أكثر استقراراً فالشهر أثر منشأ للحقوق العينية فلا يمكن لأي كان أن يكتسب هذا الحق إلا إذا تم تسجيل السند في الشهر العقاري<sup>2</sup>. مما ينشئ حق عيني و هذا ما يكسبها حقا مشروعاً يحتج به<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني:

### مبدأ التخصيص.

يقوم نظام الشهر العيني على أساس التخصيص، حيث يخصص لكل تصرف وارد على عقار، سواء كان منشأ أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية العقارية في بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جمع المعاملات الواردة عليه وفقاً للمادة 38 من المرسوم التنفيذي 63/76 بقولها: "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن الإنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن تكون موضوع تأشير على بطاقة عقار"، و مجموعة البطاقات العقارية تشكل ما يعرف بالسجل العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> علي خوجة خيرة، "بيع العقار المملوك للغير في ظل النظام الشهر العيني في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق و العلوم

السياسية، العدد الثاني، الجلفة 2018، ص 240 و 241.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 28.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 26.

## الفرع الثالث:

## مبدأ التنظيم العيني و قوة الثبوتية.

يقوم هذا النظام على مبدأ التنظيم العيني للعقار، حيث لكل عقار محتوى و تعيين خاص به يتمثل في اسم البلدية قسم و مجموعة ملكية و مجموعة من الحصص، ومساحة العقار و موقعه و حدده و جميع محتوياته بدقة و تنظيم يسهل البحث عنها و تساعد في ترتيبها و حفظها، هذا و يعمل هذا النظام على تجنب الأخطاء الناجمة عن تشابه الأسماء أو الأرقام بالإضافة إلى عدم التفريق بين الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية من حيث طريقة الشهر<sup>1</sup>.

يقوم هذا النظام على قوة الإثبات، أي أن التصرفات التي تقيد و تنظم في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر، و يصبح الحق المقيد ثابتا بالنسبة للكافة، فلا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير مما يطمئن المتعاملين الاقتصاديين و يشجع الائتمان<sup>2</sup>، كما تقوم أيضا قاعدة القيد المطلق أو القوة الثبوتية، على مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، لأن الغرض من إحداثه، هو إعطاء القوة و المتانة للسند العقاري تدعيما للائتمان بين المتعاملين على العقارات و تسهيل تداوله بين الناس، بشكل يجعل من الاستحالة، إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري، و تشكل بياناته عنوان الحقيقة<sup>3</sup>.

## الفرع الرابع:

## مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم.

إذا كان التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي، فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني فلا يمكن لوضاع اليد على عقار مهما طال اكتسابه أن يطالب بتملكه إذ كان سند الملكية فيه مشهرا، لأنه يتعارض مع مبدأ قوة الثبوت المطلقة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 20.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 46.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25 و 26.

<sup>4</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

## المطلب الثالث:

## خصائص نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خصائص يعتمد عليها في الأعمال المادية و التقنية في تطبيقها و هذا حفاظا على الملكية العقارية و على الحقوق العينية، وهو ما نستهدف التفصيل فيه وفق التقسيم الآتي:

الفرع الأول: أنه نظام قانوني و إداري.

الفرع الثاني: أنه نظام عقاري.

الفرع الثالث: أن الشهر يكفل تثبيت الملكية و يؤمن الإعلام

## الفرع الأول:

أنه نظام قانوني و إداري.

يعتمد نظام الشهر العيني لاعتماده آليتين متلازمتين و هما:

أولاً/ نظاما قانونيا: يعد القانون مصدر هذا النظام، إذ يقوم على جملة تشريعات تحدد أهداف و تنظيم نشاطاته و معاملاته، و يعتمد على عدة تشريعات و قوانين في تطبيق مبدأ شرعيته، و يحدد وظيفتها و ينظم إدارتها و قيودها، و ما يجب أن يسبق هذه من إجراءات، و ما يترتب عليها من نتائج، كما يحتوي على نصوص جزائية تنص على عقوبات في حالة حدوث خلل في عدم شرعيتها و عدم التقيد بالالتزامات<sup>1</sup>.

كما يتكون نظام الشهر العيني من مجموعة من الإجراءات القانونية الفنية لإنجاح عملية التعميم، هذه الإجراءات مرتبطة بأزمة و مواعيد محددة لا يمكن تجاوزها<sup>2</sup>.

ثانياً/ نظاما إداريا: إن عملية الشهر العيني موكلة في تطبيقها إلى مصالح إدارية عمومية تابعة للدولة، تبدأ أعمالها بمصالح المسح الأراضي و الحفظ العقاري تحت إشراف المديرية الجهوية للمسح الأراضي و الحفظ العقاري و تنتهي بالمحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري.

<sup>1</sup> سلمى بومعزة، النظام العيني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، سنة 2018/2019، ص 05.

<sup>2</sup> بوقرة العمرية، نفس المرجع، ص 107.

### الفرع الثاني:

#### أنه نظام عقاري.

يعتبر النظام العقاري، فرعا من التشريع العقاري، غير أنه توجد استثناءات فيما يخص المنقول، حيث توجد تخصيص للشهر العقاري سواء من حيث استقرار مكانها أو بالإمكان تركيز شهرها في مكان معين كالمتاجر و السفن<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث:

#### أن الشهر يكفل تثبيت الملكية و يؤمن الإعلام.

من يكتسب حقا عينيا عقاريا و كان مستندا على قوة ثبوتية و كان مقيد في السجل العقاري، يثبت ما اكتسبه و يحتج بها و يقضي على المنازعات المتعلقة بها أمام القضاء<sup>2</sup>.

إن نظام الشهر العيني يتيح لأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحصول على القروض و هذا الجانب بالذات يخص التأمينات العينية أو بعبارة أخرى الحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي أو الرهن الإجباري أو حقوق الاختصاص و الامتياز<sup>3</sup>. و بالتالي فهو يشجع الائتمان العقاري.

بمجرد قيام المحافظ العقاري بشهر الحقوق العينية و ما يتعلق بها أو ما يجري من التصرفات و الوقائع القانونية، يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني العقاري و ما يشتمله من أعباء، و هذا حتى يعتد به، و يدخله في حسابه عند التعامل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2015، 1-2016، ص 117.

<sup>2</sup> سلمى بومعزة، المرجع السابق، ص 06.

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص 108.

## المبحث الثاني:

### تقييم نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه.

سعى المشرع الجزائري إلى وضع قوانين لتنظيم الأملاك العقارية خاصة بعد الفوضى التي خلفها الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري، انتهجت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، و لتطهير الملكية العقارية وضبطها لا يتم في إطار نظام الشهر الشخصي، ولا في نظام الشهر الاختياري وإنما بتجسد في ظل نظام الشهر العيني الذي يعطي صورة صادقة وصافية للحق العيني العقاري ويمنحه القوة الثبوتية، و لهذا سنتطرق إلى مزايا وعيوب نظام الشهر العيني (المطلب الأول) و إلى موقف المشرع الجزائري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### مزايا وعيوب نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بخاصيتين مهمتين في الملكية العقارية و هما استقرار الملكية العقارية و توفير الائتمان فيها، و جاء لوضع بعض الحلول و تذليل صعوبات النظام الشخصي، و سنتعرف على أهم مزاياه و عيوبه من خلال:

الفرع الأول: مزايا نظام الشهر العيني

الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر العيني.

### الفرع الأول:

#### مزايا نظام الشهر العيني.

للشهر العيني مزايا كثيرة نذكر في الآتي :

أولاً/ يعتبر النظام العيني ثورة في نظام الشهر، إذ تترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة<sup>1</sup>.

ثانياً/ يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية، و توفير الثقة فيها، مما يشجع على التعامل في العقارات و يعزز الائتمان العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1992، ص 161.

<sup>2</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 27.

**ثالثاً/** عدم تعارض سندات الملكية إذ أن سند الملكية في النظام السجل العيني هو شهادة أو صورة من الصحيفة العقارية، و من ثم فإن لسند الملكية مصدراً واحداً تستخرج منه الصحيفة الخاصة بالعقار، و بالتالي فإن الشهادات أو الصور التي تؤخذ من هذه الصحيفة لا بد و أن تكون متطابقة<sup>1</sup>.

**رابعاً/** لا يمكن الادعاء بوجود الحق العيني العقاري إلا منذ تاريخ إشهارة، لأن الادعاءات على الملك كثيرة و متعددة، ينشأ عنها عدة نزاعات، لذا فإن العمل بنظام الشهر العيني هو الكفيل الوحيد الذي يخلص العقار من جميع الشوائب<sup>2</sup>.

**خامساً/** إن نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، إذ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقة التي لا يكتنفها الشك، و على ذلك فمن يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة إلى التحقيق من استقرار الحق لسلفه و لا يكون ملزماً بالبحث و التحري عن صحة التصرف القانوني<sup>3</sup>.

**سادساً/** نظام الشهر العيني يسهل عملية تعرف على الحالة القانونية للعقار بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية، خاصة فيما يتعلق بتعيين و محتوى و طبيعة العقار كذلك أصل ملكية العقار و كل الأعباء التي تثقله و جميع التصرفات الواردة عليه منذ إنشاء البطاقة العقارية و قيده لأول مرة في السجل العقاري.

**سابعاً/** يوفر الطمأنينة لكل من يريد التعامل في عقار ما.

**ثامناً/** في ظلّه يتم حصر و تحديد و ضبط لكافة العقارات في طابعها المادي، مما يضمن عدم التجاوز و الاستيلاء.

**تاسعاً/** يقوم على خصائص يعتمد عليها في الأعمال المادية و التقنية في تطبيقها و هذا حفاظاً على الملكية العقارية و على الحقوق العينية.

<sup>1</sup> رمضان جمال كمال، شرح قانون السجل العيني، الطبعة الأولى، بيروت، دار الأنفي، 2001، ص 47.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 22.

<sup>3</sup> مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقاً للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، 1992، ص 10.

## الفرع الثاني:

## عيوب نظام الشهر العيني.

يذكر فقهاء القانون العقاري أن عيوب نظام الشهر العيني تكمن فيما يلي:

**أولاً/** طلب جهود بشرية و وسائل مادية ضخمة لمسح عام و شامل لإقليم الدولة، حيث يتطلب تكويننا نوعياً و عدداً معتبراً للإطارات و الكفاءات البشرية و التي تعد السند القوي لقيامه.

**ثانياً/** يتطلب جهداً مادياً كتوفير وسائل حديثة و متطورة لقياس مساحات العقارات و تحديدها مادياً و قانونياً (أجهزة قياس، تصوير، طائرات، أقمار صناعية، وسائل التحقيق العقاري)، و هو ما يثقل كاهل الخزينة العمومية، و هذا يتطلب وقتاً طويلاً و إمكانيات ضخمة<sup>1</sup>.

**ثالثاً/** عيب مشترك بين النظام العيني و النظام الشخصي و الذي يتمثل في اتخاذ أسلوب البطاقات، حيث أن البطاقة العقارية معرضة للضياع و الإتلاف النهائي بسبب التمزيق أو الحريق أو تتعرض للضياع المؤقت لعدم ترتيبها و تصنيفها في المكان المخصص لها، مما ينتج عنه عدم معرفة وضعية القانونية و المادية للعقار.

**رابعاً/** يتمثل هذا العيب في أن البطاقات العقارية تصاب بالرطوبة أو الغبار الذي يتراكم عليها مع مرور الوقت و الذي يؤثر صحياً على العون المكلف بمسكها<sup>2</sup>.

**خامساً/** كثرة النزاعات العقارية على مستوى الجهات القضائية في ظل عدم إعادة النظر في الحقوق المكتسبة إلا عن طريق القضاء عند انتهاء فترة آجال الترقيم المؤقت، حيث تنص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشورابي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف الاسكندرية، الطبعة 1999، مصر، ص 05 و 06.

<sup>2</sup> تبنت المديرية العامة للأماكن الوطنية - بعد توجيهات و توصيات الحكومة على الحرص على رقمنة القطاع و خاصة المعاملات العقارية من خلال مشروع عصرنه نشاطات المحافظات العقارية (MACF)، حيث يمكن الاستغناء على أسلوب البطاقات العقارية بأخرى رقمية، مما توفره هذه التقنية من ميزات: السرعة، الدقة، الصحة و الربط عن طريق الشبكات و غيرها من الفوائد الأخرى.

<sup>3</sup> المادة 16 من المرسوم رقم 63/76،

سادساً/ استمرار في تطبيق نظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة، و هذا في انتظار تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، حيث نجد أن المشرع وضع قواعد تهدف إلى تنظيم الشهر العقاري و تسييره إلى حين استكمال عمليات المسح العقاري؛ نصت المادة 27 من الأمر 74/75: "على أن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع لإشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث يقوم المحافظون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح، و يتم إشهارها طبقاً للمادة 114 من ذات المرسوم التي نصت على أنه عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، يجب أن يتبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي: نوع العقار، موقعه، محتوياته<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.

لقد سعى المشرع الجزائري إلى وضع قوانين لتنظيم الأملاك العقارية خاصة بعد الفوضى التي خلفها الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري، و تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 74/75<sup>2</sup>، و بمقتضى مراسيم التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام<sup>3</sup>، و الهدف منها الشروع في تعميم عمليا المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري، تنص المادة 02 من الأمر 74/75 على أن المسح الأراضي هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، و بالتالي هو أساس مادي للسجل العقاري، الذي يحدد الوضعية الحالية و القانونية للعقارات و يبين كافة الحقوق المتداولة.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 35.

<sup>2</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 12/12/1975، المصدر السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الخاص بتأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

كما تنص المادة 13 من الأمر 74/75 على: " يجب على المعنيين بالأمر، أن يدعو لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى مصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب الضبط. و هذا الجدول المرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن:

- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- هوية و أهلية أصحاب الحقوق.
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

تحدد حقوق الملكية العقارية و مختلف الحقوق العينية الأخرى بناء على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية و شهرها بالسجل العقاري بحيث لا يمكن لأي شخص الادعاء بوجود حق على عقار مالم يكن السند الذي بيده مشهراً<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص 37.

## ملخص الفصل التمهيدي

نظام الشهر العقاري يقوم على نظامين هما نظام الشهر الشخصي و هو أول نظام ظهر و ساد في دول العالم و كذا النظام الشهر العيني، الذي ظهر على إثر الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، و الأخذ بنظام الشهر العيني يعتمد على عملية المسح كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني، و الذي لقي صعوبات في تجسيده في الواقع، و هذا لصعوبة عملية المسح و لضعف الإمكانيات و الوسائل المادية و البشرية المؤهلة، و هذا ما يجعلنا نتساءل عن مختلف المراحل و الأعمال و الإجراءات التي يقوم عليها النظام القانوني للشهر العيني في تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر رقم 74/75 من جهة، و إلى أي مدى تتجسد آلية التنسيق و التوافق بين عملية مسح الأراضي و الحفظ العقاري ؟

و هذا ما نتطرق إليه من خلال الفصل الأول و الثاني.

## الفصل الأول:

النظام القانوني لمسح الأراضي العام  
لتأسيس السجل العقاري

**تمهيد:**

يعتبر مسح الأراضي العام من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، حيث يتم من خلاله وضع مخططات منظمة لتطهير الملكية العقارية، ومن ثم تأسيس قواعد نظام إشهار عقاري فعال يتماشى و السياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها و مبادئها؛ لذلك أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975<sup>1</sup>؛ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يهدف إلى تطهير شامل للملكية العقارية؛ و ذلك بتكريس مبدأ الشهر العيني المستمد شرعيته من عملية المسح و الذي وضع حيز التطبيق سنة 1976؛ و كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية، قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري.

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية و العمود الفقري الذي يقوم عليه هذا النظام و قد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم **مسح الأراضي العام**، و باعتبار أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري، فإنه من المفيد الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال الحديث عن ماهيتها و أهدافها و مراحلها و إجراءاتها (**المبحث الأول**) ثم في مرحلة ثانية التطرق إلى الهيئات المكلفة بمسح الأراضي العام في (**المبحث الثاني**).

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75 المعدل و المتمم، المصدر السابق.

## المبحث الأول:

### ماهية مسح الاراضي العام لتأسيس السجل العقاري

المسح العقاري عملية شديدة التعقيد و التدرج و الدقة، كما أنها تخضع للعديد من الأسس العينية و القانونية و تنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء كانت أملاكاً خاصة أو تابعة للدولة بنوعها العامة و الخاصة، أو ريفية و حضرية، و باعتبار أن المسح يعد من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب، فإنه كمفهوم اتسم بطابع عدم الاستقرار و عدم الثبات، فقد ارتبط بمفهوم الحاجات التي كان يلبيها إذ خصص كمرحلة أولى لخدمة نظام الضرائب، ثم سرعان ما تم الاستغناء عن هذا المفهوم لعدم مردودية النتائج، لأن المسح بهذه الطريقة لا يعكس الصورة الحقيقية للأموال<sup>1</sup>، لذا تعددت التعريفات المتعلقة بالمسح العقاري من الجانب التشريعي و الفقهي لضبط مفهومه و تبيان مميزاته و أهدافه، على هذا الأساس كان من الضروري التطرق إلى مفهوم هذه العملية (المطلب الأول)، ثم نتطرق للأملاك الخاضعة لعملية المسح العقاري (المطلب ثاني)، بعد ذلك نتطرق إلى تحديد إجراءات عملية المسح العقاري (المطلب ثالث).

## المطلب الأول:

### المسح العام للأراضي كإجراء أولي للنظام الشهر العيني.

إن المحور الذي تدور حوله عملية المسح العقاري هو أهمية العقار و طريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطوير الشعوب و تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، و من أجل تحديد كل ملكية و حصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية، من الإجراءات وذلك عن طريق معرفة العلاقة بين ذوي الحقوق العينية العقارية، مالك العقار و مطابقة الوثائق بالمسح و الحسابات، مساحة كل ملكية بدقة و التأكد من سندات المالك الميدانية، وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام والذي سنحاول تعريفه و تبيان أهدافه ، ثم نذكر أنواعه و أخيراً نتولى الحديث عن مهامه و مزاياه من خلال:

<sup>1</sup> فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2000-2001، ص40.

الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي و أهدافه

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري.

الفرع الثالث: مزايا ومهام عملية المسح العقاري

الفرع الأول:

تعريف المسح العام للأراضي و أهدافه.

لقد وردت عدة تعاريف للمسح العقاري و تشعبت و اختلفت في مضمونها باختلاف الغرض المبتغى منها، غير أنها تصب في اعتبارها أداة تقنية تؤدي إلى تحريك و تنشيط التطور الاقتصادي و تساهم في رقي الدولة و تباشر من طرف جهات مختصة، و لهذا سنعرف المسح العقاري العام، و تبيان مختلف أهدافه في ما يلي:

أولا/ تعريف المسح العقاري العام.

لتعريف المسح العقاري يجب أن نتطرق إلى المعنى اللغوي لهذه العملية ثم نتطرق إلى المعنى الفقهي، وأخيرا إلى المعنى أو التعريف القانوني.

**1.التعريف اللغوي للمسح العقاري العام:** يتشابه إلى حد كبير المدلول اللغوي للمسح مع المدلول الاصطلاحي، فيقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه.

ويقال مسح الأراضي أي قاسها وقسمها، أما لفظ المساحة فيقصد به علم المساحة و هو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط و السطوح و الأجسام<sup>1</sup>.

يطلق على المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة "Cadastré" التي نجدها مشتقة من لفظ "Catastikhon" و التي تعني القائمة، كما أنها مستمدة أيضا من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" و هي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها لإحصاء الأملاك (CAPITASTRA)<sup>2</sup>.

**2.التعريف الفقهي للمسح العقاري العام:** عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات المتعلقة بموقع العقار وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملك الحقوق العينية المترتبة له وعليه وتدون ضمن مجموعة من الوثائق الإدارية والتي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية، من

<sup>1</sup> فؤاد إفزام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة و الثلاثون، دار المشرق، بيروت 1978، ص 727 و 728.

<sup>2</sup> إلياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، دفعة 2005/2006، ص15.

أجل قيدها في السجل العقاري لتثبيت الملكية العقارية والحقوق المترتبة عليها على نحو ثابت ونهائي.

كما يستشف على أنه جرد وتحديد القوام المادي للعقارات من خلال تعريف السجل العقاري فهناك من عرفه على أنه "بمثابة جرد للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المادي العقاري والقانوني و الاقتصادي".

**3. التعريف التشريعي للمسح العقاري العام:** لم يعرف المشرع الجزائري تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح واكتفى بتوضيح الغاية والهدف من وراء ذلك من خلال نص المادة 02 من الأمر 74/75؛ مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون المسح أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>1</sup>.

و حسب المادة 04 من المرسوم 400/84 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76 فإن المسح عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد الملكيات العقارية عن طريق وثائق المسح التي تحدد قوام الأملاك وتبين البنية الطبيعية والمادية للعقارات فضلا عن تحديد هوية المالكين، فهو عملية تقنية لاعتماده على الصور الجوية والرفع الطبوغرافي الذي تعده المصالح المختصة من أجل تحديد، وتقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية تشكل وحدة عقارية وتحديد هوية المالك لها، فضلا عن تحديد نوع استغلالها وترتيبها<sup>2</sup>. وهو عملية قانونية فمن خلال عملية المعاينة والتحقيق يمكن معرفة طبيعة الحق المنقل للعقار والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، ج.ر العدد 71 لسنة 1984.

<sup>3</sup> سماح ررتي، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة ماجستير، علوم قانونية و الإدارية، جامعة تبسة، سنة 2005/2006، ص 72.

## ثانيا/ أهداف المسح العقاري العام:

- إن عملية المسح العقاري تعتبر سياسة عقارية المرجو تحقيقها في المستقبل<sup>1</sup>، و آلية إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية و من بين الأهداف ما يلي:
1. **الدور الجبائي**، يعد الدور الأصلي و الذي من خلاله معرفة الملكيات العقارية و تحديد هوية مالكيها و ذلك من أجل تقييم الضريبة على العقار، لأن العقار يعد موردا جبائيا يعتمد عليه في دهم الخزينة العمومية، بالتالي تفصيل التنمية في البلاد.
  2. **المسح عملية وصفية للعقارات**، من خلاله يعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي وطبيعة الأراضي ويحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق<sup>2</sup>.
  3. **أهداف اجتماعية**، حيث يعتبر المسح العقاري ذا بعد اجتماعي يتجسد القضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود، و الذي من خلاله العلاقة التي تربط الشخص بعقار معين فالمسح يتولى تحديد المالك الظاهر.
  4. **يعتبر المسح عملية أولية لتأسيس بنك عقاري**، بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها (خاصة، عامة) أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك<sup>3</sup>.
  5. **حماية للمالك**، إذ نجد أن الغرض عملية المسح هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار وهذا يفرض معرفة المالك وسند ملكيته والمساحة المملوكة، و المستفيد الأول هنا هو المالك<sup>4</sup>.
  6. **تحديد المسح الغابي**، تطبيقا للمادة 02 من المرسوم رقم 115/2000 الذي يهدف إلى التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> ألياس بورك، المرجع السابق، ص 15 .

<sup>3</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 144.

<sup>4</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 30.

7. ترقية القطاع الفلاحي<sup>1</sup>، التي تهدف الى القيام بالقطاع الفلاحي من خلال إحصاء و مسح الأراضي الفلاحية و تثبيت ملكياتها و من ثمة الاستثمار و انجاز المشاريع تنموية.
8. مساعدة القضاء في الفصل في المنازعات، حيث يهدف الى مساعدة القضاة للقيام بمهام في القضايا المتعلقة بالعقار، و التي تتسم بالصعوبة و التعقيد

### ثالثا/ مهام المسح العقاري العام:

- للمسح مهام متنوعة و مختلفة و مترابطة لابد من الحرص عليها، و تتمثل في مهام قانونية، عقارية و تقنية بحتة، و تتمثل في ما يلي:
1. المهمة القانونية، يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية<sup>2</sup>، حيث يمكن من التعرف على الهوية الحقيقية للمالك، وذلك من خلال عملية التحقيق العقاري، كما يؤدي دورا أساسيا في مجال الحقوق العينية العقارية، فهو من جهة يكشف عن تلك الحقوق ويكون سببا في إقرارها من جهة أخرى، إلى جانب ذلك فالمسح يساهم في تسهيل التصرفات القانونية، فكل تصرف يتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل أو التصريح بحق من الحقوق العينية العقارية لا يمكن إشهاره لدى المحافظة العقارية، إلا إذا كان مرفقا بمستخرج مسحي تسلمه مصلحة مسح الأراضي إلى محرري العقود، مما يعطي سرعة وفعالية في إنجاز تلك العقود والوثائق بكل سهولة استنادا إلى هذا المستخرج<sup>3</sup>.
2. المهمة العقارية، يضطلع المسح كذلك بمهمة عقارية فتعيين الوحدات العقارية الخاضعة للإشهار يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، كما يلعب المسح دورا في إظهار النطاق الطبيعي للعقارات، وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة<sup>4</sup>.
3. المهمة التقنية أو المادية، و هي مهمة تعتمد على عمليات الفحص و التدقيق و التأشير على مختلف الوثائق و المستخرجات و البطاقات العقارية و هي مختلفة كل حسب تقنية و نوع العملية.

<sup>1</sup> زروقي ليلي و حمدي باشا، المنازعات العقارية-في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة 2019-2020، الجزائر، لسنة 2020، ص 470.

<sup>2</sup> إلياس بورك، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1990، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، مجمع لنصوص القانونية لسنة 1990.

<sup>4</sup> إلياس بورك، المرجع السابق، ص 16.

4. المهمة العمرانية: إن أدوات التهيئة والتعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتولى تحديد القطاعات المعمرة، والقطاعات المبرمجة للتعمير<sup>1</sup>، لا يمكنه أن يحدد القطاعات بدقة كافية دون الاطلاع على الوثائق المساحية التي تبين المحيط العمراني للبلدية، وطبيعة العقارات ومختلف الاتفاقات المثقلة بها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### أنواع المسح العقاري.

من خلال استقراء التشريع العقاري في الجزائر يتبين انه يوجد نوعين من المسح الأراضي العام الذي يشمل المسح العقاري الحضري و الريفي و النوع الثاني المسح العقاري الغابي؛ وهذا ما ستتطرق له فيما يلي:

أولاً/ المسح العام:

إن البلدية هي بنية الأساسية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين المسح الحضري في المناطق العمرانية والمسح الريفي و العمراني في المناطق الريفية و على الخصوص الفلاحية، نظرا لاعتبارات المساحة و كذا الكثافة السكانية<sup>3</sup>، وقد نص المرسوم رقم 63 /76 السالف الذكر في المادة 21 منه على أنه: (تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها على 2000 نسمة ويتم التعرف على هذا، العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية).

<sup>1</sup> المادة 01 و 10 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن التهيئة و التعمير، ج.ج.ر عدد 52، لسنة 1990.

<sup>2</sup> إلياس بورك، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> المديرية العامة للأماكن الوطنية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمسح الأراضي، إعداد المسح العام (التحقيق العقاري) دليل عملي موجه لعموم مسح الأراضي، نوفمبر 2011، ص 02.

كما حدد القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة 04 منه الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، أو موجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.

و نصت المادتين 20 و 21 منه، الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية. و جاء في الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>2</sup>؛ حيث نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد في مادته 24 وهذا يعكس بكل تأكيد، الضرورة الملحة لقاعدة تقنية وقانونية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره، الأمر الذي تؤكد المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتضمن كفايات تنظيم شهادة الحيازة وتسليمها<sup>3</sup>.

هذا و أضافت التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 المسح الصحراوي كنوع ثالث يخص المناطق الصحراوية خارج المناطق العمرانية و الريفية المساحات الصحراوية الجرداء الخالية من أي نوع من أنواع الاستغلال البشري و التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 54 مكرر من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

للإشارة فإنه قد تم إيداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي عبر التراب الوطني و التي أسست الترقيم النهائي المباشر لهذه العقارات بمجرد الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة، خلاف للقواعد العامة في المرسوم 463/76.

مع العلم أن مديرية البناء والتعمير للولاية هي التي تقوم بالتقسيم، و لا بد أن يكون وفق أدوات التهيئة والتعمير والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة

<sup>1</sup> القانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ر عدد 49، صادر في 1990/11/18، المعدل و المتمم بأمر رقم 26/95 مؤرخ في 1995/09/25، ج.ج.ر عدد 55، صادر في 1995/09/27.

<sup>2</sup> الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ج.ر عدد 97، لسنة 1971.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، المحدد لكفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ج.ر عدد 36، لسنة 1991.

<sup>4</sup> عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 138.

والتعمير المجالي<sup>1</sup> (PDAU)، كما ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي (POS)، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها<sup>2</sup>.

## ثانياً/ المسح الغابي:

الثورة الغابية في الجزائر تتركز على أراضي ذات الوجهة الغابية تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها<sup>3</sup>.

و حفاظا على الثورة الغابية صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة، ليصدر القانون رقم 124/84، المتضمن النظام العام للغابات.

كما نص القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>5</sup> المعدل و المتمم، ثم جاء دستور 1989<sup>6</sup>، المتضمن ازدواجية الملكية الوطنية تطبيقا للقانون رقم 30/90، المتضمن الأملاك الوطنية و يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة لقيمتها الكبيرة؛ ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل وقواعد لتسييرها وحمايتها، وقبل ذلك ضبط حدودها، لأنه بعد الاستقلال قامت الدولة بحملات تشجير واسعة وفي مناطق متفرقة، الأمر الذي أدى إلى تكون غابات دون معرفة سعتها، مما استوجب معه تحديد الملك الغابي<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> انظر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52، لسنة 1990.

<sup>2</sup> عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 134.

<sup>3</sup> أنظر المادة 14 من القانون رقم 25/90.

<sup>4</sup> القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر. عدد 26 الصادرة في 1984/06/26، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 1990/12/02، ج.ر. عدد 62 الصادرة في 1991/12/04.

<sup>5</sup> القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 27، لسنة 1984.

<sup>6</sup> دستور 1996 المؤرخ في 1996/11/26، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 1996/12/07، ج.ر. عدد 76 الصادر في 1996/12/08؛ المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10، ج.ر. عدد 25 الصادر

في 2002/04/14؛ و بالقانون رقم 19/08 المؤرخ 2008/11/15، ج.ر. عدد 63 الصادر في 2008/11/16.

<sup>7</sup> نصر الدين هنوني، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001، ص 25.

ثم صدر المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية؛ وقد كان هذا المرسوم المخرج لحماية الثروة الغابية و أكد على ضرورة مسحها، فصدرت التعليمات<sup>1</sup> رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديثها<sup>2</sup> و إن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم رقم 115/2000 التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها.

و تتجلى أهمية عملية المسح العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>، و التي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة لمسح الأراضي العام في آجاله، و في دراسة للمصالح المختصة أن عملية مسح الأراضي تتطلب 15 سنة لإنجاز ما يعادل 30 ألف مخطط تغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في المناطق الريفية و 400 ألف هكتار في المناطق العمرانية<sup>4</sup>.

و بناء على آخر حصيلة احصائيات مسح الأراضي الموقوفة الى غاية 30 سبتمبر 2022، حيث بلغت مساحة المناطق الريفية أكثر من 16 مليون و 600 ألف هكتار، فيما بلغت مساحة المناطق الحضرية 510 ألف هكتار.

أما آخر حصيلة سجلت في 2022/09/30 بلغت فيها المساحة الاجمالية التي مستها عملية مسح الأراضي

**في المناطق الريفية، 15 مليون و 500 ألف هكتار .**

**في المناطق الحضرية، أكثر من 351 ألف هكتار، لتبقى 1 مليون و 185 آلاف هكتار** لم تمسها عملية المسح في المناطق الريفية و الحضرية.

**أما في المناطق السهلية و الصحراوية، التي مستها عملية مسح الأراضي بلغت 212 مليون هكتار و العملية مازالت متواصلة خاصة في المناطق السهلية و الصحراوية و الشمالية<sup>5</sup>.**

<sup>1</sup> التعليمات رقم 1132 المؤرخة في 11/11/1997، الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

<sup>2</sup> عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 138.

<sup>3</sup> من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي C.N.E.S حول اشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر 1999، ص 20.

<sup>4</sup> زروقي ليلي و حمدي باشا، المرجع السابق، ص 471.

<sup>5</sup> تصريح إعلامي لرئيس قسم مصلحة مسح الأراضي و الحفظ العقاري بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية/ <https://www.elbilad.net>، زيارة من 9:00 إلى 15:00

## المطلب الثاني:

### الأمالك العقارية الخاضعة لعملية المسح الأراضي.

إن أعمال المسح لها ميزة الشمولية فهي لا تستثني أي عقار و لا وجود لأي عذر أثناء المسح، إلا ما تم استثناءه قانونا، و بما أن الملكية العقارية لها أبعاد سياسية و اقتصادية واجتماعية، فان مهمة المسح في هذه الحالة ليست سهلة و تتطلب في الأشخاص المعنيين به معرفة شاملة للحقوق العينية العقارية التي هم بصدد التحقيق في شأنها ومسحها، خاصة إذا علمنا أن من مساوئ نظام السجل العيني الاعتراف بالمالك الظاهر للعقار دون المالك الأصلي إذا كان الظاهر حسن النية<sup>1</sup>، و لهذا سنتناول مفهوم الأمالك العقارية حسب القواعد العامة و التشريعات الخاصة في القانون الجزائري من خلال:

الفرع الأول: الأمالك العقارية في القانون المدني.

الفرع الثاني: الأمالك العقارية حسب الموضوع.

الفرع الثالث: الأمالك العقارية في قانون التوجيه العقاري.

### الفرع الأول:

#### الأمالك العقارية حسب القانون المدني.

طبقا للمادة 674 من القانون المدني فان الملكية هي: "حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن تستعمل وفق القوانين و الأنظمة"؛ و تستمد الملكية العقارية قواعدها العامة من القانون المدني، و نجد أن هذا التعريف القانوني قد لا يختلف كثيرا عن بعض المفاهيم الفقهية

و التعريف الذي أقر به معظم فقهاء القانون أمثال بهنيول و بيكار و كابت و كولي هو أن الملكية العقارية حق بمقتضاه، يوضع شيء تحت إدارة شخص و تصرفه بوجه دائم و بصورة مقتصرة عليه دون سواه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص144.

<sup>2</sup> زهدي يكن، الملكية و الحقوق العينية الأصلية، بيروت، منشورات المكتبة العصرية صيدا، بيروت، 1962، ص27.

كما أكد القانون المدني الجزائري على التمييز بين ملكية المنقول و ملكية العقار معتبرا أن كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول وهذا ما ذهبت إليه المادة 683 منه.

استنادا إلى ما سبق، يمكن ترتيب العقارات حسب الحالات التالية:

**أولاً/ العقار حسب طبيعته،** هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأراض و ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و بنايات و أشجار<sup>1</sup>، وهذا بعكس المنقول الذي يتميز بالقابلية للتنقل وليست له صفة الثبات أو الاستقرار في مكان واحد<sup>2</sup>.

**ثانياً/ العقار بالتخصيص،** هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوك لنفس الشخص، و منحت صفة العقار على سبيل المجاز، و هذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني<sup>3</sup> شروط أساسية لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص و كذا المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ 1975/11/12، غير أن العقار بالتخصيص لا تنطبق عليه شروط مسح الأراضي، فهو أصلا منقول ولا يمكن إخضاعه للمسح بل يكفي إجراء مسح للأرض المرتبطة بهذا المنقول<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> إلغات ربيعة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، دكتورا في القانون الخاص، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، ص 187.

<sup>2</sup> جورج ش دراوي، تقسيمات الأموال، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 2005، طرابلس، لبنان، 2005، ص 147.

<sup>3</sup> المادة 683 الفقرة 2، من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ج.ر عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج.ج.ر عدد 44 المؤرخة في 2005/06/26 المؤرخ في 1975/09/26، معدل و متمم.

<sup>4</sup> جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 147

## الفرع الثاني:

## الأملاك العقارية حسب الموضوع.

عرفها المشرع الجزائري بقوله: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عين على العقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عين على العقار<sup>1</sup>، وهي حقوق معنوية لا يمكن وصفها بالثبات أو التنقل ومنها<sup>2</sup>.

- حق الانتفاع الجاري على العقار

- الارتفاقات العقارية

- الدعاوى العقارية التي ترمي إلى المطالبة بالعقار.

وهذه الحقوق تكتسب حق القيد في السجل العقاري بمفعول العقود المرتبطة بها، أما الدعاوى العقارية فيفرض القانون تسجيلها إذا تعلق بحق مشهر، وهو ما أكدته المادة 85 من الأمر 74/75 بقولها: أن الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق مشهرة لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا<sup>3</sup>.

و مما سبق، فإن العقارات الخاضعة لمسح الأراضي بمفهوم القانون المدني هي تلك العقارات بطبيعتها التي نصت عليها الفقرة 01 من المادة 683، وعليه فإن العقارات بالتخصيص وبالموضوع تتبع العقارات الممسوحة بطبيعتها وتدخل ضمن الحقوق العينية الأخرى لأن طبيعتها لا تسمح بذلك، فالعقارات بالتخصيص هي في الأصل منقولات ولا يمكن إجراء المسح على المنقولات وكذلك العقارات بالموضوع فهي حقوق معنوية غير ملموسة وترتبط بشيء مادي و بالتالي لا يمكن مسحها.

<sup>1</sup> زهدي يكن ، المرجع السابق، ص 51 و52.

<sup>2</sup> جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص184.

<sup>3</sup> جورج ش دراوي، نفس المرجع. 184.

## الفرع الثالث:

## الأمالك العقارية حسب قانون التوجيه العقاري.

قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>، جاء تكريسا للمبادئ الدستورية المتعلقة بحماية الملكية العقارية، حيث يتضمن أحكاما تتطرق إلى ما يلي:

- تعريف القوام التقني للثورة العقارية بمختلف مقوماتها (المواد من 03 إلى 22)
- ترتيب الأمالك العقارية إلى أصناف قانونية (المواد من 23 إلى 32)
- الجرد العام للأمالك العقارية (المواد من 38 إلى 47)

كما أشار الدستور إلى صنف رابع وهو الملكية العامة واعتبرها ملك المجموعة الوطنية وهي حسب المادة 17 من الدستور تشمل باطن الأرض و المناجم و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية في مختلف مناطق الأمالك الوطنية البحرية والمياه و الغابات، أما الأمالك المعنية بالمسح العام حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>، هي:

## أولاً/ الأمالك الوطنية:

نصت عليها المواد من 24 إلى 26 من قانون التوجيه العقاري و تخضع إلى تشريع خاص بها هو قانون الأمالك الوطنية الذي جاء بمفهوم ازدواجية الأمالك الوطنية و قسمها إلى أملاك عامة و أملاك خاصة تابعة للدولة، كما أكد على مبدأ إقليمية الأمالك بحصرها في الدولة و الولاية و البلدية، و نتناول هذا التمييز بين الأمالك العامة و الأمالك الخاصة التابعة للدولة، فيما يلي:

**1. الأمالك الوطنية العمومية:** تشمل جميع الأمالك العقارية و المنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور إما مباشرة (طرق عمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه)، و كذا الأمالك المهياة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائيات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم)، و قد نصت المادة 26 من قانون 90/30 مختلف طرق تكوين الأمالك الوطنية (الاكتساب، التبادل، الهبة، نزع الملكية، الشفعة..)، أما أحكام المواد 27 إلى 37 فإنها نظمت إجراءات إدخال و إخراج الأمالك العمومية، بالإضافة إلى تلك المتعلقة بتعيين الحدود و تبيان توابع هذه الأمالك<sup>3</sup>،

<sup>1</sup> قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> المواد 17، 18، 52 من دستور 1996.

<sup>3</sup> عبد القادر السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 1، ج 8، دار النشر جامعة مصر، لسنة 1997، ص 30.

و الملك العمومي غير قابل للتملك أو التصرف أو الحجز أو التقادم، لأن طبيعته تقتضي هذه الصفة و قد أكد قانون الأملاك الوطنية هذه الطبيعة بعد التعديل الأخير<sup>1</sup>.  
و تجدر الإشارة هنا إلى أن الأملاك العمومية تخضع لإجراءات خاصة بتعيين الحدود والمسح العام، لكنها غير معنية بالقيود في السجل العقاري، لأنها أملاك غير قابلة للتصرف أو التداول، و يكفي الإشارة إليها بوضوح في مخططات مسح الأراضي بعبارة ملك و تبقى بهذه الصفة، إلا إذا اقتضى الأمر تحويل الملك العام إلى ملك خاص للدولة، ففي هذه الحالة يصبح وحدة عقارية في وثائق المسح<sup>2</sup>.

تنقسم الأملاك الوطنية العمومية إلى نوعين أساسيين هما:

**1.1. الأملاك العمومية الطبيعية:** وهي الأملاك التي نصت عليها المادة 15 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية و تشمل على شواطئ البحر و المياه البحرية الداخلية ومجاري المياه الجافة أو الأودية و الجزر و المجال الجوي الإقليمي و الثروات و الموارد الطبيعية السطحية.

**2.1. الأملاك العمومية الاصطناعية:** نصت عليها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية، و منها السكك الحديدية، و الموانئ المدنية و العسكرية، و توابعها و الطرق و المنشآت الفنية الكبرى و الآثار العمومية والمتاحف و حقوق التأليف و الملكية الثقافية التي تؤول للأملاك الوطنية العمومية، بالإضافة إلى المباني العمومية و المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا و بحرا و جوا؛ وقد أضيف للمادة بعد التعديل المعطيات الناتجة عن أعمال التنقيب و البحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات<sup>3</sup>.

**2. الأملاك الوطنية الخاصة:** تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، و بما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي و مالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، و نصت عنها المواد 38 إلى 58 من قانون 30/90 عن طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة و الجماعات المحلية الاقليمية (الولاية، البلدية) و

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون 30/90.

<sup>2</sup> جورج ش دراوي، المرجع سابق، ص38.

<sup>3</sup> المادة 07 من قانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم، للمادة 16 من قانون 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ج.ر عدد 44، لسنة 2008.

المؤسسات العمومية التابعة لها<sup>1</sup>، ومع ذلك تشترك مع الأملاك العمومية في صفة عدم القابلية للتقادم أو الحجز باستثناء المساهمات المخصصة من الدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup>.

وتتشكل هذه الأملاك بوسائل قانونية أو تعاقدية أو بفعل الطبيعة؛ كما يمكن أن تتشكل الأملاك الخاصة بالدولة بالطرق التالية<sup>3</sup>:

- الهبات و الوصاية التي تقدم للدولة أو أيلولة الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة.

- أيلولة حطام السفن و الكنوز و الأشياء من الحفريات و الاكتشافات إلى الدولة.

- استرداد الأملاك التي انتزعها الغير أو تم شغلها بدون سند قانوني عن طريق القضاء.

و منه نستنتج أن العقارات بطبيعتها و التابعة لها هي المعنية بالمسح العام، لأن تحديدها المادي يرمي إلى تثبيت حدودها بالنسبة إلى الأملاك الخاصة المجاورة و بالتالي يتم ضبط الحقوق العينية للغير وفق إجراءات تخضع للقانون العام.

### ثانياً/ الأملاك الخاصة.

تخضع لأحكام القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه<sup>4</sup>، و عرف قانون التوجيه العقاري الملكية الخاصة بأنها: "حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

و قد أكد القانون أيضا على أن الملكية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للقانون المدني في المواد 674 و ما يليها؛ و بهذا المفهوم فإن الملكية الخاصة تتم وفق الأصناف التالية:

**1. الملكية التامة:** وهي التي يكون فيها للمالك الحق في الاستعمال و حق الاستغلال و التصرف بمعنى حق الملكية المطلق، طبقا للمواد 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>1</sup> إلغات ربيحة، المرجع السابق، ص 191.

<sup>2</sup> الفقرة 02 من المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> إلغات ربيحة، المرجع السابق، ص 191 و 192.

<sup>4</sup> إلغات ربيحة، المرجع السابق، ص 191.

2. الملكية المجزأة: و نجدها في حالة المالك الذي يتنازل عن بعض الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع و يبقى حق الرقبة<sup>1</sup>.

3. الملكية المشتركة: و هي الحالة القانونية التي يقصد بها اشتراك عدة ملاك في البناء الواحد المتألف من عدة طوابق بحيث يملك كل منهم طابق مستقل عن الآخر، إلا أنهم شركاء في الأجزاء المعدة لاستعمال الجميع كالمصاعد و الممرات و السطوح وهذه الأجزاء غير قابلة للقسمة، لأنها من قبيل الشيوع الجبري<sup>2</sup>، وقد وضحت أحكام القانون المدني هذا النوع من الملكية.

4. الملكية على الشيوع: و هي الملكية التي يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون تعيين نصيب كل شريك مالكا، هذا و يتم تطهير حالة الشيوع وإزالته بالقسمة العقارية الودية أو القضائية بين الشركاء المشاعين وهذه التصفية تعتبر حق قانوني، لان كل شريك في الملك هو غير ملزم بحالة البقاء على الشيوع<sup>3</sup>، و قد نظم القانون المدني حالة الشيوع في المادة 718 للحفاظ على المال المشاع<sup>4</sup>، و أكد على مبدأ عدم البقاء في هذه الحالة و اللجوء إلى القسمة الودية أو القضائية، كما اعتبر الاجتهاد القضائي الحكم برفع اليد على العقار المشاع دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع و تحديد نصيب كل مالك خروج عن القانون.

غير أن قانون التوجيه العقاري قد أكد على ضرورة إثبات الملكية الخاصة بعقد رسمي الذي يخضع لقواعد الإشهار العقاري المعمول بها، وفي حالة الحيابة يجب تبريرها بسند رسمي حتى، مثل في حالة إعداد عقد الشهرة أو تحرير شهادة الحيابة المادة 47 من قانون التوجيه العقاري، وهذه الإجراءات جاءت لتطهير الملكية العقارية و تصفيتها من عيوب العقود العرفية والشهر الشخصي و لو بصفة انتقالية ريثما يعمم مسح الأراضي و تكوين السجل العقاري<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> إلغات ربيحة، نفس المرجع، ص 193.

<sup>2</sup> زهدي يكن، المرجع السابق، ص 177.

<sup>3</sup> فؤاد ظاهر، القسمة العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ط 1، 1994، ص 03.

<sup>4</sup> إلغات ربيحة، المرجع السابق، ص 193.

<sup>5</sup> فؤاد ظاهر، نفس المرجع. ص 04.

**ثالثا/ الأملاك الوقفية.**

الوقف أو الحبس قبل سنة 1984 يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ثم قانون الأسرة الجزائري، بموجب القانون رقم 84/01 المؤرخ في 1984/06/09، نظم الوقف في المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة، و في سنة 1990 عرف قانون التوجيه العقاري الأملاك الوقفية بأنها: تلك الأملاك التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين<sup>1</sup>، وفي هذا الصدد أشارت المادة 32 من القانون أعلاه، و الوقف نوعان حسب المادة 206:

يتم تسجيل أملاك الوقف في السجل العقاري و تخصص لها بطاقة عقارية ذات لون أزرق من اجل تطهيرها، أيضا تم إحداث وثيقة إشهاد مكتوبة لإثبات الملك الوقفي، و نظرا لأهميتها نجد أن لها طابع خاص بها لا يشبه أنواع الملكيات السابق ذكرها، لأنها بالدرجة الأولى موجهة للنفع العام، وهذا ما يستوجب تطهيرها بواسطة مسح الأراضي العام و قيدها في السجل العقاري.

**المطلب الثالث:****نظام إجراءات عملية إعداد مسح الأراضي العام.**

المسح العام للأراضي، هو وسيلة مادية لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات في النظام العيني، و لتجسيد هذه العملية لابد من المرور عبر مختلف الإجراءات والمراحل ابتداء من افتتاح عمليات المسح عن طريق قرار من الوالي، ثم إنشاء لجنة مكلفة بوضع حدود الإقليم البلدي، ثم عملية المسح عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية من أجل إنجاز مخطط منظم، كل هذا سيتم التفصيل فيه وفق التقسيم الآتي:

**الفرع الأول:** افتتاح عملية المسح العقاري و إنشاء لجنة المسح.

**الفرع الثاني:** الإجراءات التقنية و الميدانية لعملية المسح العقاري.

<sup>1</sup> المادة 31 من قانون 25/90.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 1998/02/01، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها، ج.ر عدد 90، سنة 1998.

## الفرع الأول:

## إفتتاح عملية المسح العقاري و إنشاء لجنة المسح.

تعد عملية المسح العام عملية تقنية تطبيقية تعتمد على مراحل منظمة لقيامها، و التي نجيزها في افتتاح عملية المسح و كذا إنشاء لجنة المسح و التحديد و سنتولى بيانها في الآتي:

## أولاً/ إفتتاح عملية المسح العقاري(الإجراءات الإدارية):

تتم عملية المسح العقاري على مستوى كل بلدية و التي تكون محل إجراءات نشر واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور عن طريق إعلان افتتاح عمليات المسح<sup>1</sup> بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، فينشر هذا الأخير في:

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية بهذا القرار.
- الجرائد اليومية الوطنية<sup>2</sup>.

و تبليغ بنسخة القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح العقاري، حيث يقوم باستدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين، أصحاب الحقوق العينية العقارية، الجيران)، عن طريق لصق الإعلانات في أجل 15 يوماً قبل افتتاح هذه العمليات في الدوائر والبلديات المعنية، والبلديات المجاورة، للإدلاء بتصريحاتهم، فيما يخص ملكياتهم وحدودها، وإثبات إدعاءاتهم، كما ألزم القانون الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية بتقديم التوضيحات اللازمة والكافية فيما يخص حدود ملكياتها<sup>3</sup>.

## ثانياً/ إنشاء لجنة المسح و التحديد:

تنشأ لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية، بموجب القرار الصادر من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضها دائمين والبعض الآخر يكون عضواً إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات الميزة

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 01.

<sup>2</sup> إلياس بروك، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76، ج.ر. عدد 26، لسنة 1992.

- الخاصة، وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدلة بموجب المرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07<sup>1</sup>، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:
- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
  - ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
  - ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
  - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
  - ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
  - موثق تعيينه الهيئة المخولة 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.
- وتستكمل هذه اللجنة بالأعضاء غير دائمين<sup>2</sup>:
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية (ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية).
  - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية (ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري).
- و تجتمع لجنة المسح، حسب المادة 08 من المرسوم رقم 62/76 على الجوانب التالية:
- تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي، و بناء على دعوى من رئيسها (القاضي).
  - يحرر محضر مفصل عن المداولات.
  - تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، و يجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين...، و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.

<sup>1</sup> عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص10.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 54.

- تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي<sup>1</sup>.
- هذا وتكلف هذه الجنة بالمهام التالية<sup>2</sup>:
- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إن أمكن.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي<sup>3</sup>، وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي.
- وما يلاحظ عن تشكيل اللجنة، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب اجتماعهم كلهم أو حتى أغلبهم في وقت واحد، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأعضاء حسب فاعليتهم وأهميتهم في عملية المسح<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الإجراءات التقنية و الميدانية لعملية المسح العقاري.

تقوم هذه المرحلة على عدة إجراءات تقنية و مادية تتمثل في إجراء تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات، و التي من خلالها سنتطرق إلى عمليات تعيين الحدود ثم عمليات التحقيق العقاري وأخيرا نتطرق لمرحلة ما بعد المسح، و هذا من خلال:

#### أولاً/ مرحلة تعيين الحدود (الإجراءات التحضيرية):

نصت المادة 23 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على أن "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم 62/76.

<sup>3</sup> المادة 01 من المرسوم رقم 134/92.

<sup>4</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 59.

**الحقوق والأعباء**، ويقابل هذا التعريف، مفهوم الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 ومفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 74/75.

و تتمثل الاجراءات التحضيرية في جمع الوثائق و التزود بالتساوير الجوية و الإسترجاعات الفتوغرامتيرية و بعدها تقسيم البلدية و تأكيد على تحديد المناطق الصعوبة، كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح العملية<sup>1</sup>، وهو حسب نص المادة 03 من المرسوم 62/76.

و نصت المادة 10 من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء لمعرفةهم الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية<sup>2</sup>؛ و يتم استدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية في نموذج T3، لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك، هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوم، مع استمرار تغيبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت اسم "العقارات غير المطالب بها"، أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحياة والاستغلال، وتثبت عندها القطع الممسوحة، حيث يعين طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة T4.

أما إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة والتي يتطلب تحديدها تدخل المصالح التقنية المعنية<sup>3</sup>.

إن نقل الحدود وجميع البيانات الأخرى على المخطط البياني للتحديد يتطلب استعمال مجموعة من الإجراءات المحددة، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بقلم (Rotring) وبالحرز الذي لا يمحي، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 2.0

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> المادة 06 من المرسوم 62/76.

<sup>3</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، محافظة مسح الأراضي (الدليل التطبيقي)، ترجمة إلى اللغة العربية من طرف السيد مشري شريف، ميلة، سنة 2014، ص 7.

مم وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشرط بنفسجي سمك 03 مم، والقطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 2.0 مم، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعاً مسحية تكون ممثلة بخط متقطع أخضر<sup>1</sup>.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية.

و أكد المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم<sup>2</sup>، على ضرورة التقيد بالتزامات القيام بعملية، فبالنسبة للملاك عليهم الالتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم، وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأماكن و الحقول والمحاصيل، يمكن لصاحب الأرض المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل اتفاق ودي، وعدم التزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها يترتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون<sup>3</sup>.

و تجدر الإشارة أن الأعوان القائمين على العمليات المسحية، القانون يلزمهم كذلك باحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي، يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال، فإنها تبلغ قرارها للملاك<sup>4</sup>.

تلعب الوثائق التي تم جمعها دوراً مهماً في عملية المسح يتمثل في ما يلي:

- تسهيل تحديد الملك مما يترتب عليه سهولة استدعائهم أثناء التحقيقات العقارية.

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص 13.

<sup>2</sup> أنظر المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، ج. ج. ر. عدد 55، سنة 1982، ص 25 و 27.

<sup>3</sup> المادة 25 المرسوم 62/76.

<sup>4</sup> فرحات عازب، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 52.

▪ معرفة حدود العقارات سواء تعلق الأمر بحدود الأراضي المعنية أثناء عملية تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية، حدود الغابات، حدود المناطق الغير قابلة للمسح و تحديد الأملاك العقارية التابعة للدولة و مؤسساتها<sup>1</sup>.

و من المهام المنوطة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مهمة التقاط الصور لسطح الأرض على كافة التراب الوطني و ذلك بواسطة طائرات خاصة، كما تستخدم آلات و أجهزة جد متطورة خاصة آلة الاسترجاع التي تستعمل في التقاط الصور، حيث تعمل على تحويل الإسقاط ألتعرجي إلى إسقاط أفقي وفق سلم مناسب<sup>2</sup>، والذي يقصد به طبقا للتعليمية 16 على أنه: " هو وثيقة جغرافية و مترية لها شكل و صرامة مخطط طبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بمتوقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء التقاط الصور"<sup>3</sup>.

ثانياً/ مرحلة التحقيق الميداني(الإجراءات الميدانية).

تقوم بهذه الإجراءات فرقة متكونة من أعضاء، هم : رئيس الفرقة من مديرية المسح وظيفته محدد أو مساح، و عونين محققين يمثلون إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقارية؛ و ممثل عن البلدية المعنية، إذ يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، ونظرا للأهمية القصوى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني<sup>4</sup>، كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق<sup>5</sup>، والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق والسندات الواجب دراستها، والتي قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي التي لها تاريخ ثابت محررة قبل 1971/01/01<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 66.

<sup>3</sup> أنظر التعليمية 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 1998.

<sup>4</sup> المديرية العامة للأملاك الوطنية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمسح الأراضي، إعداد المسح العام (التحقيق\_العقاري)، الدليل عملي موجه لعون مسح الأراضي، نوفمبر 2011، ص 07.

<sup>5</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 363.

<sup>6</sup> المادة 328 قانون المدني الجزائري.

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر اللازمة لتقدير وقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري، والحيازة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي: "سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وهي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر"<sup>1</sup>، وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحيازة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتاً، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 62/76 السالف الذكر: " تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه رقم في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة " .

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية، لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حتى يثبت عكس ذلك، لذا من واجب المحققين تعيين ذوي الحقوق سواء كانوا ملاكا أصليين أو ملاكا مفترضين أو ظاهرين وسواء كانوا شخصا واحدا أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة الشيوخ أو ملكية مشتركة أو كان شخصا معنوياً<sup>2</sup>.

أما التحقيق في المنطقة العمرانية، فإنه يجري على شاكلة التحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الاختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7، والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتبعية القانونية للعقار وأصل الملكية ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد المنعم فرج الصدة، الملكية في القوانين البلاد العربية، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، دار الفكر، دون تاريخ النشر، ص 06.

<sup>2</sup> التعلية رقم 16، المصدر السابق.

<sup>3</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 365.

## ثالثاً/ مرحلة ما بعد المسح:

بعد انتهاء عمليات تعيين الحدود و تثبيتها و التحقيق العقاري، ينتج عدد من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية والتقنية الأساس الذي يعتمد عليه في تأسيس السجل العقاري كون هذه الوثائق تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل جزئياتها<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 08 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>2</sup>؛ على أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

**1. المخطط المساحي، هو تمثيل بياني لإقليم البلدي في تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها، حيث يصف الأملاك و يحدد موقعها و يستعمل لحساب مساحات مجموعات ملكية الأراضي<sup>3</sup>، فهو عبارة عن تمثيل بياني يظهر عليه حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه...<sup>4</sup>.**

يتكون الإقليم البلدي من عدة أقسام مساحية وكل قسم يتكون من مجموعة ملكية، حيث تؤول لمالك أو على الشيوخ، و يتم التقييم انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة و يعطى رقم واحد(01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، على أن يستمر التقييم أفقياً في اتجاه الشرق و إلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي<sup>5</sup>، كما يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، ثم تنقل حدود الأقسام بعد ترقيمها على المخطط البياني و تعلم بشكل دقيق وفق طريقة نصت عليها التعليمات<sup>6</sup>.

إلى جانب ذلك تحدثت التعليمات<sup>6</sup> أيضاً عن تحديد مناطق الصعوبة و التي يقصد بها تلك الصعوبات التي من شأنها عرقلة الأشغال، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال

<sup>1</sup> فرحات عازب، المرجع السابق، ص57.

<sup>2</sup> الفقرة 1-6 من التعليمات<sup>6</sup>، المؤرخة في 24/05/1998، المصدر السابق، ص24.

<sup>3</sup> Aloui Amar , Propriété Et Régime Foncier en Algérie,8emme, Edition Houma,2017

<sup>4</sup> تنص المادة 15 الفقرة 2 من المرسوم رقم 62/76 على : "إن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد ببطيقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، و يفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على حدود التي لها طابع الثبات".

<sup>5</sup> أنظر التعليمات<sup>6</sup> رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المصدر السابق.

تدرجيا إلى مناطق الصعوبة بهدف ربح الوقت و تسهيل العملية، و تتم العملية بواسطة مخطط منظم المناطق التي من شأنها أن تثير صعوبات تعرقل تقدم العمليات المسحية، و يطلق عليها مؤقتا (غير قابلة للمسح) و تستثنى مؤقتا من مجال الأشغال المسحية بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ليتم مسحها في الوقت المناسب و بالطريقة المناسبة<sup>1</sup>.

**2. سجل مسح الأراضي:** السجل المساحي عبارة عن جدول يضم عدة خانات، تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات، حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك إذا كان شخصا طبيعيا، وغرضه الاجتماعي إذا كان شخصا معنويا، وكذا العنوان. أما في الوسط فيذكر اسم البلدية وعلى اليمين نجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحت مباشرة تذكر المعلومات الأخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته واسم الأب والجد؛ أما الخانات فتذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الأرض، وفي الأخير يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك<sup>2</sup>.

**3. جدول الحساب:** هو عبارة عن ملخص لحالة سجل مسح الأراضي فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة وبالتالي يعد جدول الحساب بمثابة بطاقة التعريف لكل مالك، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية وبعد ذلك العقارات مجهولة ثم الوقفية المالك و أخيرا الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيب أبجدي لألقابهم<sup>3</sup>.

**4. جدول الأقسام:** يقصد بها تلك السجلات التي أعدها الوكلاء المكلفون بعملية المسح العقاري و التي موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي يشملها المسح<sup>4</sup>.

و جدول الأقسام عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، أما اليمين فنجد رقم القسم

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 68.

<sup>2</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمسح الأراضي، إعداد المسح العام (التحقيق العقاري)، ص 11.

<sup>3</sup> قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 93.

<sup>4</sup> رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم الانسانية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 230.

المساحي<sup>1</sup>، أما في الخانات فيتم ذكر المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم أجزاء الملكية المجاورة، رقم أجزاء الملكية، ذكر الحساب الخاص بالمالك الذي تعددت أملاكه الموجودة بنفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة.

**5. البطاقات العقارية (T10):** هي عبارة عن بطاقة تشمل على كل المعلومات اللازمة لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز<sup>2</sup>، و يتبين من خلالها الحالات الآتية:

- عقارات لها سندات ملكية قانونية.
- عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب<sup>3</sup>.
- عقار بدون سندات ملكية و ليست موضوع حيازة<sup>4</sup>، حيث و بناءا على المعلومات المدرجة في البطاقات العقارية (T10) يتم التقييم العقاري<sup>5</sup>.

**6. إيداع وثائق مسح بالبلدية:** تودع جميع وثائق المسح المتضمن نتائج العملية بمقر البلدية المعنية، من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي في مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية إذ يودع مخطط المسح و الوثائق الملحقة به لمدة شهر ، من أجل تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، هذا ويتم الإيداع سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، و يتطلب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة<sup>6</sup>.

هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها... ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال

<sup>1</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، محافظة مسح الأراضي (الدليل التطبيقي)، المرجع السابق ص 12.

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم 03.

<sup>3</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، محافظة مسح الأراضي (الدليل التطبيقي)، المرجع السابق ص 13.

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 132.

<sup>5</sup> أنظر الفقرة 2-2-1 من التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المصدر السابق.

<sup>6</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائري، سنة 2009، ص 73.

التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

ثم يتم الإعلان عن ذلك عن طريق إشعار ممضى من البلدية المعنية و البلديات، و يعلق في الأماكن المعتادة للصلق المناشير في البلدية المعنية والبلديات المجاورة، كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية<sup>1</sup>، وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه يمكن لأي شخص أن يغيب عن العملية أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام المعن عنها.

وقد نصت التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24 " يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع<sup>2</sup>.

بعد ذلك يبلغ رسائل عن الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تبت في النتائج وتدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيابة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين<sup>3</sup>، وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي؛ أما في حالة الفشل وعدم حصول على الاتفاق، تمنح للأطراف مدة 03 أشهر من أجل التصالح أو اللجوء إلى القضاء؛ طبقا للمادة 14فقرة 1 من المرسوم 62/76، أما المادة 13 من ذات المرسوم 62/76 نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثار حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل الثلاثة أشهر.

إن الملاحظات المبدئية التي يمكن إبدائها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة لإبداء رأيها في الشكاوى، وهل هي تنظر في الاعتراضات أثناء

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 82.

<sup>2</sup> أنظر التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المصدر السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 12 من المرسوم 62/76.

الأجل أو بعده، لأن عدم تحديد الأجل يؤدي بالضرورة إلى غموض بداية ميعد الثلاثة أشهر، لأن عدم تحديد الأجل السابق وهي المدة الممنوحة للتصالح أم للجوء للقضاء، لأنه بمجرد انتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز الاستعمال<sup>1</sup>، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 74/75 إعداد ثلاثة نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعينة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 83 و 84.

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم 02.

## المبحث الأول:

### الهيئات المكلفة بمسح الأراضي العام.

إهتم المشرع الجزائري بوضع آليات مؤسساتية، هدفها تطهير الملكية العقارية الخاصة و هذا من خلال التكفل بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و إجراء التحقيق العقاري، و تتمثل في كل من الهياكل الإدارية المنشأة لقيام بعملية بأحسن وجه منذ صدور الأمر 74/75، إلا أن عملية المسح اتسمت ببطء و هذا ما أدى إلى إجراء إصلاحات كلية في قطاع، حيث يستهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على كل التعديلات و الإصلاحات و تحديد دورها في ذلك، و هذا من خلال معرفة الهيئة المكلفة بالمسح الأراضي العام و مراحل إنشائها (المطلب الأول) و إصلاحات في الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### الهيئة المكلفة بالمسح الأراضي العام و مراحل إنشائها.

إن للهيكل التنظيمي في عمليات مسح الأراضي دورا أساسيا و فعالا، باعتباره المحرك الأساسي لعملية المسح، حيث شهد عدة تغيرات بدا بإنشاء هيئة مستقلة على المستوى المركزي لها فروعها على المستويين الجهوي و المحلي، و هذا بمشاركة هيئات إدارية عامة و خاصة، و سنتطرق إلى الهيئة المكلفة بعملية المسح و هذا من خلال :

**الفرع أول:** استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

**الفرع ثاني:** حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و دمجها مع مصالح الحفظ العقاري

### الفرع الأول:

#### استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

إن عملية المسح العقاري العام قبل سنة 1989م، كانت من اختصاص الدولة مباشرة، و لكن بتغير الأوضاع السياسية و الاقتصادية و تقدم عمليات المسح و اتساعها، أصبح من الضروري إنشاء هيئة مستقلة تشرف على القيام بهذه العملية و تمثلت في الوكالة الوطنية

لمسح الأراضي<sup>1</sup> ANC، تفصيلاً في ذلك يقتضي منا الأمر التطرق لأهم المراحل التي تمكن من أخذ نظرة شاملة لهذه الهيئة وفق الشكل الآتي:

### أولاً/ الفترة الممتدة من 1975 إلى 1989.

لقد كانت الهيئة المكلفة بعملية المسح في هذه الفترة عبارة عن مكتب داخل مديرية أملاك الدولة<sup>2</sup>، حيث تميزت هذه الفترة بتأخر العمليات المسحية نتيجة عدت أسباب و عراقيل<sup>3</sup>، وبداية من سنة 1984، استقل المكتب عن مديرية أملاك الدولة و أصبح كليهما يخضعان بنفس الدرجة لمديرية التنسيق المالي، و هي هيئة مشرفة على جميع الهيئات التي تهتم بموضوع العقار على مستوى المحلي، حيث أن هذا التغير الإداري كان له أثر ايجابي على الجانب الوظيفي للهيئة الذي أدى إلى تقدم العمليات المسحية بشكل أسرع.

### ثانياً/ الفترة من 1989 إلى 2020.

كأثر لسلسلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 تم إعادة هيكلة الأجهزة المركزية و تحديد صلاحياتها و اختصاصاتها بشكل جديد يتناسب مع التغيرات الجديدة إضافة إلى تنظيمها داخليا بشكل دقيق و توزيع الاختصاص بهدف ضمان الاستقلالية و تجنب أي تعارض أو تدخل في الاختصاص من شأنه أن يعرقل العملية الإصلاحية<sup>4</sup>. و من بين التعديلات الهيكلية التي مست وزارة المالية ما يأتي:

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

- المرسوم التنفيذي رقم 189/90 المؤرخ في 1990/06/23، المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد، ج ج ر، عدد 26، لسنة 1990.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 34.

<sup>2</sup> المادة 05 من الأمر رقم 74/75 و التي تنص على: «إن مهام إعداد المسح الأراضي العام و المحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية».

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 35.

<sup>4</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 09.

لقد عرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المشار إليه أعلاه<sup>1</sup>، على انه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و تكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص الوكالة"

تساعد الوكالة على المستوى الجهوي و الولائي، المديرية الجهوية<sup>2</sup> و الولائية<sup>3</sup>، وتعمل تحت سلطتها السلمية، من أجل القيام بالأعمال المتعلقة بالتحقيق العقاري، رسم الحدود، وضع مخططات رسم الأراضي، و التأكد من تطابقها مع السجل العقاري<sup>4</sup>.

أما عن تسييرها فتنبص المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 على ما يلي: " تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم".

### الفرع الثاني:

#### حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و دمجها مع مصالح الحفظ العقاري.

لقد تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية وذلك بموجب مرسوم تنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>5</sup>، و نتج عن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

كما يترتب عن هذا الإجراء إعداد جرد كمي ونوعي وتقديري لمجموع أملاك الوكالة تضبطه، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لجنة يعين أعضاؤها من طرف وزير المالية،

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ج.ر، عدد 54، لسنة 1989.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 17/04/2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ج.ر. عدد 37، لسنة 2002.

<sup>3</sup> قرار مؤرخ في 12/05/2002، يحدد المقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديرية الولائية لمسح الأراضي، ج.ج.ر عدد 42، لسنة 2002.

<sup>4</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/98.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 06/06/2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ج.ر، عدد 47، لسنة 2021، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989.

ويوافق على الجرد بموجب قرار من وزير المالية، والحصيلة الختامية تعد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وتتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل.

وفيما يخص حقوق المستخدمين المحولين و واجباتهم، ستبقى خاضعة للأحكام القانونية أو القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، إلى جانب ذلك تم أيضاً في إطار هذا النص القانوني، إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أما عن إطار عملية الدمج بين إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18، المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية و صلاحيتها.

### المطلب الثاني:

#### إصلاحات في الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأماكن الوطنية.

تظهر الإصلاحات التي قامت بها الحكومة في إعادة النظر في تنظيم المديرية العامة للأماكن الوطنية، و المصالح الخارجية التابعة لها على كل مصالحها، و يتجلى ذلك في تخفيف الإجراءات الإدارية و خلق التنسيق بين المصالح، وقد تمثلت هذه الإصلاحات في:

**الفرع الأول:** تعديل الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأماكن الوطنية

**الفرع الثاني:** استحداث المديرية الجهوية للأماكن الوطنية

**الفرع الثالث:** إصلاح الهياكل الإدارية الممتد على المستوى الولائي و البلدي

## الفرع الأول:

## تعديل في الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

تشكل المديرية العامة للأملاك الوطنية حسب المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية من 04 مديريات رئيسية<sup>1</sup>، و هي:

- مديرية أملاك الدولة: تهتم بتنظيم و تسيير أملاك الدولة و تعالج المنازعات المتعلقة بها.
- مديرية تثمين أملاك الدولة: تعمل على مراقبة العمليات المتعلقة بالعقار و حسن تقييمها.
- مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي: تختص بالشهر العقاري.
- مديرية إدارة الوسائل و المالية: تكلف بتسيير الميزانية و إدارة المستخدمين و تكوينهم.

بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وجب على الحكومة إعادة النظر في الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية، من خلال إدماج المهام الموكلة لتلك الوكالة ضمن المهام الموكلة للمديرية العامة، و هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، حيث تم تقسيم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى قسمين أساسيين<sup>2</sup> و أربع 04 مديريات.

1. قسم أملاك الدولة: و يتكون بدوره من مديرتين، و هما:

- مديرية تسيير أملاك الدولة: تسهر على تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية و المنقولة، و كذا العمليات الخاصة بالجرد العام للممتلكات التابعة للأملاك الدولة.
- مديرية تثمين أملاك الدولة: تكلف على الخصوص بإعداد التدابير اللازمة، و الهادفة إلى تنسيق و تحسين مناهج تقييم الأملاك العقارية و المنقولة.

2. قسم مسح الأراضي و الحفظ العقاري: ينقسم إلى مديرتين أساسيتين و هما:

- مديرية عمليات مسح الأراضي: تكلف بتنفيذ الاستراتيجية في مجال إنتاج و تجديد و تصحيح مسح الأراضي و تحيين الوثائق المتعلقة به.

<sup>1</sup> ميساوي حنان، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، دار النشر الجديد، تلمسان، 2021، ص 123، 125.

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21.

▪ **مديرية المحافظة العقارية:** تكلف بالسهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية، كما تقوم بتنفيذ النشاطات المتعلقة بالشهر العقاري.

يتضح من خلال الهيكل التنظيمي، أن الحكومة أولت أهمية كبيرة للعمليات المتعلقة بمسح الأراضي، من خلال وضع مديرية خاصة بها، تشتغل جنبا إلى جنب مع مديرية الحفظ العقاري، بهدف استكمال عمليات مسح الأراضي على مستوى كل التراب الوطني، و هذا من شأنه حماية الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن مفتشيه مصالح أملاك الدولة، التابعة للإدارة المركزية لوزارة المالية، قد تحولت إلى مفتشيه أملاك الدولة لمسح الأراضي و الحفظ العقاري، و تتمثل مهام هذه المفتشية في القيام بمهمة التفتيش، الرقابة و التحقيق على العمليات المتعلقة بتنظيم و تسيير أملاك الدولة ، مسح الأراضي و الحفظ العقاري<sup>2</sup>.

كما تم إلغاء المفتشية الجهوية للأملاك الدولة، التي تتولى التنسيق الجهوي لإعمال مصالح الدولة و الحفظ العقاري، المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، و حل محلها المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.

### الفرع الثاني:

#### استحداث المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/28، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، من أجل القيام بالمهام المنوطة المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، و تمثلت في:

- تمثيل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي.
- تنفيذ البرامج و تطبيق التعليمات و القرارات الصادرة عن الإدارة المركزية.
- ضمان العلاقة الوظيفية بين المديرية العامة و المديريات الولائية.

<sup>1</sup> يوسف بيال، الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة القانون العقاري و البيئية، المجلد 11، العدد:01(2023)، ص212-232.

<sup>2</sup> يوسف بلال، المرجع السابق، ص 218.

■ تنشيط عمل المديرية الولائية التابعة لاختصاصها الإقليمي.

ما يلاحظ أن المديرية الجهوية للأموال الوطنية جاءت كبديل للمفتشية الجهوية لأموال الدولة و الحفظ العقاري و المديرية الجهوية لمسح الأراضي المنحلة، كما نستنتج أن الهدف من تأسيس المديرية الجهوية لأموال الوطنية هو خلق علاقة بين المديرية العامة لأموال الوطنية و مديريات مسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولايات، من خلال الإشراف و المتابعة و إعداد الحصائل لمختلف النشاطات التي تقوم بها المديريات الولائية، وعرضها على المديرية العامة للأموال الوطنية لإيجاد الحلول الكفيلة لمواجهتها.

كما صدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة الجديدة رقم 8868 المؤرخة في 2022/07/07<sup>1</sup>، تطبيقاً للتنظيم الجديد للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية حسب المرسوم التنفيذي رقم 393/21، حيث ارتكزت على ست (06) نقاط أساسية هي:

1. أهم مميزات التنظيم الجديد الهياكل الخارجية.
2. أهداف التنظيم الجديد للمصالح الخارجية.
3. المنتظر من إطارات وموظفي مصالح أموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري من خلال التنظيم الجديد.
4. تنسيق العمل بين المصالح المحلية والجهوية والمركزية.
5. تنصيب المدراء الولائيين لمسح الأراضي والحفظ العقاري وتسليمهم مهام المديريات الولائية الجديدة.
6. تقييم المسؤولين المحليين لأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري

### الفرع الثالث:

#### إصلاح الهياكل الإدارية على المستوى الولائي و البلدي

بعد صدور القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 2022/07/11، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أموال الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي، حيث اعتمدت الحكومة فيه على نفس المنهج الذي سارت عليه في إصلاح الهياكل

<sup>1</sup> المذكرة 8868 المؤرخة في 2022/07/07، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تطبيقاً للتنظيم الجديد للمصالح الخارجية، للمديرية العامة للأموال الوطنية حسب المرسوم التنفيذي رقم 393-21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021.

الإدارية المركزية و الجهوية و قامت بإحداث تعديلات بسيطة على تنظيم و صلاحية مديرية أملاك الدولة للولاية و المفتشيات التابعة لها، و قامت أيضا بدمج إدارة مديرية مسح الأراضي و إدارة مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولائي و البلدي.

وجاء في المادة 08 و 09 من القرار المشار إليه أعلاه<sup>1</sup>، بان مهام ومصالح مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولاية تكون تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و التي تتكون من خمس مصالح، تتمثل في مصلحة مسح الأراضي، مصلحة الحفظ العقاري، مصلحة منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و مصلحة الرقمنة و الاتصال و الأرشيف، و مصلحة الوسائل العامة.

تتكفل مصلحة مسح الأراضي على الخصوص بتنفيذ برامج الإنتاج المسحي و تجديده، وكذلك القيام بإجراءات إعداد و إيداع و تسليم الوثائق المسحية و ضمان تحينها و توافقها مع السجل العقاري مع ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية و تعيين حدود الملكيات و رسمها و تقسيمها، و هذه الأخيرة تنظم في ثلاث مكاتب، مكتب الأشغال المسحية و مكتب الأشغال الطبوغرافية و مكتب الحفظ المسحي، حيث يكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص بإعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي، لتعيين الحدود مع ضمان أمانة هذه اللجان، تنفيذ و متابعة برنامج الإنتاج المسحي، القيام بإجراءات إعداد و إيداع و تسليم الوثائق المسحية، و من جهة أخرى، يكلف مكتب الأشغال الطبوغرافية على الخصوص بضمن إنجاز الأشغال الطبوغرافية و تعيين حدود الملكيات و رسمها و قسمتها مع مركزة الممسوحات و المخططات ذات المقاييس الكبيرة<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بمكتب الحفظ المسحي فيكلف على الخصوص بضمن تحيين الوثائق المسحية و توافقها مع السجل العقاري، معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية و ضمان تنفيذ و متابعة برنامج تجديد مسح الأراضي، هذا و يضيف ذات القرار ما يلي:

<sup>1</sup> القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 2022/07/11، يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح

الأراضي و الحفظ العقاري على المستوى الولائي، ج.ر عدد 59، لسنة 2022.

<sup>2</sup> القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 2022/07/11، المصدر السابق.

أولاً/ الاحتفاظ بمديرية أملاك الدولة للولاية:

لم تغير الحكومة في المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، من شكل و مهام المديرية الولائية للأملاك الدولة، ولم تقوم بتعديلات كبيرة، غير أنها قامت بإدماج مديرية مسح الأراضي للولاية مع المديرية الولائية للحفظ العقاري.

وفي هذا الإطار تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 394/21 على<sup>1</sup>: "أن مديرية أملاك الدولة للولاية تكلف على الخصوص بما يأتي:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة و حمايتها و تسييرها.
- الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة.
- تنظيم و تنفيذ عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية
- الشروع في دراسة عملية بيع العقارات، و إعداد تقارير و تحاليل تقنية بشأنها.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية المختصة.
- إعداد البيانات الرقمية لأنشطة الأملاك الوطنية و استغلالها و تبادلها.
- إعداد تلاخيص عن نشاط مفتشيات أملاك الدولة و تبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموعة مستخدمي مصالح المديرية الولائية للأملاك الدولة.

إضافة إلى ذلك يقوم المدير الولائي للأملاك الدولة بمهمة جرد و تسيير و حماية أملاك الدولة على مستوى الولائي، كما تتولى مهمة إعداد و تحرير عقود الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار<sup>2</sup>، و عقود الامتياز على استغلال الأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

ثانياً/ إدماج مديرتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية .

كانت مديري الحفظ العقاري على المستوى الولائي مستقلة عن المديرية الولائية لمسح الأراضي، و تطبيقاً لمبدأ التنسيق الهادف إلى فاعلية و تسهيل عمل المصالح المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية على مستوى البلديات، قامت الحكومة بموجب المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه

<sup>1</sup> نفس المهام المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/65.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الطبعة الأولى 2019، الجزائر، 2019، ص 75.

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الطبعة الأولى 2019، الجزائر، 2019، ص 142.

بإدماج كل منهما في مديرية واحدة تدعى المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري، حيث تنص المادة 08 منه على أن تتكون مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولاية، تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري، من خمس 05 مصالح:

- مصلحة مسح الأراضي،
- مصلحة الحفظ العقاري،
- مصلحة منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري،
- مصلحة الرقمنة و الاتصال و الأرشفة،
- مصلحة الوسائل العامة.

و تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 على: "تضمن المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري ممارسة السلطة السلمية للمحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي، و بهذه الصفة تسهر على احترام تنظيم و تسريع مسح الأراضي الحفظ العقاري و متابعة و مراقبة عمل مصالحها و تحقيق الأهداف المسطرة، و تكلف المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري<sup>1</sup>، بما يلي:

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي و تجديده.
- القيام بإعداد و إيداع و تسليم الوثائق المسحية و ضمان توافرها مع السجل العقاري.
- ضمان انجاز الأشغال الطبوغرافية، و عمليات التحقيق العقاري و تعيين حدود الملكيات.
- تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و تحيينه باستمرار.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري أمام القضاء.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناء على طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام.
- ضمان حفظ جميع الوثائق المودعة لدي المحافظات العقارية و سلامتها.
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري و استغلالها.
- إعداد تلاخيص عن نشاط المحافظات العقارية و تبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدميها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> يوسف بيلال، المرجع السابق. ص 224.

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

## ملخص الفصل الأول

تعد إجراءات المسح العام للعقارات من صلاحية إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري - بعد الإصلاحات التي مست قطاع الأملاك الوطنية- حيث تعد اللجنة الأساسية لتأسيس السجل العقاري، و الهادفة إلى تطهير العقار في الجزائر و تثبيت الملكية العقارية و استقرارها، ومن ثم التقليل من المنازعات بشأن الملكية العقارية بين مختلف الأطراف و تكريس دور إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري في مجال تحديد العقارات و معرفة مختلف التحويلات التي تطرأ و هي تعتمد أساسا على الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها.

إذ هي عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة عليها وهو ما تضمنته أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بنصها على ما يلي:

- إن مسح الأراضي العام يحدد ويشخص القوام المادي للعقارات ويصلح كأساس مادي للسجل العقاري.

- و السجل العقاري يثبت الوضع القانوني للعقارات ويبين انتقال الحقوق العقارية وقد تم التنفيذ الفعلي لهذا الأمر ابتداء من عام 1976 عملا بالمرسومين التطبيين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 1976/03/25.

بناء على ذلك يعتبر كل من المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كآليتين قانونيتين يقوم عليهما النظام العيني لإعطاء نتائج على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تقتصر إلى سند الملكية.

## الفصل الثاني:

تأسيس السجل العقاري و الآثار القانونية  
المتربة عنه.

**تمهيد:**

يعتبر السجل العقاري من أهم الأنظمة التي أنشئت في الجزائر، نظرًا للدور الذي يلعبه في حماية الملكيات العقارية سواء كانت مبنية أم غير مبنية وسواء كانت ريفية (فلاحية) أم حضرية وكذا ضمان حصول كل فرد على فرصة المطالبة بحقه العيني وحقه بتسجيله والتصرف فيه.

وعلى اعتبار أن للسجل العقاري وظيفة إخبارية، فيمكن أخذ المعلومات الواردة في فيه عن طريق تقديم طلب إلى دائرة السجل العقاري التي يقع فيها العقار، حيث توضع عليه الطوابع المطلوبة، حتى لا يمكن الاحتجاج بعدم معرفة ما على هذا العقار من إشارات، وهو ما يُفضي لاستقرار التعامل بين الأفراد، بناء على ذلك سنتناول في هذا الفصل الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري و الأحكام القانونية لتأسيسه (المبحث الأول)، والإجراءات اللاحقة لعملية المسح و كيفية توافقه مع السجل العقاري (المبحث ثاني)، أما (المبحث الثالث) فنخصه لدراسة الآثار القانونية المترتبة على تأسيس السجل العقاري.

## المبحث الأول:

### الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري و الأحكام القانونية للتأسيسه.

يعتبر السجل العقاري مجموعة البطاقات العقارية التي تمثل أساس المحافظة العقارية إذ من خلالها يتم تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية و كذا الحقوق العينية الأخرى، كما يبين السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات وهو ما أشارت إليه المادة 03 من الأمر 75/74 بأن السجل العقاري يكون الوضعية القانونية للعقارات، كما يبين تداول الحقوق العقارية طبقا لنص المادة 12 من ذات الأمر على أن السجل العقاري يمك لكل بلدية في شكل بطاقات عقارية؛ تفصيلا في الموضوع، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتناول في (المطلب الأول) الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري، بينما نخصص (المطلب الثاني) للتفصيل في صلاحيات المحافظ العقاري في حالة ترقيم العقارات الممسوحة.

## المطلب الأول:

### الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري.

نظام الشهر العقاري في الجزائر يقوم على دعمتين اثنتين تشتركان في إعطاء مظهر مميز له، و هي المحافظة العقارية كهيئة إدارية و المحافظ العقاري كموظف إداري؛ و المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1772 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر، و بما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة تابعة لها، فقد أرسلت قوانينها على هذا الإقليم، و جاءت بعدة تشريعات، حيث تم تعديلها إلى أن صدر الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام<sup>1</sup>. و مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل في تنظيمها و سيرها للسجل العقاري، و سنتطرق إلى هذا من خلال:

الفرع الأول: الأساس القانوني للمحافظة العقارية.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 42.

## الفرع الأول:

### الأساس القانوني للمحافظة العقارية.

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة باعتبارها الداعمة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، و نظرا لهذا الدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، يقتضي منا الأمر التطرق إلى تعريفها و نشأتها و كذا إلى تحديد طبيعتها القانونية وفق الشكل الآتي:

#### أ/ تعريف المحافظة العقارية:

أ/ لغة: المحافظة العقارية تسمية مركبة من كلمتين :

**المحافظة:** بمعنى حفظ، صيانة، أمانة<sup>1</sup>.

**العقارية:** مشتقة من كلمة عقار: و هو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

و منه نستنتج المدلول اللغوي للمحافظة العقارية و التي يقصد منه الحفظ على الشيء و حمايته من هلاك، و المدلول الاصطلاحي عموما، يعني المحافظة على أصول المستندات المتعلقة بالأموال العقارية و/أو الحقوق العقارية<sup>2</sup>.

#### ب/ التعريف الاصطلاحي

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية، تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري، و هي شخص عام لها وجود قانوني، مستحدثة بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لها دائرة اختصاص إقليمي محدد، و على مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود و السندات المثبتة للتصرفات العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> دربالو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009، ص 67.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 119 و 120.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 89.

## ثانياً/ الأساس القانوني للمحافظة العقارية:

من المعلوم انه بعد الاستقلال، قد مدد المشرع الجزائري العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية و هذا ما نصت عليه أحكام القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 لغاية صدور تشريعات جزائرية<sup>1</sup>.

فبموجب المادتين 20 و 21 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، نجد أن المشرع قد أوكل مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها و شروط تعيين المحافظين العقاريين، إلى الجهة الوصية و المتمثلة في وزارة المالية<sup>2</sup>، و بموجب المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 74/75، فنجد أن المادة 01 منه تنص على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية للشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"<sup>3</sup>.

وفي سنة 1987 حدد المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 كفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة للإدارة المالية و تنسيقها و كذا جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظة العقارية و كذلك تنظيمها<sup>4</sup>.

و في سنة 1991، صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، و بموجب ذلك أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية<sup>5</sup>، إلى غاية سنة 2021، أين نص على إصلاحات جديدة تضمنتها المادة 19 من الفصل السابع من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها؛ لاسيما المادتين 14 و 17 منه؛ على أنه تحتفظ بصفة انتقالية الفروع المحلية لمسح الأراضي و المحافظات العقارية بشكلها الحالي إلى غاية صدور النصوص التطبيقية لذات المرسوم،

<sup>1</sup> عليان موسى، "مهنة المحافظ العقاري، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العيني"، ملتقى وطني بجامعة المدية، 2011، ص 13.

<sup>2</sup> عليان موسى، نفس المرجع، ص 13 و 14.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى عين مليلة، الطبعة 2013، الجزائر، 2013، ص 81.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 72.

<sup>5</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 90.

و بعدها نصت المادة 21 من نفس المرسوم على أنها تلغى جميع الأحكام المختلفة لهذا المرسوم، و هذا يدل على أن الفروع المحلية لمسح الأراضي قد ألغيت<sup>1</sup>.

وبموجب هذه الإصلاحات تغيرت صلاحيات المحافظات العقارية على مستوى البلديات، من خلال إضافة المهام المتعلقة بالعمليات على مسح الأراضي، إلى المهام السابقة التي كانت تملكها<sup>2</sup>، بموجب أحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المذكور سابقا و تطبيقا لأحكام المادتين 14 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 والمذكور أعلاه، نجد ان المشرع يهدف إلى تحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللحفاظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

### الفرع الثاني:

#### التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

تتكون المحافظة العقارية تطبيقا للتنظيم الجديد من:

أولاً/ الهيكل العام.

تتكون المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 و المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية من 03 أقسام، هي<sup>3</sup>:

أ. قسم الإيداع و المحاسبة

ب. قسم قيد السجل العقاري، أي قسم البحوث و تسليم المعلومات

ج. قسم تسجيل العقارات المحدد ضمن مسح الأراضي.

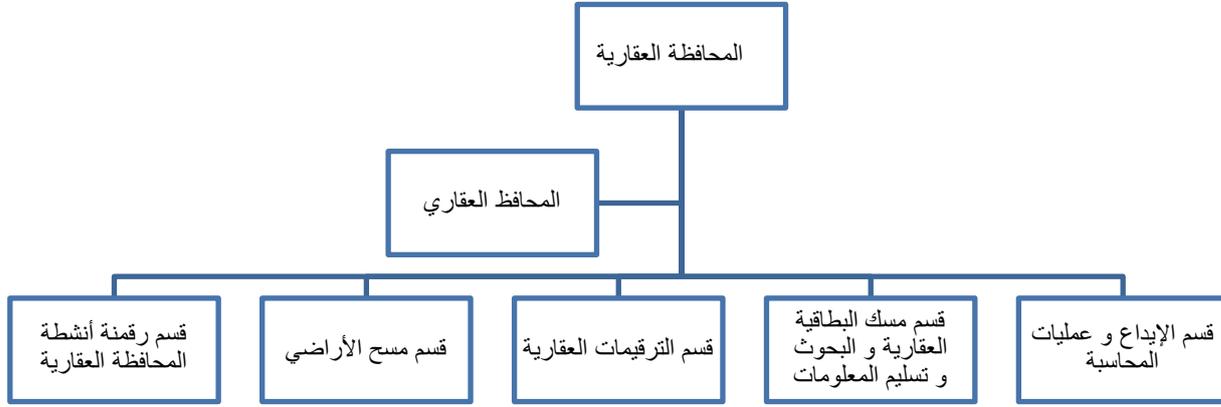
<sup>1</sup> المواد من 19 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المصدر السابق، كما أن إلغاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21، المصدر السابق، هو إلغاء لجميع الفروع التابعة لها.

<sup>2</sup> يوسف بلال، المرجع السابق، ص 15.

<sup>3</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية، ج 38 عدد 38، لسنة 1992.

## ثانياً/ الهيكل العام بعد الإصلاحات.

بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، حيث تم استحداث هيكل تنظيمي جديد للمحافظات العقارية<sup>1</sup> موضح في الشكل التالي:



## الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في النظام الجديد.

أ. قسم الإيداع و عمليات المحاسبة: طبقاً للمادة 09 يكلف قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، على الخصوص<sup>2</sup> بما يلي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر .
- مسك سجل الإيداع و إدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه و تسليم الوصلات الخاصة بذلك.
- تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية،
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية<sup>3</sup>.

ب/ قسم مسك البطاقة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات: تنص المادة 10 من ذات القرار على: يكلف قسم مسك البطاقة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات، على الخصوص، بما يلي:

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، ج.ج.ر عدد 59، لسنة 2022، ص 19.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11.

<sup>3</sup> يوسف بلال، المرجع السابق، ص 16.

- مسك البطاقة العقارية و تحيينها.
  - إجراء تصفيف الوثائق المشهرة و السهر على حفظها.
  - حفظ العقود و الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
  - القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات و إعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات.
- ج. **قسم الترقيمات العقارية:** تنص المادة 11 من نفس القرار على: يكلف قسم الترقيمات العقارية على الخصوص<sup>1</sup>، بما يلي:
- القيام بتأسيس سجل عقاري و التقييم العقاري للعقارات الممسوحة و تسليم الدفاتر العقارية طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
  - إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
  - التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتقييم العقاري و على جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التقييم.
- د. **قسم مسح الأراضي:** تشير المادة 12 من ذات القرار على: يكلف قسم مسح الأراضي، على الخصوص بما يلي:
- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري.
  - حفظ المخططات و الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.
  - ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.
- هـ. **قسم الرقمنة أنشطة المحافظة العقارية:** تنص المادة 13 من القرار المذكور أعلاه على: يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية ، على الخصوص، بما يلي :
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية و استغلالها و تبادلها.
  - رقمنة أرشيف و وثائق المحافظة العقارية.
  - تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11.

كما تنص المادة 14 مع مراعاة أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18/10/2021<sup>1</sup>، و تلغى أحكام القرار المؤرخ في 04/06/1991 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري.

### الفرع الثالث:

#### مهام المحافظة العقارية.

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية، و تتمثل في ما يلي:

أولاً/ مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر 74/75: لم يحصر المشرع مهام المحافظة العقارية بل تركها إلى نصوص تشريعية وتنظيمية لاحقة، وبهذا الشأن نصت المادة 21 و 22<sup>2</sup>، إذ نصت المادة 21 من الأمر 74/75 أن: "تنظيم المحافظات العقارية و قواعد سيرها و كذلك الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين ، سيحدد بموجب مرسوم"، أما المادة 22 من الأمر 74/75 فتتص على: "يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار و سيحدد مرسوم كفايات تطبيق هذه المادة"

وعموما فإن المهمة الأساسية لهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، و هذا ما أكدته المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، إذ أن الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار، لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا استوفت إجراءات الشهر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021 تنص على "في انتظار صدور النصوص التطبيقية المنصوص عليها في المرسوم ، تحتفظ بصفة انتقالية المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و المديرية الجهوية لمسح الأراضي و المديرية الولائية لأملاك الدولة و المديرية الولائية للحفظ العقاري و المديرية الولائية لمسح الأراضي و مفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية و الفروع المحلية لمسح الأراضي بشكلها الحالي، و تمارس صلاحياتها المحددة في إطار التنظيم المعمول به عند تاريخ نشر هذا المرسوم".

<sup>2</sup> عمروش الحسين، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية، جامعة لمدينة، 2011، ص 13.

<sup>3</sup> عمر تمجدين، دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013/2014، ص 13.

ثانياً/ مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 63/76: لقد تم توسيع مسألة المهام الموكلة للمحافظة العقارية و ذلك بشكل صريح ، و إن كانت في الحقيقة ربط مهامها بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على هذه الهيئة ، و من خلال نص المادة 02 من المرسوم 63/76 نجد أن دور المحافظ العقاري يتمثل في التحديد و العمل على معرفة طرق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري<sup>1</sup>.

و حسب المادة 03 من نفس المرسوم، فتمثل هذه المهام في<sup>2</sup>:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات.
- فحص العقود و التأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية و الموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق
- حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

ثالثاً/ مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 65/91: طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، فإن للمحافظة العقارية مجموعة من المهام حصرها المشرع في إشهار مختلف العقود المستوفية للشروط الشكلية و الموضوعية و كذا إعداد و مسك السجل العقاري ، حفظ العقود و المخططات و جمع الوثائق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، هذا وقد جاء أيضاً في نص المادة 10 ما يأتي: تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يلي<sup>3</sup>:

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

رابعاً/ مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 393/21: نصت المادة 19 من الفصل السابع من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 السابق الذكر، على أنه تحتفظ بصفة انتقالية

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

<sup>3</sup> المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02.

الفروع المحلية لمسح الأراضي و المحافظات العقارية بشكلها الحالي إلى غاية صدور النصوص التطبيقية لذات المرسوم، و بعدها نصت المادة 21 من نفس المرسوم على أنها تلغي جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، و هذا يدل على أن الفروع المحلية لمسح الأراضي قد ألغيت<sup>1</sup>.

و بالتالي هذا التغيير أدى إلى تغيير صلاحيات المحافظات العقارية على مستوى البلديات، من خلال إضافة المهام المتعلقة بالعمليات على مسح الأراضي، إلى المهام السابقة التي كانت تملكها بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المذكور سابقا، و تتمثل المهام المنوطة بها في ما يلي<sup>2</sup>:

- القيام مع اكتمال عمليات المسح في البلديات بتأسيس السجل العقاري و الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة، و تكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية لأصحاب الملكيات.
- استغلال الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي العام، و ضمان توافرها مع السجل العقاري.
- إتمام إجراء الشهر العقاري للعقود التي تستوفي الشروط الشكلية و الموضوعية.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية، و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري، و على جميع الاجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.
- حفظ الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي، الشهر العقاري و الترقيم في السجل العقاري.
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور.
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري و استغلالها.
- تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية.

<sup>1</sup> يوسف بيلال، المرجع السابق، ص 226.

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

## المطلب الثاني:

### المحافظ العقاري و صلاحياته في حالة ترقيم العقارات الممسوحة

المشروع الجزائري منح عدة صلاحيات للمحافظ العقاري باعتباره الأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية و خول له مهام واسعة في مجال مراقبة إجراءات الشهر العقاري، و ما يرد عليها من حقوق عينية و للحفاظ على استقرارها و إعطاء ضمانات أكثر فعالية للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو لإنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، لذا أعطى المشروع جملة من المهام الإدارية و شبه قضائية و حتى محاسبية لضمان تفصيل الائتمان القانوني في المعاملات العقارية، كما اوكل له صلاحيات في حالات الترقيم العقاري للعقارات التي تم بشأنها عملية المسح، و سنتطرق إلا ذلك من خلال:

#### الفرع الأول: التعريف بالمحافظ العقاري

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة.

#### الفرع الأول:

### التعريف بالمحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية، يتمحور دوره حول إدارة المحافظة العقارية، وبالتالي فهو يمثل المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري، كما يلعب دورا مهما في تفعيل واستقرار الملكية العقارية و الحفاظ على حقوق الأشخاص<sup>1</sup>، هذا وتعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي محددة بقائمة شروط و القبول في قائمة تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية<sup>2</sup>،

استنادا إلى قانون المسح العام للأراضي، تحديدا المادة 11 منه المعدلة بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015<sup>3</sup>، فإن المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا يخضع لسلطة وزير المالية، مهمته الأساسية هي تأسيس السجل العقاري و مسكه، إذ جاء في نص المادة: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي المعدة و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 108.

<sup>2</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة الشروط و القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية و الحفظ العقاري، ج.ر. عدد 21، لسنة 1992.

<sup>3</sup> القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. عدد 78، لسنة 2014.

العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع اشهار في السجل العقاري و ذلك طبقا لأحكام المادة 13 ادناه".

و منه نستنتج أن الطبيعة القانونية لمنصب المحافظ العقاري<sup>1</sup>، هو موظف إداري تابع للمصالح غير الممركزة للإدارة المركزية في الدولة، يعمل تحت إشراف محلي من قبل المدير الولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري باعتباره سلطة سلمية للمحافظة العقارية<sup>2</sup>، و له صفة محاسب ثانوي<sup>3</sup>، و يعتبر من بين المناصب العليا للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية<sup>4</sup>، و يساعده محافظ عقاري مساعد مكلف بما يلي:

- الحرص على تطبيق التشريع و التنظيم المتعلقين بمسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- مساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة إليه و المذكورة أعلاه
- تقديم للمحافظ العقاري عرض حال على نشاطاته.
- ضمان إنابة المحافظ العقاري في حالة غيابه أو حصول مانع له.

### الفرع الثاني:

#### صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة.

بعد الانتهاء من الاعمال الميدانية للمسح، تودع الوثائق الناتجة عن العملية لدى المحافظة العقارية، و يتم فحص هذه الوثائق و معالجتها من قبل المحافظ العقاري حسب طبيعتها القانونية و حجيتها الثبوتية<sup>5</sup>، تحقيقا لذلك حاولت الحكومة هي الأخرى إعادة تنظيمها حتى تتماشى مهامها و الصلاحيات المطبقة على المحافظات العقارية<sup>6</sup>؛ لتنتهي هذه العملية بمرحلة ترقيم العقارات الممسوحة و تسليم الدفتر العقاري للمالك؛ مع مراعاة قاعدة الرسمية أي لا يمكن إخضاع أي محرر لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا كان المحرر في شكل رسمي، و

<sup>1</sup> جمال روشو، سفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري، دائرة البحوث و الدراسات و القانونية و السياسية، عدد 01، سنة 2023، ص 206 .

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 393/21، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية و صلاحيتها.

<sup>3</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21.

<sup>4</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21.

<sup>5</sup> يوسف بلال، المرجع السابق، ص 227.

<sup>6</sup> بن عمارة الزهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، كلية الحقوق، قسم العام، جامعة باجي مختار - عنابة، الجزائر، 2010/2011، ص 95.

القاعدة الثانية هي قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر، و مفاده أن المحرر المراد شهره على مستوى المحافظة العقارية يجب أن يستند إلى وجود محرر أو سند أصلي (أصل الملكية) هو أيضا خاضع للشهر المسبق<sup>1</sup>.

غير أن الترقيم العقاري يختلف باختلاف الوثائق و المستندات المقدمة من حيث طبيعتها القانونية و قوة ثبوتيتها، و تكمن مهام و صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة في عدة وضعيات نذكرها منها:

**1. صلاحيات المحافظ العقاري في حالات الترقيم النهائي:** المحافظ العقاري ملزم بترقيم العقار محل المسح ترقيمًا نهائيًا، إما بعد الانتهاء من أشغال المسح مباشرة بناء على السندات الرسمية المودعة لديه، و إما أثناء تقديم سندات رسمية من طرف المعارض أثناء مدة الترقيم المؤقت، و إما بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت، طبقًا للمادة 12 من المرسوم 63/76 التي تنص على "إن ترقيم العقارات الممسوحة يكون نهائيًا عندما يكون لمالكي هذه العقارات سندات رسمية مثبتة لملكية العقارية طبقًا للتشريعات السارية المفعول، إلا أن المشرع عند تعديله للمادة 11 من القانون رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019<sup>2</sup>، قد حصر وثائق الترقيم النهائي في السندات المشهورة فقط، أيضا أكدت التعلية 16<sup>3</sup>، أنه في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الخير يكون محلا للترقيم النهائي.

أما من الناحية التقنية فإن المحافظ العقاري لا يمكنه البدء في الترقيم العقارات الممسوحة بصفة نهائية، إلا بعد استلام وثائق المسح و فحصها و الإعلان عنها للجمهور بإيداعها لمدة (04) أشهر و يمكن لمن له مصلحة الاطلاع عليها بطلب معلومات مع امكانية الاعتراض عليها في الأجل المحددة.

و بموجب قانون المالية لسنة 2018<sup>4</sup>، المتضمن تعديل أحكام القانون 74/75 المتعلقة بالمسح الاراضي و الحفظ العقاري، بأحكام جديدة فيما يخص ترقيم العقارات الممسوحة، إذ يمكن للمحافظ العقاري أن يعيد ترقيم العقارات الممسوحة المرقمة ترقيمًا مؤقتًا باسم شخص

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> القانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ج.ر، عدد 79 لسنة 2018.

<sup>3</sup> التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.

<sup>4</sup> القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ج.ر، عدد 76 لسنة 2017.

آخر، ترقبما نهائيا بعد تقديم هذا الأخير اعتراضا مرفق بسند ملكية رسمي و مشهر بالمحافظة العقارية، مع احترام الشروط المنصوص عليها.

وبهذا الصدد نشير إلى أن المحافظ العقاري ملزم عند انتهاء مدة الترقبم المؤقت، سواء لمدة أربعة (04) أشهر أو مدة سنتين (02) أو مدة خمسة عشر (15) سنة، بترقبم العقار محل المسح ترقبما نهائيا حسب الحالة و حسب الشروط المنصوص عليها.

## 2. صلاحيات المحافظ العقاري في حالة الترقبم المؤقت: لهذه الحالة صور هي:

1.2. حالة الترقبم المؤقت لمدة أربعة (04) اشهر: تنص المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعتبر الترقبم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها من يوم الترقبم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكة قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. و يصبح الترقبم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد حدثت".

2.2. حالة الترقبم المؤقت لمدة سنتين: تنص المادة 14 من المرسوم 63/76 على أنه: "يمكن للمحافظ العقاري بأن يرقم العقار محل المسح ترقبما مؤقتا لمدة سنتين (02) بالنسبة للملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات اثبات كافية، و يمارسون حيازة فعلية على العقار لكنهم لم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية لها، التي تتيح لهم اكتساب العقار بالتقادم المكسب<sup>1</sup>، و عندما أيضا لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية<sup>2</sup>.

3.2. حالة الترقبم المؤقت لمدة 15 سنة: بعد تعديل المادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، أصبح المحافظ العقاري ملزم بترقبم العقارات غير محددة المالك أو غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في حساب جديد يدعى "حساب العقارات غير المطالب

<sup>1</sup> زايدي حليمة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 186.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 137.

بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، و ذلك لمدة 15 سنة، مع مراعات الإجراءات المنصوص عليها في المذكرة 4060<sup>1</sup>.

حيث يقوم المحافظ العقاري بدراسة هذه الوثائق و تفحصها و التأكد من توافر الشروط المذكورة ضمن المادة 89 سالفه الذكر، بالإضافة إلى قيامه بتفحص الوثائق التقنية على مستوى قسم المسح بالمحافظة العقارية و اتصاله بمختلف المصالح المعنية، و بعد تأكده من عدم وجود معلومة لهذا العقار، حينها يرقم بصفة مؤقتة لمدة 15 سنة لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي<sup>2</sup>؛ و في حالة المطالبة بملكية العقار خلال مدة 15 سنة بموجب سند ملكية مشهر فإن المحافظ العقاري يقوم بتقييم العقار ترقبما نهائيا باسم مالكة، بعد القيام بإجراءات التحقيق المعهودة و المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

أما إذا كان السند المرفق بالاعتراض غير مشهر أو كانت المطالبة على أساس الحياة في أجل سنتين من تاريخ لإيداع وثائق المسح، فإن المحافظ يقوم بعد اجراءات التحقيق المعهودة إليه، بتقييم العقار ترقبما مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من يوم إيداع الطلب الاعتراض، و إذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يقوم المحافظ العقاري بتقييمه فورا وفق نتائج التحقيق<sup>3</sup>.

و بعد مرور مدة 15 سنة المنصوص عليها في المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 18 و في غياب أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقاري بتقييم العقار ترقبما نهائيا باسم الدولة.

<sup>1</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"-المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> جمال روشوا، سفيان بوط، المرجع السابق، ص 214.

<sup>3</sup> جمال روشو و سفيان بوط، نفس المرجع، ص 215.

## المبحث الثاني:

### الإجراءات اللاحقة لعملية المسح و كيفية توافقه مع السجل العقاري.

تعتبر وثائق المسح العام للأراضي حصيلة الأعمال المادية و التقنية و الفنية لتأسيس السجل العقاري، الذي هو عبارة عن مجموعة من البطاقات تمسك على مستوى كل بلدية و على مستوى المحافظات العقارية، فالوثائق المسحية ضرورة مطلقة لتأسيس و تحيين هذا الأخير فمن غير الممكن تأسيس و ضبط السجل العقاري دون اللجوء إلى هذه الوثائق، و الذي يتم إنشائه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي و تعتبر هذه الوثائق ذات الطابع قانوني مثبتة الحقوق العينية لكل مالك، و من هنا نحاول تبيان الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري، وذلك بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (المطلب الأول)، ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بتقييم العقارات من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها (المطلب الثاني)، ثم تأتي عملية إنشاء مجموع البطاقات العقارية و كيفية توافقتها و تنسيقها مع السجل العقاري (المطلب الثالث).

### المطلب الأول:

#### إيداع الوثائق المسح العقاري وتسلم محضر الإيداع.

عند إتمام عملية المسح الأراضي العام، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح التي تحتوي على جميع البيانات المتحصل عليها من الميدان بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، أين تفحص من طرف المحافظ العقاري، فله أن يرفضها إذا رأى فيها نقصا، أو قبولها إذا كانت صحيحة كاملة، وعند قبول الإيداع يقوم هذا الأخير بإشهار و نشر محضر استلام وثائق المسح، و سنتطرق لذلك من خلال:

**الفرع الأول:** الفحص الأولي و التدقيق للوثائق المودعة بالمحافظة العقارية.

**الفرع الثاني:** قبول أو رفض إيداع وثائق المسح.

**الفرع الثالث:** إعداد و نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي.

## الفرع الأول:

## الفحص الأولي و التدقيق للوثائق المودعة بالمحافظة العقارية

بعد الانتهاء من المسح الشامل و ايداع الوثائق لدى المحافظة العقارية حيث يقوم المحافظ العقاري بفحص وثائق المسح المودعة لدى مصالحه، و يتم الفحص و التدقيق عدة نقاط، وسنتطرق لذلك فيما يلي:

**أولاً/الفحص من الناحية الكمية.**

تطبيقاً و عملاً بالأحكام التي جاءت بها التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات المسح و الترقيمات العقارية؛ أن أنواع الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري والتي يجب على مصلحة المسح إيداعها بالمحافظة العقارية وهي:

1. **مخطط المسح:** عبارة عن تمثيل رسم البياني لإقليم البلدية، مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يحتوي على جميع تفاصيل تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي.

2. **سجل المساحة:** وهو عبارة عن سجل تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهرسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح<sup>1</sup>.

3. **البطاقة العقارية نموذج (T10):** يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، و تعد هذه الوثيقة بحيث تحتوي على المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني و المعلومات المفهرسة في السجل العقاري<sup>2</sup>، و هي بطاقة تتكون من أربع جداول:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة، إضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار.
- جدول يدون فيه تعيين العقار
- جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز.
- جدول يدون فيه مراجع السند إذا كان هذا الأخير مشهور في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة في غياب السند<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 93.

<sup>2</sup> التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المصدر السابق.

<sup>3</sup> المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، 2007، ص 20.

4. **جداول الأقسام:** ترتب مجموعة الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعة الملكية أين يعين لكل مجموعة ملكيه رقم حساب كل مالك (شخص معنوي أو شخص طبيعي) بالكيفية التالية<sup>1</sup>:

- عقار مسجل باسم أملاك الدولة بحساب رقم 10001.
- عقار مسجل باسم البلدية بحساب رقم 20001.
- عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري بحساب رقم 30001 .
- عقار مسجل في حساب العقارات غير مطالب بها بحساب رقم 40001.
- عقار وقف عام بحساب رقم 5000.
- عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي أو شخص معنوي خاص<sup>2</sup>، ويقوم المحافظ العقارية بالرفض إذا لاحظ نقصا في الوثائق، كما يحرص من توافق عدد الوحدات العقارية الممسوحة مع الوثائق المودعة بحيث:
- خصص لكل وحدة عقارية بطاقة تحقيق إضافة بطاقة عقارية (T10)، كما يرفق كل قسم مودع بمخططه البياني، يخصص لكل مالك بطاقة تسمى M4<sup>3</sup>.

### ثانيا/ من الناحية النوعية.

يجب أن تكون وثائق المسح الأراضي واضحة ودقيقة على نحو يمكن قراءتها بسهولة، ولا تعطي أي مجال للشك والتأويل للمعلومات التي تتضمنها وعلى أعوان التحقيق أن يتجنبوا الكشط والمحو أثناء تدوين المعلومات، كما على المحافظ العقاري أن يكون دقيق أثناء الفحص تجنباً لأي خطأ يعيب ويؤثر في عملية التقييم العقاري وتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني:

#### قبول أو رفض إيداع وثائق المسح.

بمجرد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، و ذلك من أجل التقييم العقاري و تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، حيث يقوم العون المكلف

<sup>1</sup> الفقرة 1-6-1 من التعليمية المؤرخة في 24/05/1998، المصدر السابق.

<sup>2</sup> الفقرة 1-6-1 من التعليمية 16 المؤرخة في 24/05/1998، المصدر السابق.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 94.

<sup>4</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 94.

بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة على أساس وثائق المسح بعد فحصها و التدقيق فيها من الناحية الكمية و النوعية ولا تقبل أي تأويل أو شك في المعلومات التي تتضمنها، حيث يمكن للمحافظ العقاري قبولها فيتم أيداعها و في حالة يشبها نقص فيتم رفضها كما هو موضح في ما يلي:

### أولاً/ قبول الإيداع:

عند الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح فيقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فحصاً دقيقاً، فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره<sup>1</sup>. ثم يتم إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 04 أشهر؛ و إن رأى المحافظ العقاري نقصاً فيها، فيتم رفض إيداعها و يذكر مجموعة النقائص كتابياً، حيث يذكر بدقة الحالات و المواضع التي فيها النقص و يطلب تصحيحها و يبلغ هذا الرفض لمصلحة المسح التي تقوم بالتصحيحات و بعد التصحيح يتم ايداعها من جديد لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

### ثانياً/ رفض الإيداع:

هو إجراء فوري و كلي، و هي الحالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم على سبيل الحصر<sup>3</sup>،

و من بين الحالات التي يقوم المحافظ العقاري بموجبها برفض الإيداع فيما يلي:

- حالة إيداع وثائق المسح و يكون تسجيل الملكيات الموجودة على مستوى البلدية نسبة 60% مسجلة لحساب العقارات غير مطالب بها، فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ووثائق ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات.
- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ويلاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعه على الوثائق أن عملية المسح ناقصة، فيرفض هذا الإيداع.

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 04.

<sup>2</sup> حشود نسيم، "دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية"، دفاتر البحوث العلمية، مجلد 9، العدد 1، سنة 2021، ص 359.

<sup>3</sup> أنظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المصدر السابق.

### الفرع الثالث:

#### إعداد ونشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي.

محضر استلام هو وثيقة إدارية صادرة من المحافظ العقاري لوثائق المسح، و بموجبها تبدأ عملية التقييم العقاري، ويعتد بتاريخ هذا المحضر في تحديد بداية مدة التقييم<sup>1</sup>. كل إيداع لوثائق المسح يجب أن يتم عن طريق محضر تسليم حيث يصرح فيه بتاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها و يكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم 63/76<sup>2</sup>، ومحضر التسليم يكون محل إشهار عن طريق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي، ويحدد هذا المحضر كل 15 يوماً لمدة 04 أشهر.

و محضر استلام لوثائق مسح الأراضي يتضمن في محتواه على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية بجدول الإجراء الأولي، بحيث ينبغي على كل مالك أو حائز، لكي تعد وتسلم له الوثائق التي تشهد بحقه على العقار أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له الإدارة يدعى (PR19) كما جاء في نص المادة 13 من الأمر 374/75<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني:

#### ترقيم العقارات الممسوحة

بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق مسح الأراضي، يقوم بدراسة الوثائق المسحية المودعة لديه، ويعتبر التقييم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم لوثائق المسح حيث يتم تعين العقوق المتعلقة بالعقارات<sup>4</sup>، موضوع الرقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية<sup>5</sup> وذلك من خلال فتح سجل خاص لهذا الغرض؛ تفصيلاً في الموضوع ووجب التطرق إلى كيفية إجراء عملية

**الفرع أول:** كيفية و أساس إجراء عملية ترقيم العقارات الممسوحة.

**الفرع ثاني:** أنواع الترقيعات العقارية والاحتجاجات الناشئة عنها.

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 05.

<sup>2</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم 63/76.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 134.

<sup>5</sup> بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 122

## الفرع الأول:

## كيفية و أساس إجراء عملية ترقيم العقارات الممسوحة.

من أجل القيام بعملية الترقيم على وثائق المسح لابد من إتباع إجراءات إدارية المنصوص عليها قانونا وهي كالتالي:

## أولاً/ كيفية إجراء عملية الترقيم العقارات الممسوحة:

تنص المادة 11 من المرسوم 63/76 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقار بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"<sup>1</sup>.

بموجبها يبدأ المحافظ العقاري عملية الترقيم من خلال فتح سجل خاص بها يسمى "سجل إيداع وثائق المسح"<sup>2</sup>، يخصص لكل بلدية يحتوي على معلومات تخص المالك أو الحائز كاسمه ولقبه وأخرى تخص بالعقار كرقم القسم الذي ينتمي إليه، رقم جزء الملكية، المساحة، كما تسجل فيه الاعتراضات التي قد تثار، بذكر تاريخها، وتدون في السجل الترقيمات العقارية المؤقتة والنهائية بذكر تاريخها ورقم البطاقة المقابلة لها، أما للترقيمات النهائية فالمحافظ يستعين بسجل الإيداع<sup>3</sup>.

غير أن الوضعية القانونية للعقارات لا تكون مستقرة وقابلة للتغير، في الغالب تجرى التحويلات العقارية يمكن أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري، ولهذا الأسباب ألزم الترقيمات الفورية وعلى المحافظ أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح بمجرد استلامها، وبالتالي يجب عليه أن يسهر على ما يلي:

- يجب أن يحرص على توفر البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ، حيث ينشأ لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية وفق التنظيم المعمول به قانونا.
- أن تكون الترقيمات مجسدة تقنيا و عمليا أثناء البدء في عملية المسح و وفقا النظام المعمول به.

<sup>1</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم 63/76.

<sup>2</sup> خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدة، ص 76 و 77.

<sup>3</sup> زهري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2012/1013، ص 56.

## ثانياً/ أساس الترقيم العقاري.

عملية الترقيم العقاري تتم على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية في نموذج (T10)<sup>1</sup>، غير أن المحافظ العقاري يستعين بالوثائق أخرى، ودراسة هذه البطاقة والتي من خلالها تظهر لنا حالة من الحالات التالية<sup>2</sup>:

- عقار بسندات ملكية.
- عقار بدون سند لكنه محل حياة التي تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها، اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب
- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان (المسجلة في حساب العقارات غير مطالب بها).
- و يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني:

## أنواع الترقيمات العقارية.

توجد عدة أنواع للترقيم العقارات و هذا بطبيعة الحال مرتبط بطبيعة السندات المقدمة، و نظرا للمواد 12،13،14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم أن الترقيم مرتبط بنوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، هذا وقد عرف نوعين من الترقيمات العقارية هما الترقيم المؤقت والترقيم النهائي:

**1. حالة الترقيم النهائي:** يكون الترقيم نهائيا إذا توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق المراد إشهارها، و التي تكون حجية في ثبوت مضمونها؛ و التي تضمنتها المادة 12 من المرسوم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76، حيث يكون الترقيم نهائيا بموجب سند قانوني<sup>4</sup> ثابت لا يدع أي شك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 03.

<sup>2</sup> التعليمات 16 الفقرة 2-2-1، المصدر السابق.

<sup>3</sup> التعليمات 16 الفقرة 2-2-1، نفس المصدر.

<sup>4</sup> سواء كانت سندات رسمية (سندات توثيقية، إدارية أو قضائية) أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01/01/1971.

محل ترقيم نهائي، ويسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك سواء كانوا أشخاصاً طبيعياً أو معنوية.

كما يتم تأشير و نقل كل قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تتقضي مدة صلاحيتها، و هذا طبقاً طبقاً للمادة 12 المذكورة أعلاه يكون الترقيم نهائياً بموجب السندات التالية:

**1.1- السندات الرسمية المشهورة:** التوثيقية أو الإدارية أو القضائية التي تكون مشهورة بالمحافظة العقارية.

**2.1- السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971:** حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمعدلة للمادة 89 من المرسوم 63/76 على أنه: "لا يطبق مبدأ الإشهار المسبق أو المقارن عندما يكون حق المتصرف ناتجاً عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل الفاتح مارس 1961، ثم بعد ذلك تم تمديد الفترة إلى غاية الفاتح جانفي 1971 (و هو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970)<sup>2</sup>".

**3.1- عن طريق التمسك بالحيازة و التقادم المكسب:** طبقاً 827 من القانون المدني، يشترط لذلك أن تكون الحيازة مستوفية لعناصرها أي خالية من العيوب مستمرة و بدون انقطاع خلال مدة التقادم المكسب، و أنها ترد على عقار من نوع الأملاك الخاصة، و استقاء عناصر الحيازة.

**4.1- الترقيم النهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية:** نصت المادة 12 من المرسوم 123/93 المعدل للمرسوم 63/76 على أنه "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أ عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"؛ ولقد بينت التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام و الترقيم العقاري بعض هذه السندات و هي :

**5.1- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم.**

**6.1- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية و المسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية**

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم رقم 63/76، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، وأنظر التعليم رقم 16، السابق ذكرها.

<sup>2</sup> الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، ج.ج.ر عدد 10، لسنة 1970؛ المعدل و المتمم بالقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ج.ر عدد 14 لسنة 2006.

7.1- العقود المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أنجزها الموثقون قبل صدور الأمر 91-70 المتضمن مهنة التوثيق.

8.1- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا للشريعة الإسلامية.

9.1- الترقيم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة: و هي الحالة التي تترتب عن معاينة عون المسح لبناء مشيد برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة القابلة للبناء والتعمير، قد استفاد منها الشخص بموجب عقد إداري غير مشهر طبقا للتشريع المعمول به مقابل تسديده لثمن الحيازة كاملا و تمكينه من إثبات الوفاء أمام عون المسح<sup>1</sup>.

2. حالة الترقيم المؤقت مدة (04) أشهر: في حالة عدم حيازة الشخص للسندات الثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجل محددة ليتحول باستنفاذها لتلك الآجال من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي، ويترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة الترقيم المؤقت تبعا لحكم و شروط المواد 13 و 14 من المرسوم 123/93 المعدل للمرسوم 63/76؛ حيث يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية<sup>2</sup>:

1.2- الترقيم المؤقت عند معاينة الحيازة و التقادم المكسب: تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية أثناء عملية التحقيق العقاري بمناسبة عملية المسح، و هو ما جاءت به المادة 13 من المرسوم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 بنصها: " يعتبر الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن الوثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال؛ و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم

<sup>1</sup> التعليمية 16 الفقرة 2-2-3، المصدر السابق.

<sup>2</sup> التعليمية 16 الفقرة 2-2-3، المصدر السابق.

يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت؛

كما يدخل أيضا في صنف الترقيم العقاري المؤقت العقارات التي استفادة أصحابها من شهادة الحياة طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري إذ تفي وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراء الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام و تأسيس السجل العقاري؛ من دون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحياة بالتقادم<sup>1</sup>؛ أما حالات الترقيم المؤقت طبقا لنص المادة 13فقرة 1 من المرسوم 123/93؛ فهي:

\* العقود التوثيقية المشهورة: وهي العقود التي تتضمن معلومات غير كافية أو لا توضح العقار بدقة أو تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة.

\* الأحكام القضائية: المتعلقة بالنزاعات العقارية دون التطرق لحق الملكية.

بعد انقضاء مهلة 04 أشهر يصبح الترقيم نهائيا، حيث يتم إعداد دفتر عقاري و تسليمه للمعني إن لم تكن هناك احتجاجات أو معارضات من الغير في الآجال المحددة طبقا للمادة 13 من المرسوم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76.

**2.2- الترقيم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها**

السلطة المؤهلة: يرقم المحافظ العقاري العقار الممسوح بشكل مؤقت عند عدم تمكن المستفيد من إثبات وفائه التام بثمن الحياة، و في هذه الحالة يحافظ الترقيم على طابعه المؤقت إلى حين إتمام تسديد الثمن كليا أمام البلدية أو الدولة بحسب الجهة المالكة<sup>2</sup>.

**3. حالة الترقيم المؤقت مدة سنتين:**

هذا الترقيم يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، فلا يمكن للمحافظ العقاري هنا إبداء رأيه في تحديد حق الملكية<sup>3</sup>؛ منها:

<sup>1</sup> المادة 47 من القانون 90-25.

\* لكن الحياة بسندات رسمية (شهادة الحياة) وهي طبقا للمادة 39 من القانون التوجيه العقاري تندرج ضمن حلال الترقيم النهائي، لكن لا بد أن يكون قد مر على شهرها 10 سنوات طبقا للمادة 12 من المرسوم 123/93؛ فهي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحياة الشرعية للعقار و تثبيت الملكية، و هي لا تعد سند ملكية و إنما تعتبر وثيقة للاكتساب بالتقادم عند مسح الأراضي.

<sup>2</sup> التعليمات 16 الفقرة 2-2-1، المصدر السابق.

<sup>3</sup> المادة 14 من المرسوم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76.

1.3- حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات: كشهادة الحيازة التي تعد سند رسمي مشهر لكن لا

يعتد بها في الترقيم النهائي ولا في المؤقت أحيانا إذا لم يكن قد مر على شهرها 10 سنوات<sup>1</sup>.

2.3- حيازة العقار بدون سند: بعد انقضاء مهلة السنتين لهؤلاء المالكين و إذا لم تكن هناك

اعتراضات و منازعات يصبح الترقيم المؤقت نهائيا، و يسلم لمعني شهادة ترقيم مؤقت لمدة سنتين بعد تسديد رسوم الترقيم لفائدة الخزينة العمومية، بعدها يسلم لهم الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

فكل هذا يؤكد بأن وثائق مسح الأراضي العام تشكل قاعدة أساسية لتأسيس السجل العيني وهذا ما يبين لنا أن أعوان المسح يعتمدون على المخططات والعقود الموروثة عن الاستعمار الفرنسي والتي وجه لها نقد كما رأينا سابقا هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن التعليم رقم 16 المذكورة أعلاه تعفي المحافظ العقاري من دراسة العقود والسندات التي على أساسها تم الإجراء الأول فقد تنشأ الدفاتر العقارية معيبة بحجة أن المحافظ العقاري معفي من التحقيق فيها أو أنه لم يتفطن لها<sup>3</sup>، مما ينتج لنا لا محالة عدة نزاعات موضوعها إلغاء هذه الدفاتر، إضافة إلى المبرر السابق لنسبية الأثر التطهيري للشهر العقاري، حيث يرى أصحاب هذا الرأي أن ما هو مدون في السجلات له حجية نسبية وهذا ما سنراه في الفرع الموالي.

3.3- الطبيعة القانونية لشهادة الترقيم المؤقت: تعد شهادة الترقيم المؤقت بأنواعها سندا إداريا

و رسميا صادرا من المحافظ العقاري، و لا يسلم إلى المعني إلا بناء على النتائج التي توصل إليها المحققون في عملية المسح العقاري، و هذا ما جاء به قانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>4</sup>، الذي نص في المادة 10 منه والتي عدلت قانون التسجيل، و نص تعديل المادة 353-2 في فقرتها السابعة على أنه: "...تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري".

المستفيد من شهادة الترقيم المؤقت له حق في الحصول على رخصة بناء و له حق

رهن العقار لصالح الهيئات المصرفية، و له حق الظهور بصفة مالك ظاهر.

<sup>1</sup> التعليم رقم 3278 المؤرخة في 15/04/2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 الخاصة بالتكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.

<sup>2</sup> المادة 14 من المرسوم 123/93.

<sup>3</sup> سليمان محمدي، نفاذ العقد، رسالة دكتورا في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003/2004، ص180.

<sup>4</sup> القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004. ج.ر عدد 83، لسنة 2003.

4. حالة ترقيم العقارات غير المطالب بها (مجهولة المالك سابقا): في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها<sup>1</sup> من أي شخص، و غير معروف مالکها عند التحقيق العقاري و السماع للملاك المجاورين، والتي كانت ترقم هذه العقارات لحساب مجهول لمدة سنتين، بعدها يصبح هذا الترقيم نهائيا لصالح الدولة بعد انتهاء هذه المهلة شريطة عدم تسجيل اعتراضات، و عدم ظهور مالکها الحقيقي<sup>2</sup>. (أنظر الملحق رقم 03)

و نتيجة لهذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من المرات لبيان كيفية تسوية وضعية هذه العقارات و تطهيرها من حساب العقارات غير المطالب بها، إلا أن هذه التعليمات و المذكرات تبقى غير كافية مما اضطر العديد من الحائزين و الملاك للجوء إلى القضاء لتسوية وضعيات عقاراتهم؛ وبما أن الدستور يضمن الحماية القانونية للملكية العقارية، كان لابد على المشرع الجزائري أن يجد الحلول لمثل هذه الحالات المتعارضة مع أهداف المسح بشكل عام و من جهة أخرى التحقيق لتثبيت الملكية العقارية.

و نتيجة لإشكالاتها القانونية فتسوية العقارات غير المطالب بها تكون بطريقتين:

**1.4. التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها على ضوء النصوص التنظيمية و التشريعية:** نظرا للإشكالات و كثرت النزاعات المترتبة عن وضعيات المسجلة للعقارات غير المطالب بها أصحابه، عدل المشرع بموجب قانون المالية رقم 11/17<sup>3</sup> نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75، وبناء على ذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أفريل 2018 المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، حيث جاءت هذه المذكرة لتفسر و توضح مجال تطبيقها وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 11/17 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75؛ أهم ما جاء فيها إنشاء حساب جديد يسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" عوض حساب المجهول المعمول به سابقا تتعلق بالعقارات التابعة للخواص غير مطالب بها خلال عملية المسح<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المصدر السابق.

<sup>2</sup> التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24، المصدر السابق.

<sup>3</sup> القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن لقانون المالية سنة 2018، ج.ر عدد 76 المؤرخة في 2017/12/28.

<sup>4</sup> بن زررة عائشة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية و النصوص التشريعية، مجلة الدراسات القانونية صنف ج، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01، سنة 2021، ص 990.

أ/ تسوية العقارات المدعمة بعقود غير مشهورة أو عن طريق ممارسة حيازة فعلية: يتم تسوية هذا النوع من العقارات على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة بتقديم طلب تسوية مرفق بالعقود غير المشهورة (رسمية أو عرفية) وفي حالة الحيازة (شهادات جبائية، قرارات عقود التعمير، قرارات إدارية... إلخ)، وفي حالة عدم كفاية الوثائق المقدمة لإثبات واقعة الحيازة بالإمكان طلب إسهاد بالحيازة<sup>21</sup>.

و عند استقاء جميع الشروط المتعلقة بالتسوية ، يأمر مدير الحفظ العقاري المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين بداية من تاريخ تقديم طلب التسوية وعلى المحافظ العقاري في أثناء ذلك تسجيل المعارضات في هذا الشأن من المعنيين وتسويتها وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76.

تجدر الإشارة إلى أن جميع العقارات التي سجلت سابقا (تم إمضاء محضر استلام ووثائق المسح بشأنها قبل 2018/01/01) في حساب المجهول تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد هي الأخرى من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

هذا و يتعين القيام بالتحريات بكل عناية و انتباه، ليس على مستوى المحافظة العقارية التي يدخل العقار غير المطالب به ضمن دائرة اختصاصها فقط، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية الأم، كما يجب أن يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه للطلب<sup>3</sup>.

ب/ **كيفية تسوية:** تتم تسوية العقارات غير المطالب بها وفقا لنص المادة 89 المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ 2018/01/01 ويتم ذلك كالتالي:

1.ب. العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر استلامها قبل 2014/12/31 تحول مباشرة من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

<sup>1</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المصدر السابق، ص 06.

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم 06.

<sup>3</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المصدر السابق، ص 06.

2.ب. العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر استلامها من 2015/01/01 إلى غاية 2017/12/31 بالنسبة لهذه الحالة طبقت المادة 67 من قانون المالية 2015 أين تم ترقيمها مباشرة باسم الدولة ، وهنا نميز بين حالتين<sup>1</sup>:

- ✓ الحالة الأولى: تم تسجيلها من طرف أعوان المسح باسم "الدولة مالكة مفترضة" ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد المذكور أعلاه.
- ✓ الحالة الثانية: إذا تم تسجيلها من طرف أعوان المسح باسم "الدولة" ففي هذه الحالة يجب أولاً فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت باسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة للتمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحساب الجديد.

2.4. التسوية القضائية للعقارات غير المطالب بها في التشريع الجزائري: يستطيع المتضرر من الترقيم عقاره باسم مجهول أو حالياً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، بعد سعيه أمام إدارة الحفظ العقاري و معرفة هل الترقيم نهائي أو مؤقت، اللجوء إلى القضاء لإلغاء الترقيم العقاري المسجل في حساب الدولة تسجيلاً احترازياً شريطة أن لا تكون من أملاك الدولة أو أملاك البلدية، ونقصد هنا أن نكون أمام الأملاك الخاصة، و طبقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد السجل العقاري و ذلك وفقاً للإجراءات التالية:

أ/ تسجيل الدعوى أمام المحكمة الإدارية: يكون بعريضة افتتاح دعوى و التي تخضع للقواعد العامة لتحرير العرائض طبقاً للمادة 13، 14، 15، 16 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup>، مدعماً بالوقائع و الإجراءات و ملف الموضوع المثبت لسندات المدعي، لاسيما البطاقة العقارية التي تثبت ضرورة الترقيم و السند الذي يستند عليه في إعادة أو مراجعة هذا الترقيم لصالحه؛ و ترفع الدعوى ضد وزير المالية ممثلاً في المدير الولائي لأملاك الدولة، و وزير المالية ممثلاً من المدير الولائي للحفظ العقاري و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في مديرها.

<sup>1</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، نفس المصدر، ص 06 و 07.

<sup>2</sup> القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ج رعد 21 لسنة 2008.

**ب/ وجوب شهر دعوى افتتاح الدعوى:**

طبقاً للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 35 من قانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019<sup>1</sup>، و المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد السجل العقاري، يجب على المدعي إثبات سعيه إلى شهر عريضة الدعوى أمام المحافظة العقارية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي، و ذلك تحت طائلة عدم القبول، مع وجوب شهر عريضة الدعوى بموجب شهر الدعوى<sup>2</sup> PR6.

و يتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:

- ✓ إما بموجب شهادة تسلّم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه.
- ✓ أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

و أهمية شهر الدعوى للمحافظة العقارية هي دعم نظام الشهر العيني و الحفاظ على الحقوق المدعي في حال صدور حكم لصالحه، بالإضافة إلى إخطار الآخرين بنزاع يتعلق بهذا العقار، و لا يجوز التذرع بالحكم أو القرار الصادر لصالح المدعي ضد طرف الآخر الذي اكتسب حقاً عينياً في الممتلكات التي هي موضوع الإجراء القانوني إلا إذا تم أخذ إجراءات المنصوص عليها أعلاه في عين الاعتبار<sup>3</sup>.

**الفرع الثالث:****الاحتجاجات الناشئة و معالجة الاعتراضات على الترقيمات العقارية.**

قد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت<sup>4</sup> و خلال هذه الفترة لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، لأن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية لا يمنح إلا لشخص الذي أعترف بأحقيته في الملكية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> القانون 18/18 المؤرخ في المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد:79، لسنة 2018.

<sup>2</sup> زروقي ليلي و حمدي باشا، المرجع السابق، ص 214.

<sup>3</sup> بن عمار الزهرة، المرجع السابق، ص 179.

<sup>4</sup> أنظر الفقرة 2-3 من التعلية 16، المصدر السابق.

<sup>5</sup> أنظر الفقرة 2-2-6 من التعلية 16، نفس المصدر.

و بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم<sup>1</sup>، و يقيد الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث أن الاعتراضات التي تبلغ للمحافظ العقاري بخصوص الترقيم المؤقت، يجب أن تكون في الأجال القانونية التي حددها التنظيم<sup>2</sup>، وذلك بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري، مع حرص المحافظ العقاري على أن يولي أهمية بالغة لأجال قبول الاعتراضات.

و في حالة إثارة الاعتراضات خارج الأجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا أثرت الاعتراضات في الأجال القانونية فالمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة<sup>3</sup>.

ومن جهة أخرى خول التنظيم المحافظ العقاري سلطة إجراء المصالحة وتحرير محضر يلزم الأطراف بنتيجة المصالحة؛ بمعنى إذا كانت نتيجة جلسة المصالحة فاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم صلح ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المعترض مدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التبليغ ليرفع دعوى إلغاء ترقيم عقاري أمام الجهات القضائية المختصة مع مراعاة في هذا الصدد شهر عريضة افتتاحية الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

في حالة إتفاق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، فإن اتفاقهم المدرج في المحضر يصبح له قوة إلزام، شريطة أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراءات خالي من أي عيب هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى وفي حالة كانت نتيجة الصلح محل تغير للعناصر المذكورة في وثائق المسح، فإن على المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي وذلك قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا التغير<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> التعلية 16 ، المصدر السابق.

<sup>2</sup> انظر الفقرة 2-3 من التعلية 16، المصدر السابق.

<sup>3</sup> أنظر الفقرة 2-3 من التعلية 16، نفس المصدر.

<sup>4</sup> مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لحضر ببانتة، 2009/2008، ص54.

<sup>5</sup> الفقرة 2.3.1 من التعلية 16، المصدر السابق.

أما بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات أو سندات عرفية، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة، وقد حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث:

## إنشاء و حفظ البطاقات العقارية و كفيات التوافق و التنسيق مع السجل العقاري.

يتعين على المحافظ العقاري بعد التأكيد من الإيداع القانون للوثائق، القيام بعملية الشهر خلال 15 يوم التالية لتاريخ الإيداع، و للشهر في هذه الحالة أثر فوري لإنشاء الحق أو نقله، و ينتج عن الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري؛ و البطاقات العقارية هي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية و هي تمثل النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقار؛ و إنشاء البطاقة العقارية يمر بمراحل تتم على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية إيداع وثائق المسح، و سنتطرق إلى ذلك من خلال:

**الفرع الأول:** توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام.

**الفرع الثاني:** التأشير على البطاقات العقارية و الوثائق الملحقة لها.

**الفرع الثالث:** أنواع البطاقات العقارية.

**الفرع الرابع:** علاقة المحافظة العقارية بمديرية مسح الأراضي من حيث تحيين وثائق المسح.

### الفرع الأول:

## توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام.

إن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري، كما يحدد الوضعية القانونية للعقارات، فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية تنشأ بين البطاقة العقارية و مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري لضبط المعلومات و الوثائق المحتوية على بيانات مسح الأراضي الخاصة بكل عقار<sup>2</sup>؛ و أي تعديل للوضعية القانونية

<sup>1</sup> أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، تخصص قانون خاص، 2007/2006، ص38.

<sup>2</sup> أحمد ضيف، نفس المرجع، ص 77.

للعقار بناء على قرار قضائي تم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية يجب إشعار مصلحة مسح الأراضي و الحفظ العقاري بهذا التعديل<sup>1</sup>.

ويتم هذا التوافق بين المصلحتين من خلال وثيقة تدعى مستخرج المسح (EXTRIT) المنصوص عنها في المادة 73 من المرسوم 63/76، و الذي يحتوي على ملخص العقد و مستخرج مسح لأراضي الذي يجبر تقديمه بموجب المادة 74 من المرسوم<sup>2</sup>، و تعد هذه الوثيقة من طرف مصلحة مسح الأراضي و الحفظ العقاري بطلب من محرر العقد الذي يتولى إتمامها بتحريره لملخص العقد<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني:

#### التأشير على البطاقات العقارية و الوثائق الملحقة لها.

التأشير على البطاقات العقارية من المبادئ الأساسية لعملية الترقيم و سنتطرق إلى كيفية التأشير عليها وفق الشكل الآتي:

#### أولاً/ التأشير على البطاقات العقارية.

نصت المواد من 33 إلى 40 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، شكل و كيفيات التأشير على البطاقات العقارية؛ حيث يجب أن يكون التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة و مقروءة وباستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي بالنسبة للتأشير التي لا تجدد، أما التأشير التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، و من هذه التأشير التي تتعلق بالرهون و حقوق الامتياز و التي لا بد من أن تجدد كل 10 سنوات.

و تستفيد المؤسسات و الجماعات العمومية من إعفاء قانوني لهذا التجديد و لكنها تسقط في جميع الأحوال بعد مضي 35 سنة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 63/76، المصدر السابق.

<sup>2</sup> المادة 74 من المرسوم 63/76، المصدر السابق.

<sup>3</sup> المادة 74 من المرسوم 63/76: "...وهذا المستخرج من مسح الأراضي المرفق عند الاقتضاء بوثائق القياس المعد خصيصا قصد ضبط مسح الأراضي يكون ملحقا بمستخرج العقد المنصوص عليه في المادة 73 أعلاه".

## الفرع الثالث:

## أنواع البطاقات العقارية.

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري و ذلك وفق نص المادة 20 من المرسوم 63<sup>1</sup>/76 على نوعين من البطاقات العقارية<sup>2</sup>:

أولاً/ بطاقات قطع الأراضي الريفية (PR1):

عرفتها المادة 23 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقوله: "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، و الوحدة العقارية هي مجموعة القطع مجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشياخ و المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء"<sup>3</sup>.

و تسمى أيضا البطاقات الصفراء أ، البطاقة الريفية PR1<sup>4</sup>، و هي البطاقات التي تنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في البلديات الممسوحة<sup>5</sup>.

إلا أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع استحداث بطاقات عقارية أخرى و ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة. و ترتب على مستوى كل محافظة عقارية و حسب كل بلدية بترتيب أبجدي للأقسام المتعلقة بالبلدية الممسوحة و كل قسم يرتب تصاعديا حسب أرقام مخطط مسح الأراضي<sup>6</sup>.

## ثانياً/ بطاقات قطع الأراضي الحضري:

نصت عليها المادة 20 من المرسوم 63/76 ، و قد عرفتها المادة 21 من نفس المرسوم، هي بطاقات خاصة بالمناطق الحضرية أو لجزء منها و العقار حضري في المفهوم التقني هو كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة و ينشأ هذا النوع من البطاقات

<sup>1</sup> المادة 20 من المرسوم 63/76: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية".

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 102.

<sup>3</sup> المادة 23 من المرسوم 63/76، المصدر السابق.

<sup>4</sup> أنظر الملحق رقم 11.

<sup>5</sup> نسيم حشرد، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية مصر، 2018، ص 152.

<sup>6</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 228.

حتى و لو لم تنطلق عملية مسح الأراضي<sup>1</sup>؛ و يلاحظ أن مثل هذه البطاقات تعد حتى في حالة انعدام وجود مسح الأراضي و تأخذ البطاقات العقارية الحضرية صورتان: إما أن تكون في صورة بطاقة عامة أو بطاقة خاصة بالملكية المشتركة<sup>2</sup>.

**1. بطاقات عامة للعقار:** و تعرف بنموذج "PR02"<sup>3</sup>، و تنشأ هذه البطاقة بالنسبة للعقار المبني الذي يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة و تحمل كافة البيانات و الإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار و حسب النموذج الرسمي، فإن وضع البيانات يكون بصورة منظمة حسب الجداول و طبقاً للمادة 29 من المرسوم 63/76، و التي تتعلق بما يلي<sup>4</sup>:

- ذكر البلدية و رقم القسم و الوحدة العقارية و المكان المسمى أو الحي و رقمه.
- تعيين و وصف موجز لمجموع العقار .
- تعيين القطع الأرضية.
- تحديد الملكية و تعيين الملاك.
- تحديد حالة الأجزاء المشتركة و الارتفاقات و جميع التغييرات، ذكر جميع الأعباء المثقل بها العقار من امتيازات و رهون.

**2. البطاقات العقارية الخاصة بالملكية المشتركة:** و تعرف بنموذج "PR03"<sup>5</sup>، و هي بطاقة عقارية خاصة بالملكية المشتركة يكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني الذي تم تقسيمه و تجزيته من العقار الكلي على غرار البطاقة العامة، حيث تقسم إلى حصص و تكون لكل حصة بطاقة خاصة للملكية المشتركة تحدد فيها بلدية الموقع و رقم القسم و مجموعة الملكية، و المكان المسمى، و رقمه و جميع البيانات المحددة في نموذج البطاقة<sup>6</sup>.

أما فيما يخص ترتيبها و حفظها يكون حسب المكان أو الحي و حسب مراجع المسح و يؤشر عليها المحافظ العقاري حسب تاريخ إنشائها و الرقم المخصص لها<sup>7</sup>، كما يجب أن

<sup>1</sup> المادة 27 من المرسوم 63/76.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 190.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>4</sup> أنظر الملحق رقم 09.

<sup>5</sup> أنظر الملحق رقم 10

<sup>6</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>7</sup> **ملاحظة:** و بالرجوع إلى المواد من 33 إلى 40 من المرسوم 63/76، نجد أن المشرع حدد كليات التأشير حيث نص هذه المواد جاء دقيقا جدا في إجراءات التأشير على البطاقات و ألزمت المحافظ العقاري بأن يقوم بالتأشير بكيفية واضحة و مختصرة و باستعمال أختام رسمية و تكتب بالحبر الأسود الذي لا يمحي.

تحمل تأشيرة المحافظ تاريخ واضح للتقييد و أرقام القيد في سجل الإيداع (حجم و رقم التبريعة) كما ترتب البطاقات الخاصة حسب تطابقها مع البطاقة العامة و حسب الترتيب العددي للقطع<sup>1</sup>.

**3. بطاقات العقارية الأبجدية:** و تعرف بنموذج "PR01"<sup>2</sup>، و هي تستعمل لمعرفة أصحاب الحقوق في البلديات الممسوحة، و هي ليست البطاقات الشخصية أو الفردي التي تمسك في البلديات غير الممسوحة بشكل مؤقت و انتقالي إلى حين إتمام أعمال المسح العام بها، حيث تمسك على الشكل الشخصي كبديل عن البطاقات العينية، بينما تعتبر البطاقات الأبجدية بطاقات تكميلية للبطاقات العينية<sup>3</sup>،

وتنص المادة 44 من المرسوم 63/76، على أن يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة و تشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين كذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة بالبطاقات العقارية<sup>4</sup>.

**4. بطاقات العقارية الشخصية:** و تعرف بنموذج "PR09"<sup>5</sup>، هذا النوع من البطاقات له علاقة بالعقارات الواقعة في البلديات غير ممسوحة، فإنه حسب المادة 113 من المرسوم 63/76، حيث أشارت إلى أنه " خلافا لأحكام المواد من 19 إلى 26 من المرسوم، و لأن يتم إعداد مسح العام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعها تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك"<sup>6</sup>.

و بموجب المادة 27 من الأمر 74/75 بقولها: " إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إظهار بالمحافظة العقارية، التي تخص عقارات و حقوق ريفية موجودة في بلدية لم يعد

<sup>1</sup> المادة 32 من المرسوم التنفيذي 63/76.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>3</sup> كريمة فردي، المرجع السابق، ص 47.

<sup>4</sup> أنظر المادة 44 من المرسوم 63/76، المصدر السابق.

<sup>5</sup> أنظر الملحق رقم 12.

<sup>6</sup> أنظر المادة 113 من المرسوم 63/76.

فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم<sup>1</sup>.

البطاقات الشخصية هي بطاقات مؤقتة تشهر فيها التصرفات باعتبار أسماء الأشخاص، وليس باعتبار العقار، و هي البطاقات المستعملة في نظام الشهر الشخصي، و يتم حفظها و ترتيبها بشكل منظم، حيث ترتب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية، حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر، أما بطاقات الأشخاص الاعتبارية أو المعنوية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع:

#### علاقة المحافظة العقارية بمديرية مسح الأراضي من حيث تحيين وثائق المسح.

نتيجة لوضعية العقارات غير المستقرة التي قد تكون موضوع تغييرات مختلفة منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح، و حتى لا تفقد الوثائق العقارية المنشأة على مستوى المحافظة العقارية ميزتها، كونها تعكس الوضعية الحالية للعقار<sup>3</sup>، حرص المشرع الجزائري من خلال نظام الشهر العقاري، المنصوص عليه في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/12 إلى إقامة تطابق وثيقة بين السجل العقاري و وثائق مسح الأراضي، و هذا ما نصت عليه المادة 73 من المرسوم 63/76.

و نظرا للتغيرات التي تمس الوحدة العقارية خاصة بالعقارات التي تم بشأنها عملية المسح نتيجة تصرفات و إجراءات قانونية يترتب عنها التزامات، أو قد تكون ناتجة من أسباب لا تمس الوضع القانوني للعقارات، وهنا سنبين علاقة المحافظة العقارية بمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري و كيفية تحيين التغييرات في ما يلي:

<sup>1</sup> أنظر المادة 27 من الأمر 74/75، المصدر السابق.

<sup>2</sup> عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 113.

<sup>3</sup> عمر تمجددين، المرجع السابق، ص 43.

## أولاً/ التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات:

1/ استخراج العقد (PR4،CC4 مكرر)، أو مستخرج مسح الأراضي المحرر من طرف محرر العقد هو الوثيقة التي يعتمد عليها في تطابق بين الإشهار العقاري و مسح الأراضي، فهو عملية نقل مسح الأراضي، قصد التثبيت من النقل، فان الموثقين و فيما يخص العقود التي تم إبرامها، و الشهادات بعد الوفاة، و كتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، و مختلف السلطات الإدارية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق مستخرجا عن تلك الإجراءات محل طلب الإشهار<sup>1</sup>.

و لتفريق بين المستخرج من نموذج PR4 BIS ; PR4 ; PR4 BIS فإن:

- المستخرج من نموذج PR4 BIS الخاص بالمناطق الممسوحة لونه وردي:
- المستخرج PR4 الخاص بالمناطق غير الممسوحة لونه أبيض .
- و المستخرج PR4 BIS مستخرج لمسح الأراضي في آن واحد من خلال الجزء الأيمن للوثيقة التي تتولى مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري ملؤه، أما الجزء الأيسر يتم ملؤه من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، حيث تم تغيير المستخرج في الوقت الحالي من PR4 bis إلى CC4 bis.

2/ وثيقة القياس، إن كل وحدة عقارية طرأ عليها تعديل من حيث قوامه تفقد في جميع

الحالات و تمنح لوحدات عقارية جديدة من حيث تكوينها أرقام جديدة تلي الرقم الأخير الممنوح في القسم دون الإشارة إلى الرقم القديم.

فإن كل مشروع قسمة وحدة عقارية تنقل أولاً إلى علم مصلحة مسح الأراضي عن طريق وثيقة القياس من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشائه، و تستعمل هذه الأرقام في تشخيص الوحدات المستحدثة من التقسيم في العقد أو القرار الذي ينجز أو يثبت هذا التقسيم فيما بعد<sup>2</sup>.

و في حالة تغيير الحدود طبقاً لوثائق القياس للمادة 74 من المرسوم رقم 63/76، حيث تعرض وثيقة القياس على مصلحة مسح الأراضي بالمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري للتأشير عليها و منح ترقيم مؤقت للوحدات العقارية الجديدة المكونة، و يتمثل الغرض من هذا

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص 44.

<sup>2</sup> المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، 2007، ص 25.

الترقيم المؤقت الذي لا يصبح نهائياً إلا بعد إشهار العقد أو القرار الذي يثبت تقسيم مجموعة الملكية، في تمكين المحافظ العقاري من فتح بطاقات للوحدات العقارية الجديدة المنشأ، حينما ينفذ الشكلية المطلوبة لهذا العقد أو القرار<sup>1</sup>.

3/ وثيقة نموذج PR12، تنص المادة 70 من المرسوم رقم 63/76 على " أن نسخة أو مستخرج من كل عقد وصفي للتقسيم و منكل عقد تعديلي يرفق عند الاقتضاء بنسخة من المخطط المطابق، يتعين تسليمه للمحافظ العقاري كما تسلم له الوثيقة المودعة من أجل إشهارها. كذلك بالنسبة للعقود المعدلة التي يكون موضوعها تغييرات في اسم أو لقب أو أشخاص طبيعيين، و التغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني، حيث يتم نقل هذه التغييرات إلى علم مصلحة مسح الأراضي بديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري بعد تأشيرها و شهرها في المحافظة العقارية، و تتم هذه العملية في النموذج PR12 .

#### ثانياً/ التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات:

أ/ التغييرات التي تتم في ترقيم الوحدات العقارية تلقائياً، تتم هذه التغييرات تلقائياً من طرف مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و هذا نتيجة دورات سنوية أو نتيجة معلومات و مستندات مقدمة من طرف البلدية المختصة إقليمياً، طبقاً للمادة 83 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976<sup>2</sup>، و تتم بموجب مطبوعة أو نموذج - محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعة الملكية PR-14 .

ب/البناءات الجديدة و عمليات الهدم<sup>3</sup>، طبقاً للمادة 83 المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، تبلغ أيضاً للمحافظ العقاري البناءات الجديدة و عمليات الهدم، و تتم هذه العملية بموجب نموذج مطبوعة تسمى "محضر إثبات بناءات جديدة و عمليات هدم PR-15".

<sup>1</sup> عمر تمجددين، المرجع السابق. ص 45.

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم 62/76 على أن " تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائياً".

<sup>3</sup> المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل الأراضي، المرجع السابق، ص 27.

## المطلب الرابع:

## الرقمنة كآلية مستحدثة لإنشاء مجموعة البطاقات العقارية.

تعد الرقمنة كآلية استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 38 من القانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>1</sup>، وذلك عن طريق برنامج يمر برقمنة نشاطات الحفظ العقاري، و الذي يمر بعدة مراحل تهدف إلى حفظ المعلومات و تكوين سجل عقاري إلكتروني.

و نظرا للإجراءات الكثيرة و المعقدة في تأسيس السجل العقاري من ناحية الجهد و الوقت، و خاصة في حالات البحث المطول أو ضياع البطاقات العقارية و غيرها من الأعباء، فقد عازمت الحكومة و المديرية العامة للأموال الوطنية برقمنة كل الأرشيف الموجود في جميع المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني من أجل إنشاء نظام معلوماتي عصري<sup>2</sup>، هدفه التأمين و الحفاظ على الحقوق المشهورة بطريقة فعالة<sup>3</sup>. و من بين الخطوة التي تمر بها عصرنه نشاطات المحافظات العقارية وفقا للتنظيم:

- ✓ **الخطوة الأولى:** الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على السندات مشهورة فيتم إدخالها في قواعد البيانات المعلوماتية الخاصة.
- ✓ **الخطوة الثانية:** فهي تتعلق بإدخال المعلومات الخاصة بالملكيات و توابعها.
- ✓ **الخطوة الثالثة:** فهي لبرنامج عصرنه أنشطة الحفظ العقاري و عملا بالتوصيات و التوجيهات بهذه العملية و اتمام عملية الفهرسة بشكل دقيق ، مع متابعة العملية بحصيلة إحصائية دورية على مستوى كل المحافظات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر عدد 33، لسنة 2020.

<sup>2</sup> التعليم رقم 88 المؤرخة في 2020/01/09، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية- الجزائر، المتعلقة المتعلقة برقمنة المحافظات العقارية- وضعية تقدم المرحلة الثالثة.

<sup>3</sup> الموقع [www/aps/dz/économie](http://www/aps/dz/économie)، زيارة الموقع 2023/05/31.

<sup>4</sup> التعليم رقم 65 المؤرخة في 2021/10/10 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية- الجزائر، المتعلقة بمتابعة تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنه أنشطة الحفظ العقاري.

✓ الخطوة الرابعة: ربط العقود الممسوحة ضوئياً ببرنامج MACFK بعد مسح البطاقة العقارية عن طريق الماسح الضوئي SCANNEUR بصيغة PDF، يتم ربط العقود الممسوحة ضوئياً من خلال النافذة الرئيسية MACF-DEPOT.

و الهدف من برنامج عصرنة نشاطات المحافظة العقارية هو توحيد منهجية العمل في مجال الحفظ العقاري، كما يتم توحيد العمل على طريقة إجراء الشهر و القيد و التدوين على البطاقات العقارية وفق قاعدة بيانات واحدة و عزيز مبدأ الائتمان لوثائق السجل العقاري<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> فقير فائزة، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الإتمان"، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد: 5، عدد 02، ص 118.

### المبحث الثالث:

#### الآثار القانونية المترتبة على تأسيس السجل العقاري.

بعد الانتهاء من الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عملية المسح العام للأراضي عن طريق تحديد العقارات، والتحقق من حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى، تبدأ الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري، وذلك بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بترقيم العقارات من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها، إنشاء مجموع البطاقات العقارية و كفيات توافقه و تنسيقه مع السجل العقاري، كل هذه المراحل و الإجراءات يترتب عنها مجموعة آثار سنسلط عليها الضوء من خلال آثاره بالنسبة لنظام الشهر (مطلب الأول) و آثاره بالنسبة لإثبات الملكية العقارية (مطلب ثاني) و كذا بالنسبة لتنفيذ الحكم القضائي (مطلب ثالث) و أيضا بالنسبة لعلاقة التنسيق و التوافق بين مسح الأراضي و الحفظ العقاري (مطلب رابع).

#### المطلب الأول:

##### أثره بالنسبة لنظام الشهر العقاري.

في نظام الشهر العقاري اعتمد المشرع الجزائري على نظامين، الأول هو النظام الشخصي للسندات العقارية الذي كان سائدا منذ الوجود الاستعماري، إذ هو أقدم أنظمة الشهر، أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر 74/75 و ما تلاه من تنظيمات و القوائم على أساس المسح العام لأقاليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار و تحديد الملكيات العقارية<sup>1</sup>، و رغم العيوب التي تميز نظام الشهر الشخصي، إلا أن المشرع من خلال المادة 27 من الأمر 74/75 أبقى على العمل بهذا النظام في المناطق غير الممسوحة، و ذلك نتيجة تأخر عمليات المسح العقاري التي تتطلب زمنا طويلا و إمكانيات مادية و بشرية كبيرة، و في انتظار تعميم عملية المسح الذي يعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 119.

## المطلب الثاني:

## أثره بالنسبة للإثبات الملكية العقارية (الدفتر العقاري)

تكمن أهمية الدفتر العقاري في تثبيت حقوق عينية على العقار، فبمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يكون قد رتب آثار قانونية، تتمثل في أن المستفيد يصبح متمتعاً بكل الحقوق على العقار وبهذا يكون الدفتر العقاري قد ساهم في تغيير مراكز قانونية سواء بإنشائها أو إلغائها أو تعديلها<sup>1</sup>.

الدفتر العقاري عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد انتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، طبقاً للفقرة 01 من المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

كما أن عملية شهر الحقوق العينية العقارية، الواقعة في المناطق التي تم بشأنها عملية المسح، الواقعة على العقار بعد ثبوتها قانوناً في البطاقات العقارية، تفرض تأشيرها وجوباً على الدفتر العقاري، و استناداً إلى ذلك يلتزم المحافظ العقاري بما يلي:

▪ تسليم الدفتر العقاري إلى مالك العقار الذي تبين حقه أثناء تسليم الدفتر العقاري، طبقاً للمادة 46 من المرسوم 63/76.

▪ الإشهاد بمطابقة الدفتر العقاري للبطاقة العقارية، طبقاً للمادة 53 من المرسوم رقم 63/76، و تتم المصادقة عن الدفتر العقاري عن طريق وضع خاتم من طرف المحافظ العقاري باعتباره مسلم الدفتر العقاري و المصادق على مطابقة محتواه مع ما هو وارد في البطاقة العقارية، و ليس مصدراً لدفتر عقاري في شكل قرار إداري<sup>3</sup>.

و من خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن المشرع الجزائري تبنى المعيار العضوي في منح الاختصاص إلى القضاء الإداري، و باعتبار المحافظة العقارية هيئة إدارية فإن قراراتها إدارية يختص بالنظر في منازعاتها القضاء الإداري.

<sup>1</sup> أنيسة حمادوش، "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 50، لسنة 2018، ص 445.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 120.

<sup>3</sup> المادة 53 من المرسوم 63/76 على ما يلي: "يشهد المحافظ العقاري عند كل طلب على الدفتر بموافقة هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات"

و تبعا لذلك و لأهمية الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية في المناطق المسوَّحة، من خلال الطبيعة القانونية للدفتر العقاري على تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة به و التي من خلالها تتحدد أوجه إلغاءه.

تعين هذا وقد تم التأكيد على الطابع الإداري بالنسبة للدفتر العقاري<sup>1</sup>، المادة 23 من الأمر 74/75 التي تنص على منح الاختصاص في موضوع الطعن في الدفتر العقاري إلى المحاكم الإدارية التي تختص المنازعات الإدارية و الفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف و في المحاكم الادارية للإستئناف و التي تختص بدورها بالفصل في استئناف الأحكام و الاوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار، إذا النزاع ينصب على بطلان أحد بيانات الواردة في الدفتر العقاري، فقد استقر القضاء على اختصاص المحاكم الإدارية و المحاكم الادارية للإستئناف نوعيا و مجلس الدولة في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث:

#### آثاره بالنسبة لتنفيذ الحكم القضائي في منازعات الترقيم المؤقت (في حالة حساب العقارات غير المطالب بها).

عادة ما يلجأ القضاء الإداري -المحاكم الإدارية- إلى تعيين خبير تسند إليه مهمة التحقيق و التحري قبل الفصل في الموضوع في معظم منازعات الترقيم النهائي و حالات حساب المجهول أو ما يعرف بالعقارات غير المطالب بها، و ذلك للحفاظ على حقوق محتملة للدولة على هذا العقار و استكمال التحقيق الميداني من الخبير، تحت رقابة القضاء لما له من ضمانات.

إن استصدار المدعي لحكم قضائي إداري يقضي بإلغاء الترقيم النهائي و إعادة الترقيم باسم الشخص المتضرر يؤدي إلى إيداع هذا الحكم بواسطة موثق أو محضر قضائي، و السعي إلى شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، و يكون هذا الحكم منطلقا لتطهير هذه الملكية العقارية.

<sup>1</sup> لخضر القيزي، "النظام القانوني للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، يومي 27 و 28 أبريل، 2011، ص 06.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 435/22 المؤرخ في 2022/12/11، المتضمن تحديد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للإستئناف و المحاكم الإدارية، ج.ر عدد 84، لسنة 2022.

و من بين النزاعات التي طرحت أمام مجلس الدولة بهذا الخصوص حالة الترقيم في حساب مجهول أين تم اعتبار أن الترقيم ليس نهائيا عملا بالمواد 12 و 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، و بالتالي لم يصدر قرار من المحافظ العقاري بعد يمكن الطعن فيه أمام القضاء عملا بالمادة 16 من نفس المرسوم وأن العقارات المرقمة بحساب (العقارات غير المطالب بها) والتي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي، فإن المشرع الجزائري سهل على أصحابها طريقة الحصول على حقوقهم، فبدل اللجوء إلى القضاء مكنهم وبطريقة بسيطة تسوية العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها إداريا بالمرور على اللجنة المختصة دون اللجوء للقضاء، ومن تطبيقات هذه الحالة أن قضى مجلس الدولة في قرار له بان: "..... العقار موضوع الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها هو محل عدة نزاعات مطروحة أمام القضاء لم يتم الفصل فيها نهائيا، و طالما أن العقار المتنازع عليه مرقم بحساب العقارات غير المطالب بها، ولم يتم ترقيمه نهائيا نظرا لعدم الفصل في النزاع المطروح نهائيا أمام القضاء العادي و بالتالي لم يصدر قرار من المحافظ العقاري بعد يمكن الطعن في صحته مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد بعدم قبول الدعوى"<sup>2</sup>.

ومن بين النزاعات التي طرحت على مستوى مجلس الدولة أيضا، حالة الترقيم في حساب مجهول و بعد سنتين تم ترقيم العقار محل النزاع في حساب الدولة، حيث في هذه القضية: "..... شكل السيد وزير المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) طعنا بالاستئناف ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بتبسة بتاريخ 2017/04/18 القاضي بإلغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة الوارد على العقار الكائن بحي جبل الجرف بلدية الحمامات ولاية تبسة المعين ضمن القسم 77 مجموعة ملكية رقم 54 وإعادة ترقيم العقار المذكور لفائدة المرجعين أين تبين لمجلس الدولة إن القرار المطعون فيه سجل أثناء عملية المسح في حساب مجهول و أن المحافظ العقاري و بعد مرور مدة السنتين قام بترقيمه نهائيا لحساب الدولة ليس على أساس أنه يعود للدولة و إنما استنادا للتعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي تنص على أن العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي لم يطالب بها أصحابها أثناء الأجل القانونية تؤول للدولة بعد مرور سنتين و هو ما

<sup>1</sup> أنظر المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المصدر السابق.

<sup>2</sup> موقع: 2023/01/31 سا 13:30/أخبار-المجلس <https://conseildetat.dz/ar>

يؤكد المستأنف في عريضة الاستئناف وانه تبين من الوثائق المقدمة بالملف و من الخبرة المعتمدة على مستوى المحكمة أن المستأنف عليهما اكتسبا القطعة الأرضية محل النزاع عن طريق الشراء بموجب عقد عرفي مؤرخ في 19/10/1979 من البائع الذي آلت إليه القطعة الأرضية بالشراء بعقد توثيقي مشهر بتاريخ 20/09/1957 حجم 1561 رقم 18 و أن أملاك الدولة لولاية تبسة لم تقدم ما يثبت ملكيتها للعقار و أن الخبير توصل إلى أن العقار موضوع النزاع في حيازة المستأنف عليهما أنجزا عليه مسكن وأنه لا يمس ملكية الدولة وهو من أملاك الخواص، مؤكدا أن العقد العرفي المستظهر به من طرف المستأنف عليهما و بعد مطابقته ميدانيا على أرض الواقع مع العقار موضوع النزاع تبين له أن العقد العرفي يتعلق بالعقار محل النزاع، و منه يقرر مجلس الدولة تأييد الحكم المستأنف<sup>1</sup>.

### المطلب الرابع:

#### آثاره بالنسبة لعلاقة التنسيق و التوافق بين مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

تشكل وثائق مسح الأراضي العام قاعدة أساسية لبناء التلازم و الارتباط بين مسح الأراضي العام و الحفظ العقاري، فالمحافظ العقاري لا يستطيع البدء في شهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من طرف مصالح مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، أين يباشر المحافظ عملية ترقيم جميع العقارات المسوحة على أساس البيانات الموجودة بهذه الوثائق، و يترتب على هذا الارتباط نتائج هامة، هي إعداد مجموعة البطاقات العقارية و الدفتر العقاري يبقى مستمرا و متوصلا حتى و لو بعد تأسيس السجل العيني و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها، لأن العقارات المسوحة عرضة للتغيير دوما نتيجة التعامل فيها، و بالتالي فالبيانات التي يتضمنها كل من السجل العيني و وثائق المسح أصبحت لا تعبر عن الوضع الحقيقي للعقار المسوح، و هذا لتحقيق التوافق و التطابق بين وثائق المسح و بيانات السجل العقاري لكي تصبح كل منهما تعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقار المسوح.

و رغم النتائج الايجابية لهذا الارتباط بين مسح الأراضي و الحفظ العقاري بتحقيق الاستقرار في الملكية العقارية بحصول كل الحائزين و الملاك على دفاتر عقارية، فإن ذلك لا يمنع من اعتبار الدفتر العقاري سند غير قطعي في إثبات الملكية العقارية لتمكين الأفراد من

<sup>1</sup> موقع: ساعة من 8:30 إلى 16:30/أخبار- المجلس <https://conseildetat.dz/ar/>

الطعن فيه، حيث وجدنا أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري<sup>1</sup> لاجتماع عناصر هذا الأخير فيه و قد يكون منشأ للحق العيني و قد يكون كاشفا له بحسب حالات الترقيم العقاري، و هذا ما يؤكد قيمة مصادر الحق العيني المعروفة و التي في وجودها يكون الدفتر العقاري كاشفا للحق العيني<sup>2</sup>.

و الطعن في الدفتر العقاري يعتبر سبيلا منصفا و عادلا لأن نتائج عمليات المسح التي يبنى عليها هذا الارتباط ليست دقيقة بالدرجة التي تمنع الطعن في نتائجها، علما أن المشرع أجاز هذا الطعن بموجب المادتين 16 و 85 من المرسوم 63/76<sup>3</sup>.

و بالرغم من الطعون التي قد تثار بشأن الترقيمات النهائية فإن ذلك لا يؤثر على الارتباط الموجود بين مسح الأراضي العام و الحفظ العقاري، فهذه الطعون تفرضها كما رأينا من جهة ضرورة حماية حقوق أصحاب الحقوق الأصلية، و من جهة أخرى الأخطاء المرتكبة أثناء عمليات المسح<sup>4</sup>، و رغم ذلك فهذا التلازم من شأنه تحقيق الاستقرار في الملكية العقارية و دعم الائتمان العقاري بحصول كل الملاك و الحائزين على دفاتر عقارية تعبر عن الوضع القانوني و الحالي للعقارات المسوحة و متابعة مستمرة للتغييرات التي قد تطرأ على بيانات السجل العيني و وثائق المسح و بعث الثقة و الاطمئنان في بيانات السجل العيني و بناء هذا السجل على قاعدة سليمة و صحيحة و على مبدأ تحقيق العدالة فلا يعطى إلا لصاحبه، و حماية الغير الحسن النية الذي يتعامل على أساس هاته البيانات، و كل هذا يمكن تحقيقه إلا في ظل نظام الشهر العيني القائم على عمليات مسح الأراضي العام.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 171.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 171 و 172.

<sup>4</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 14.

## ملخص الفصل الثاني

يترتب على عملية المسح ترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً، و من أجل تثبيت الملكية في يدي المالك الحقيقي و حماية الملكية الخاصة، وضع المشرع حلول قانونية للاعتراضات و الإشكاليات التي أفرزها الواقع في قضايا الترقيم المؤقت، إذ المحافظ العقاري عندما يباشر عملية ترقيم العقارات الممسوحة بالسجل العقاري، يعتمد في كثير من حالات الترقيم على مدى توافر الحيابة عند غياب سندات الملكية، و التحقيق في عناصر الحيابة و في إثباتها تباشر فرق المسح من خلال المهمة التقنية المكلفة بها في إطار التحقيق العقاري و الذي تدون نتائج التحقيق في وثائق المسح على أساسها يقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم.

بالرغم من كل الآليات القانونية التي وفرها المشرع من أجهزة و إجراءات قانونية خاصة، و التأكيد على إعلام الأفراد بهذه العملية من خلال إجراءات نشر واسعة، و هذا تحقيقاً للإجراءات التقنية و القانونية و التي تهدف لتحقيق التكامل بين المهام الأساسية لعملية المسح في إعداد الوثائق المسحية، إلا أن الواقع شهد تأخراً كبيراً، مما فرض على الإدارة المركزية لقطاع المالية، العمل على توحيد الإدارتين و تنصيب التنظيم الجديد للمديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و معطياتها و مستخدميها إلى وزارة المالية، و تحقيق التنسيق و التوافق بين مسح الأراضي و الحفظ العقاري، ومع ذلك تبقى إدارات الحفظ العقاري و مسح الأراضي على المستوى الوطني بحاجة إلى ثورة في التسيير و تقديم خدمات رقمية للمواطن و للمصالح الرسمية.

الخاتمة

## الخاتمة:

في ختام هذه المذكرة يمكن القول، أن نظام الشهر العقاري العيني هو أرقى ما وصل إليه الفكر القانوني في مجال المعاملات والتصرفات العقارية، و هو " شهر يتم على أساس الأعيان لا الأشخاص وهو يقوم على المبادئ التالية: مبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ الحجية المطلقة (القوة الثبوتية للشهر)، مبدأ عدم سريان التقادم، ولا يمكن تصور قيام نظام الشهر العقاري، بمعزل عن هاته المبادئ، و من أجل تحقيق هذه المبادئ بادرت الحكومة إلى إحداث عدة إصلاحات هيكلية من شأنها إحداث المزيد من التنسيق بين مختلف الهياكل الإدارية المشرفة على تسيير الأملاك الوطنية، و هذا ما سيقصص الإجراءات الإدارية المعقدة، و يساهم في ربح الوقت و الجهد و المال.

تأسيساً على ما سبق ذكره نرصد جملة من **النتائج** المتوصل إليها وتتمثل أساساً في:

### ❖ نتائج الدراسة:

- نظام الشهر العيني يقوم على دعامتين أساسيتين، هما: المسح العقاري والسجل العقاري.
- إن التشريعات والقوانين العقارية في ظل نظام الشهر العيني تهدف إلى وضع هوية للعقارات بحيث يكون لكل عقار هوية خاصة تميزه عن باقي العقارات، ويتم الشهر طبقاً للعقار كهوية ووحدة قائمة بذاتها مستقلة عن الأشخاص بحيث يصبح موقع العقار وتعيينه وتحديد هويته بدقة هو المحور والقاعدة الأساسية للشهر العقاري.
- من أجل تجسيد نظام الشهر العيني، يتم إنشاء السجل العقاري المتكون من بطاقات عقارية ودفاتر عقارية، بحيث أن كل بطاقة عقارية تمثل وحدة عقارية أو هي صورة مجسدة ومقابلة للعقار في ميدان الواقع، إذ تشتمل على كل البيانات المتعلقة بالعقار وهويته كنوع العقار، موقعه، مساحته، مراجع مسح الأراضي، أصل الملكية، اسم مالكه أو مالكيه المتتابعين وجميع الحقوق المترتبة عن الملكية.
- كذلك في نظام الشهر العيني يتيسر تدوين كل ما يرد على العقار مستقبلاً من تصرفات قانونية وما يثقله من أعباء وحقوق وتغييرات مادية على البطاقة العقارية والدفتر العقاري.
- تحفظ وترتب البطاقة العقارية لدى مصلحة الشهر العقاري (المحافظات العقارية) ويسلم الدفتر العقاري إلى مالكه ويبقى في حيازته كسند للملكية، وفي حالة انتقال ملكية العقار إلى مالك جديد تنتقل كذلك حيازة الدفتر العقاري إلى هذا المالك الجديد.
- يتمتع الشهر العيني بالحجية المطلقة والكاملة، وبه ينشأ وينتقل الحق العيني العقاري وليس بالعقد، فالعقد في ظل هذا النظام ينشئ التزام ولا ينشئ الحق العيني.

- يتطلب نظام الشهر العيني جهود بشرية ووسائل مادية ضخمة لمسح عام وشامل لإقليم الدولة، حيث يتطلب تكويناً نوعياً وعدداً معتبراً للإطارات والكفاءات البشرية والتي تُعد السند القوي لقيامه.

- العيب المشترك للنظام العيني و النظام الشخصي يتمثل في اتخاذ أسلوب البطاقات، حيث أن البطاقة العقارية معرضة للضياع والإتلاف النهائي بسبب التمزيق أو الحريق أو تتعرض للضياع المؤقت لعدم ترتيبها وتصنيفها في المكان المخصص لها، مما ينتج عنه عدم معرفة وضعية العقار القانونية والمادية.

- إن كل الآليات القانونية التي وفرها المشرع من أجهزة و إجراءات قانونية خاصة عند إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و كذا المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن التنظيم الإداري المركزية و المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية و صلاحياتها و القرارات الوزارية المشتركة المحددة لصلاحيات هذه الهياكل، جاءت نتيجة للدراسات المعمقة للإشكالات الواقعة و التي كان السبب الرئيسي هو عدم التنسيق و التوافق بين هاتين الإدارتين و كذا نتيجة تراكم الملفات العالقة و التي هي قيد الانتظار دون إيجاد حلول قانونية لها، مما أدى إلى استفحال ظاهرة البيروقراطية؛ كما أن المعضلة و الاختلالات المسجلة بين الإدارتين أدت بالمشرع إلى الإسراع بدمج كلا الإدارتين في هيكل تنظيمي واحد و ذلك حتى تتوافق المهام مع بعضها البعض من أجل تحقيق حلول و التوافق و التنسيق و تقديم خدمات عمومية لائقة.

- كذلك من نتائج الايجابية لدمج الإدارتين تم تحقيق توافق في الرأي من خلال متابعة و الرقابة، على اعتبار أن الهيكل الجديد بعد الدمج يخضع إلى وصاية مدير واحد عكس ما كان عليه سابقاً، و هذا من خلال اتخاذ القرارات التي تخدم المصلحة العامة و التي من شأنها إيجاد حلول لإشكالات العالقة.

- نظام المسح العقاري فالجزائر بحاجة إلى توفير منظومة قانونية ناجعة و فعالة.

بناء على النتائج المبينة أعلاه نقترح ما هو مفيد من دراستنا كما يلي:

#### ❖ الإقتراحات:

- ضرورة تسخير الوسائل المادية و البشرية لكافية من أجل إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني في أقرب الآجال، و إلزام رؤساء البلديات القيام بعمليات تحسيسية و توعوية وإعلام واسع للمواطنين بانطلاق عملية المسح.

- ضرورة إعادة تفعيل مهمة فرقة التحقيق العقاري المختلطة و التي أقرتها التعليمات رقم 16

المذكورة سابقا، المشكلة من عونين يمثلان إدارة المسح، و عون يمثل الحفظ العقاري، و عون آخر يمثل إدارة أملاك الدولة و آخر من البلدية، هذه الفرقة كان ينتظر منها الكثير بحكم تنوع تشكيلتها و تخصص أعضائها و التي من شأنها تساهم في الإسراع في عمليات المسح و الحصول على وثائق مساحية دقيقة و ذات مصداقية.

- العمل على تقوية مبادئ السجل العقاري و صرامتها و عدم إضعافها بأحكام قانونية، و الاهتمام بتسخير إطارات مؤهلة للوقوف على تأسيسه و تنظيمه و متابعته، و هذا بإعادة النظر في الهيكل التنظيمي للمحافظات العقارية و القانون الأساسي للتوظيف مع ما يتماشى و وضع المزري للمحافظات العقارية، خاصة من ناحية توظيف أعوان تتقصم الكفاءة المهنية.

- الحرص و الإسراع في عصرنة الإدارة لاسيما المصالح المعنية مع توفير الإمكانيات المادية و البشرية اللازمة و رفع التحدي لرقمنة القطاع.

- ضرورة فتح قطاع الخاص، بحيث يساهم الخبراء العقاريين، سواء وطنين أو أجانب في إعداد المسح، لأن القطاع العام تأخر كثيرا في إتمام هذه العمليات.

- إعادة النظر في بعض النصوص التنظيمية المعمول بها حاليا مثل المذكرة رقم 4060، تنص على أنه " إذا أثبتت البحوث و التحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ طلب التسوية " الأمر الذي من شأنه يجعل أصحاب الحقوق الأخرى يفقدون حقهم في تسجيل احتجاجاتهم و اعتراضاتهم لدى المحافظ العقاري، لاسيما عند انقضاء آجال الترقيم المؤقت المقدرة بسنتين خلال مباشرة إجراءات التسوية بمديرية الحفظ العقاري و خاصة إذا تعلق الأمر بإعداد وثيقة القياس فإن مدة البحث و التحري في حد ذاتها قد تفوق مدة (02 سنتين)؛ لذا نقترح إضافة للعبارة المذكورة أعلاه كالاتي "...بالمديرية على أن لا تقل مدة الترقيم المؤقت بالمحافظة العقارية عن (04) أشهر وهذا حفاظا على حقوق الغير.

- إنشاء لجنة قانونية وطنية تعالج منظومة القوانين العقارية في الجزائر مع الأخذ بعين الاعتبار المشاكل القانونية الناجمة عن تطبيقها.



## المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً/المصادر:

I. دساتير:

المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، المتضمن دستور 1996 المؤرخ في 1996/11/26  
ج.ر عدد 76، لسنة 1996؛

عدل بـ:

- القانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10، المتضمن تعديل الدستور، ج.ر عدد 25 الصادر في  
2002/04/14.

- القانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15، المتضمن تعديل الدستور، ج.ر عدد 63 الصادر في  
2008/11/16.

II. القوانين و الأوامر:

1. القانون رقم 09/79 المؤرخ في 1979/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1980، ج.ر رقم 53، لسنة  
1979.

2. القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر عدد 26، لسنة 1984.

3. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/07/09 المتعلق بقانون الأسرة، ج.ر عدد 27، لسنة 1984

4. القانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، لسنة 1990.

5. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، لسنة 1990.

6. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، ج.ر رقم 52، لسنة 1990.

7. القانون رقم 20/91 المؤرخ في 1990/12/02، يتعلق بالنظام الغابات، ج.ر عدد 62 الصادرة في  
1991/12/04، معدل و متمم.

8. القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51 الصادرة في  
2004/08/15. معدل و متمم.

9. القانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 44 لسنة  
2005، معدل و متمم.

10. القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14، لسنة  
2006، معدل و متمم.

11. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر  
عدد 21، لسنة 2008.

12. القانون رقم 08/14 المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 44، لسنة  
2008؛ معدل و متمم.

13. القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78،

- لسنة 2015.
14. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76، لسنة 2017.
15. القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79، لسنة 2018.
16. القانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر عدد 33، لسنة 2020.
17. الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن قانون التوثيق، ج.ر عدد 10، لسنة 1970.
18. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97 لسنة 1971.
19. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 78، لسنة 1975.
20. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92، لسنة 1975.
21. الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 55، لسنة 1995، معدل و متمم.
22. الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، المتعلق بقانون الأسرة، ج.ر عدد 15، لسنة 2005، معدل و متمم.

### III. المراسيم و القرارات:

#### أ/ المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1962/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 30، لسنة 1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر 30، لسنة 1976، لسنة 1993.
3. المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 38، لسنة 1980، معدل و متمم.
4. المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، ج.ر عدد 55، سنة 1982.
5. المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 71، المؤرخة في 1984/12/30.
6. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/09، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 54، لسنة 1989.

7. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر عدد 10، لسنة 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر العدد 36، لسنة 1991.
9. المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 13، لسنة 1992.
10. المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14، المحدد لقائمة الشروط و القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية و الحفظ العقاري، ج.ر عدد 21، لسنة 1992.
11. المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 26، لسنة 1992، معدل و متمم.
12. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 34، لسنة 1993، معدل و متمم.
13. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها، ج.ر عدد 90، سنة 1998.
14. المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 47، لسنة 2021، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19.
15. المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، ج.ر عدد 80، لسنة 2021.
16. المرسوم التنفيذي رقم 394/21 المؤرخ في 2021/10/20، يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري و تنظيمها و سيرها، ج.ر عدد 80، لسنة 2021.
17. المرسوم التنفيذي رقم 435/22 المؤرخ في 2022/12/11، المتضمن تحديد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للإستئناف و المحاكم الإدارية، ج.ر عدد 84، لسنة 2022.

ب/ القرارات:

1. القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر عدد 38، لسنة 1991.
2. القرار الوزاري المؤرخ في 1992/02/20، المتضمن تأهيل أعوان أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية، ج.ر عدد 20، لسنة 1992.
3. قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 2002/04/17، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 37، لسنة 2002.
4. قرار مؤرخ في 2002/05/12، يحدد المقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 42، لسنة 2002.

5. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، ج.ر عدد 59، سنة 2022.

**IV.المذكرات و التعليمات:**

**أ/المذكرات:**

1. المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 1990/07/17، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، مجمع النصوص القانونية لسنة 1990.
  2. التعليمية رقم 1132 المؤرخة في 1997/11/11، الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.
  3. المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"-المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
  4. لمذكرة 8868 المؤرخة في 2022/07/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية، للمديرية العامة للأملاك الوطنية حسب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021.
- ب- التعليمات:**

1. التعليمية رقم 1132 المؤرخة في 1997/11/11، الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.
2. التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.
3. التعليمية 3587 المؤرخة في 1999/07/17، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة لمالية ، المتعلقة بدور المحقق التابع للأملاك الدولة، مجموع النصوص 1999.
4. التعليمية رقم 3278 المؤرخة في 2010/04/15، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 الخاصة بالتكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحياة.
5. التعليمية رقم 88 المؤرخة في 2020/01/09، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية- الجزائر، المتعلقة المتعلقة برقمنة المحافظات العقارية- وضعية تقدم المرحلة الثالثة.
6. التعليمية رقم 65 المؤرخة في 2021/10/10، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية- الجزائر، المتعلقة بمتابعة تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

ثانيا/ المراجع:

1/الكتب :

أ/ كتب باللغة العربية:

1. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ط8 الجزائر، 2005.
2. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2013،
3. بشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص القانونية الصادرة من سنة 1963 إلى 1999، ط1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، الجزائر.
4. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة الجزائر، 2006.
5. جورج ش دراوي، تقسيمات الأموال، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 2005، طرابلس، لبنان.
6. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، د.س.ن.
7. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
8. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، كلية الحقوق الإسكندرية، الدار الجامعة الجديدة، مصر 2008.
9. رمضان جمال كمال، شرح قانون السجل العيني، الطبعة الأولى، بيروت، دار الألفى، 2001.
10. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، دون سنة النشر.
11. زايدى حليلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى ، الجزائر، 2014.
12. زهدي يكن، الملكية و الحقوق العينية الأصلية، بيروت، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت.
13. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة الجزائر، 2002.
14. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف الاسكندرية، الطبعة 1999، مصر
15. عبد القادر سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 1، ج8، دار النشر، جامعة مصر.
16. عبد المنعم فرج الصده، الملكية في القوانين البلاد العربية، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، دار الفكر، دون تاريخ النشر.
17. عبد المنعم فرج الصده، الملكية في القوانين البلاد العربية، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، دار الفكر، دون تاريخ النشر.
18. عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1992،
19. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر دار هومه، طبعة 2004.
20. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 2009.

21. فؤاد ظاهر، القسمة العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ط 1، 1994.
  22. فؤاد إفرايم البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة و الثلاثون، دار المشرق، بيروت، سنة 1978.
  23. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، 2004.
  24. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية، الجزائر، 2012،
  25. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة الأولى، سنة 2003.
  26. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
  27. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
  28. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الاسكندرية، مصر، 1992.
  29. ميساوي حنان، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، دار النشر الجديد، تلمسان لسنة 2021.
  30. نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط 2009.
- ب- كتاب باللغة الأجنبية:

1. Aloui Amar , Propriété Et Régime Foncier en Algerie, 8ème Edition Houma, 2017
- 2/ أطروحات و رسائل و مذكرات ماستر:  
أ- أطروحة دكتوراة:
  1. سليمان محمدي، نفاذ العقد، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003/2004.
- ب- رسائل ماجستير:
  1. أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، تخصص قانون خاص، 2006/2007.
  2. إلياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، دفعة 2005/2006.
  3. بن عمارة الزهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، كلية الحقوق، قسم العام، جامعة باجي مختار- عنابة، الجزائر 2011.
  4. بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2015/2016.
  5. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق،

- جامعة البلدية.
6. دربالو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009.
7. سماح ورتي، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة ماجستير، علوم قانونية و الإدارية، جامعة تبسة، سنة 2006/2005.
8. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
9. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.
10. فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدية، 2001.
- لزهرى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2013/2012.
11. مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لحضر باتنة، 2009/2008.
- ج- مذكرات ماستر:
1. عمر تمجدين، دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لماستر في العلوم القانونية و الإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سنة 2014/2013.
2. سلمى بومعزة، النظام العيني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، سنة 2019/2018.
- ج-مجلات و مقالات:
1. أنيسة حمادوش، "حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 50، لسنة 2018
2. بن زردة عائشة، "العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية و النصوص التشريعية"، مجلة الدراسات القانونية، صنف ج، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01، سنة 2021.
3. جمال روشوو سفيان بوط، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، دائرة البحوث و الدراسات و القانونية و السياسية، عدد 01، سنة 2023.
4. علي خوجة خيرة، "بيع العقار المملوك للغير في ظل النظام الشهر العيني في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد الثاني، الجلفة 2018.
5. عليان موسى، "مهنة المحافظ العقاري"، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العيني، ملتقى وطني بجامعة المدية، 2011.

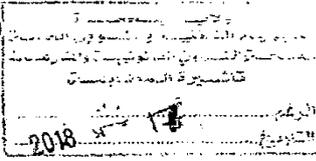
6. عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2006.
  7. عمروش الحسين، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية، جامعة لمدينة، 2011.
  8. فرحات عازب، "محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.
  9. فقير فائزة، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان"، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد: 5، عدد 02، ص 118.
  10. لخضر القيزي، "النظام القانوني للدفتري العقاري في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، يومي 27 و 28 أبريل، 2011.
  11. نصر الدين هنوني، "تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر"، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001.
  12. يوسف بيال، "الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر"، مجلة القانون العقاري و البيئة، مجلد 11، عدد 01، لسنة 2023.
- د- منشورات إدارية (دليل إداري):
1. المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، 2007.
  2. المديرية العامة للأملاك الوطنية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمسح الأراضي، إعداد المسح العام (التحقيق العقاري)، الدليل عملي موجه لعون مسح الأراضي، نوفمبر 2011.
  3. المديرية العامة للأملاك الوطنية، محافظة مسح الأراضي (الدليل التطبيقي)، ترجمة إلى اللغة العربية من طرف السيد مشري شريف، ميله، سنة 2014.
- و- مواقع إلكترونية:
1. الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول لسنة 2004.
  2. موقع: فعاليات جوان 2023، 16:00-13:30 / أخبار-المجلس/ <https://conseildetat.dz/ar/>
  3. موسوعة الفكر القانوني، دار الفكر للطباعة و النشر، عدد 04، نشر سنة 2003.
  4. الموقع [www.aps/dz/économie](http://www.aps/dz/économie)، أطلع عليه بتاريخ 2023/05/31.
- ه- السمي البصري:
1. إذاعة الجزائر، تصريح إعلامي لرئيس قسم مصلحة مسح الأراضي و الحفظ العقاري بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية، زيارة من 9:00 إلى 15:00، بتاريخ <https://www.elbilad.net/2022/11/29>.
- ر- تقارير:
1. المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي C.N.E.S، تقرير حول إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر 1999.

# الملاحق

الملحق رقم -1-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم : ..... المؤرخ في : .....  
يتضمن فتح عملية مسح الأراضي العام  
المنطقة الحضرية بلدية لغروس



وزارة المالية  
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المديرية الجهوية لمسح الأراضي  
مديرية مسح الأراضي بسكرة

إن والى ولاية بسكرة

- بمقتضى الأمر 43/75 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قاتون المرعي.
- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القاتون المدني، المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القاتون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تنفيذ سنديات الملكة عن طريق التحقيق العقاري.
- بمقتضى القاتون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بـالبلديات.
- بمقتضى القاتون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولايات.
- بمقتضى المرسوم رقم 166/75 المؤرخ في 30/12/1975 المتضمن تحديد المناطق السهبية.
- بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم الذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992.
- بمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم رقم 500/82 المؤرخ في 25/12/1982 يتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية و مسح الأراضي و حماية الإشارات و النصيب و المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 05/10/2016 المتضمن تعيين السيد : كروم أحمد واليا لولاية بسكرة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم بالمرسوم الذي رقم 110/01 المؤرخ في 05/05/2001.
- بمقتضى المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بـجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها.
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.



الملحق رقم -02-

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
بلدية : .....  
الموضوع : تأسيس منح الأراضي  
الغمام  
رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ .....  
الى سـ ..... (1)

تشريف يا علامكم انه في إطار عمليات تسيير منح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم بالرسوم التنفيذية رقم 134-92 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني منح الأراضي التي من طرفنا إلى عين المكان يوم ..... ابتداء من الساعة .....  
للشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المتكاثرة في (2) .....

يتبع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك الخفي بالأمر أو بحضور من يتوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء أعمال تقني منح الأراضي حتى يمكن لكم  
(1) ان تقدموا له المرسوم و الخرائط و كذا ما لديكم من وثائق الأخرى التي قد تكون في حوزتكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات  
(2) و ان تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم  
و نلفت خصوصا انتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من يتوب عنكم في المكان و التاريخ المحين.

رئيس المجلس البلدي  
البلدي

(1) ان هذا الإنتهاء يجب ان يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للأسمية المثبتة بها الأمر  
(2) جزء البلدية الذي يشار تقني فيه أعمال لغمام



الملحق رقم -04-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية ببسكرة

بسكرة في :

مخبر إستلام وثائق مسح الأراضي بلاديه بسكرة

- إيداع جزئي -

بصرح المحافظ العقاري الممضى أسفله تنفيذا للأحكام المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه إستلم هذا اليوم الموافق لـ 2016/05/04 وثائق مسح الأراضي الخاصة بالمشح العام الحضري لبلدية بسكرة المتعلقة بالقسم : 239 ، 7 ، 249 ، 252 ، 253 ، 254 ، 259 ، 268 ، بالمكان المسمى : حي فورت ترك ، لبشاش علب بوعصيد ، باب الضرب . قداشة .

يعتبر هذا التسليم نقطة الانطلاق للإجراء الأولي لإشهار الحقوق العينية والحقوق الأخرى، و عليه فالمطلوب من جميع المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية الذين يهمهم أن يتقدموا الى المحافظة العقارية بسكرة الكائن مقرها ب : ممرات صديق بن يحي خلف سوق الر- بسكرة لتسوية العقارات العائدة إليهم و حيث يمكن أيضا الإطلاع على الوثائق الخاصة بـ  
بمسح الأراضي



الملحق رقم -05-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

رقم 05  
ط

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

بسكرة في :

السيد/ المحافظ العقاري بسكرة

إلى

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية - بسكرة -

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية بسكرة  
رقم / م ع ب / 2022

002037

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.

المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعملية مسح  
الحضري لبلدية بسكرة ، يشرفني أن أتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال  
و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين ( 08 و 09 ) من المرسوم رقم 1/76  
المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ  
1993/05/19.

-06- الملحق رقم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE

A WILAYA DE : BISKRA

وزارة المالية -

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

بسكرة في :

المدير الولائي للحفظ العقاري

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب: تسليم السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

رقم: 2022/ 1

إلى

السيد/ المحافظ العقاري

الموضوع: تسوية عقار حغير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام-

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

بناء على طلب المقدم من طرف السيد/ ..... والمتعلق بتسوية  
وضعية العقار الكائن بالقسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... بيا  
..... يشرفني أن أدعوكم للقيام بالبحث على عدم توفر عقد مشهر يعتبر كأصل ملك  
مع موافقاتنا بنسخة من البطاقة العقارية (T10) لأهميتها في تحديد تاريخ الخروج الميداني لفة  
المسح و مطابقة ذلك مع تاريخ العقد المقدم من طرف صاحب الطلب مع موافقاتنا بالوضعية الحد  
للعقار (مسألة الترقيمات - عرائض مشهرة ...)

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم -07-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPEBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

RE DES FINANCES

N GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

IN DE LA CONSERVATION FONCIERE

VILAYA DE : BISKRA

بسكرة في :

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب: تسيير السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

رقم : 2019/

المدير الولائي للحفظ العقاري

السني

السيد/ مدير أملاك الدولة

لولاية بسكرة

الموضوع: ف/ي تصوية عقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

في إطار تطبيق التعليمات المنصوص عليها بالمذكرة المشار إليها بالمرجأ  
أعلاه، يشرفني أن اطلب من سيادتكم تحديد الوضعية القانونية بالنظر لأموال الدولة لعقار  
غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي بوثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية  
بالقسم ..... مجموعة الملكية ..... بلدية ..... المطالب  
بتسوية وضعيتها من طرف السيد/.....

المدير الولائي للحفظ

الملحق رقم -08-

-الوجه الأمامي للبطاقة الريفية

Commune : .....	بلدية	(	إيداع حجم	تربيعة	)	تقييد في		Siret PR, Modèle N° 1 Du 9/14	
Section : .....	قسم							Fiche créée le : .....	
Lieu dit : .....	مجموعة ملكية							N°: .....	
Contenance cadastrale : .....	المكان المذكور							Dossier plan N°: .....	
	سعة المسح							ملف مخطط رقم	
I- DESIGNATION DE L'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ					I- تعيين مجموعة الملكية				
II- الملكية									
رقم الترتيب N° d'ordre	إجراءات (وثيقة مثقلة أو ناقلة أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)	Désignation des propriétaires successifs			تعيين المالكين المتتابعين	ملاحظات	OBSERVATIONS		
		الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية
		الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية	الهوية

-الوجه الخلفي للبطاقة الريفية

4 - MITOYENNETÉS - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES									
و - اشتراك بالفواصل - ارتقاقات ايجابية و سلبية									
رقم الترتيب N° d'ordre	FORMALITÉS AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS	إجراءات غير التغيرات أو التسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	MODIFICATION OU RADIATIONS	تغيرات أو تسجيلات	ملاحظات	OBSERVATIONS		
5. DEMEMBREMENTS ET CHARGES									
٥ - تجزيات و اعياء									
6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES									
٦ - امتيازات و رهون									
رقم الترتيب N° d'ordre	INSCRIPTIONS	تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	MODIFICATION (Subrogation, radiation, etc)	تغيرات (حوالات و تسجيلات و هدم)	ملاحظات	OBSERVATIONS		

الملحق رقم -09-

-الوجه الأمامى للبطاقة العامة

COMMUNE: ..... : بلدية (..... تربيعة.....) (إيداع حجم.....) تقييد في..... Section: ..... : قسم..... lot de propriété N°: ..... : مجموعة ملكية : رقم..... Lieu dit..... : المكان المسمى: IMMATRICULATION DU..... Dépôt: Volume..... Case..... Contenance cadastrale:..... : سعة المسح : Quartier:..... Rue:..... N°:.....		Fiche crée le..... : بطاقة منشأة..... N°:..... : رقم..... Dossier plan N°:..... : ملف محفوظ رقم.....					
1- DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE 1- تعيين عقارية العقار		3- PROPRIÉTÉ 3- ملكية					
2- LOTISSEMENT ( Désignation des lots ) 2- تخصيص لعين الأقسام		مراجع البطاقة الخاصة لل قسم Désignation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble تعيين عقارية العقار للمالك Désignation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble					
رقم Numéro	عبارة Référence	طابق Esc	طابق Etage	نوعية القسم Nature du lot	مسم Métrés	معلومات إضافية Renseignements complémentaires	إجراءات مختصة بملكية العقار و إنشاء الأقسام Formalités concernant l'ensemble de l'immeuble et attribution des lots

-الوجه الخلفى للبطاقة العامة

4- MITOYENNETES - SERVITUDES ACIVES ET PASSIVES 4- اشتراك بالفاصل - أو لفافات إيجابية وسلبية		5- تجزئات وأقسام	
6- أراض و زهون 6- أراضي و زهون		OBSERVATIONS ملاحظات (حوالات و.....)	







# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتوى
أ-هـ	مقدمة:
<b>الفصل التمهيدي:</b> <b>الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني</b>	
07	تمهيد:.....
08	المبحث الأول: مفهوم نظام الشهر العيني.....
08	المطلب الأول: تعريف نظام الشهر العيني.....
09	المطلب الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني.....
10	الفرع الأول: مبدأ الشرعية.....
10	الفرع الثاني: مبدأ التخصيص.....
11	الفرع الثالث: مبدأ التنظيم العيني و قوة الثبوتية.....
11	الفرع الرابع: مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم.....
12	المطلب الثالث: خصائص نظام الشهر العيني.....
12	الفرع الأول: أنه نظام قانوني و إداري.....
13	الفرع الثاني: أنه نظام عقاري.....
13	الفرع الثالث: أن الشهر يكفل تثبيت الملكية و يؤمن الإعلام.....
14	المبحث الثاني : تقييم نظام الشهر العيني و موقف المشرع الجزائري منه.....
14	المطلب الأول: تقييم نظام الشهر العيني.....
14	الفرع الأول: مزايا النظام الشهر العيني.....
16	الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر العيني.....
17	المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.....
19	خلاصة الفصل التمهيدي
<b>الفصل الأول:</b> <b>النظام القانوني لمسح الأراضي العام لتأسيس السجل العقاري</b>	
21	تمهيد:.....
22	المبحث الأول: ماهية مسح الأراضي العام لتأسيس السجل العقاري.....
22	المطلب الأول: المسح العام للأراضي كإجراء أولي للنظام العيني.....
23	الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي و أهدافه.....

27	الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري.....
31	المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاضعة لعملية مسح الأراضي .....
31	الفرع الأول : الأملاك العقارية حسب القانون المدني.....
33	الفرع الثاني: الأملاك العقارية حسب الموضوع .....
34	الفرع الثالث: الأملاك العقارية حسب قانون التوجيه العقاري.....
38	المطلب الثالث: نظام إجراءات عملية إعداد مسح الأراضي العام.....
39	الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري و إنشاء لجنة المسح.....
41	الفرع الثاني: الإجراءات التقنية و الميدانية لعملية المسح العقاري.....
51	المبحث الثاني : الهيئات المكلفة بمسح الأراضي العام.....
51	المطلب الأول: الهيئة المكلفة بالمسح الأراضي العام و مراحل إنشائها.....
51	الفرع الأول: استحداث الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.....
53	الفرع الثاني: حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و دمجها مع مصالح الحفظ العقاري.....
54	المطلب الثاني: إصلاحات في الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية.....
55	الفرع الأول: تعديل الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية.....
56	الفرع الثاني: استحداث المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.....
57	الفرع الثالث: إصلاح الهياكل الادارية الممتدة على المستوى الولائي و البلدي.....
61	<b>خلاصة الفصل الأول</b>
<b>الفصل الثاني</b>	
<b>تأسيس السجل العقاري و الآثار القانونية المترتبة عنه.</b>	
63	<b>تمهيد.....</b>
64	المبحث الأول: الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري و الأحكام القانونية لتأسيسه.....
64	المطلب الأول: الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري
65	الفرع الأول الأساس القانوني للمحافظة العقارية
67	الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية
70	الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية
73	المطلب الثاني: المحافظ العقاري و صلاحياته في حالة ترقيم العقارات الممسوحة.
73	الفرع الأول: التعريف بالمحافظ العقاري
74	الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة
78	المبحث الثاني: الإجراءات اللاحقة لعملية المسح و كيفية توافقه مع السجل العقاري.

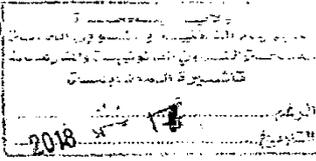
78	المطلب الأول: إيداع الوثائق المسح العقاري و تسليم محضر الإيداع
79	الفرع أول: الفحص الأولي و التدقيق للوثائق المودعة بالمحافظة العقارية
80	الفرع ثاني: قبول أو رفض إيداع وثائق المسح
82	الفرع الثالث: إعداد و نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي
82	المطلب الثاني: ترقيم العقارات المسوحة
83	الفرع الأول: كيفية و أساس إجراء عملية ترقيم العقارات المسوحة.
84	الفرع الثاني: أنواع الترقيمات العقارية.
92	الفرع الثالث: الاحتجاجات الناشئة و معالجة الاعتراضات على الترقيمات العقارية.
94	المطلب الثالث: إنشاء و حفظ البطاقات العقارية و كيفية التوافق و التنسيق مع السجل العقاري.
94	الفرع الأول: توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام.
95	الفرع الثاني: التأشير على البطاقات العقارية و الوثائق الملحقة لها.
96	الفرع الثالث: أنواع البطاقات العقارية.
99	الفرع الرابع: علاقة المحافظة العقارية بمديرية مسح الأراضي من حيث تحين وثائق المسح.
102	المطلب الرابع: الرقمنة كآلية مستحدثة لإنشاء مجموعة البطاقات العقارية
104	المبحث الثالث: الآثار القانونية المترتبة على تأسيس السجل العقاري.
104	المطلب الأول: أثره بالنسبة لنظام الشهر العقاري
105	المطلب الثاني: أثره بالنسبة لإثبات الملكية العقارية(الفرع العقاري)
106	المطلب الثالث: آثاره بالنسبة لتنفيذ الحكم القضائي في المنازعات الترقيم المؤقت ( في حالة حساب العقارات غير مطالب بها)
108	المطلب الرابع: آثاره بالنسبة لعلاقة التنسيق و التوافق بين مسح الأراضي و الحفظ العقاري
110	خلاصة الفصل الثاني
112	خاتمة:.....
116	قائمة المصادر و المراجع:.....
124	فهرس المحتويات:.....
128	الملاحق:.....

الملاحق

الملحق رقم -1-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم : ..... المؤرخ في : .....  
يتضمن فتح عملية مسح الأراضي العام  
المنطقة الحضارية بلدية لغروس



وزارة المالية  
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المديرية الجهوية لمسح الأراضي  
مديرية مسح الأراضي بسكرة

إن والي ولاية بسكرة

- بمقتضى الأمر 43/75 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قاتون المرعي.
- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القاتون المدني، المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القاتون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- بمقتضى القاتون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تنفيذ سنديات الملكيات عن طريق التحقيق العقاري.
- بمقتضى القاتون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بـ.....
- بمقتضى القاتون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية.....
- بمقتضى المرسوم رقم 166/75 المؤرخ في 30/12/1975 المتضمن تحديد المناطق السهبية.
- بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم الذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992.
- بمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم رقم 500/82 المؤرخ في 25/12/1982 يتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية و مسح الأراضي و حماية الإشارات و النصيب و المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 05/10/2016 المتضمن تعيين السيد : كروم أحمد واليا لولاية بسكرة
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم بالمرسوم الذي رقم 110/01 المؤرخ في 05/05/2001.
- بمقتضى المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بـ.....
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.



الملحق رقم -02-

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... تاريخ .....

بلدية .....

الموضوع : تأسيس منح الأراضي  
الغمام

رئيس المجلس البلدي الشعبي ب.....  
إلى س..... (1)

تشريف يا علامكم انه في إطار عمليات تسيير منح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم بالرسوم التنفيذية رقم 134-92 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني منح الأراضي التي من طرفنا إلى عين المكان يوم ..... ابتداء من الساعة .....

للاشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المتكاثرة في (2) .....

يتبع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك الغني بالأمر أو بحضور من يتوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء أعمال تقني منح الأراضي حتى يمكن لكم .....

- 1) ان تقدموا له المرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من وثائق الأخرى التي قد تكون في حوزتكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.
- 2) و ان تعطوا له جميع الإيضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا انتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من يتوب عنكم في المكان و التاريخ المحين.

رئيس المجلس البلدي  
البلدي

(1) ان هذا الإخطار يجب ان يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للأرضية المعنية بما الأمر.  
(2) جزء البلدية الذي يشار تقني فيه أعمال العمل.

ولاية  
WILAYA

BISKRA

وزارة المالية

الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي  
I- REFERENCE CADASTRALES

بلدية  
COMMUNE : Biskra

قسم  
SECTION : 174

جزء ملكية ILOT / قطعة أرض PARCELLE / قطعة LOT / سلم ESCALIER / حصة Q-PART

المنوان أو المكان المعلوم  
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT :



المساحة (2)  
II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT: Ha 00 و A 90 س 54 LOT: Ha / A / Ca

تعيين العقار (3)  
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

Jardin Palmiers

الملكية (1)  
IV- PROPRIETE (1)

NATURE JURIDIQUE: Privée / Publique  
ORIGINE de PROPRIETE: Sénatus consulté, Nature: ARCH, COMMUNAL, DOMANIAL, PUBLIC, MELK  
MODALITE D'APPROPRIATION: كيفية التملك  
MODE D'UTILISATION: نمط الإستغلال: Plant Agricul

حقوق و أعباء  
V- DROITS ET CHARGES

تعيين المالك أو (الحائز)  
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

في حالة الملكية أو للملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع  
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.  
Nom (ou raison sociale): INCONNU  
Prénom: /  
Né (e) ou constitué le: /  
Profession: /

سند التوفر  
VII- TITRE DE TENU (5)

Nature (4): / الموضوع objz (5): / اسم المحرر nom du redacteur: /  
Rédigé le: / نشر في publié le: / CF de: / مجلد vol: / درج case: /

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية  
Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre: /  
1- Réviser les mentions inscrites.  
2- Constatation d'occupation.  
3- Préciser la nature physique de l'immeuble: terre agricole ou à vocation agricole, terrain, etc.  
4- Préciser la nature du titre (acte notarié, acte administratif, décision judiciaire, etc.).  
5- Préciser l'objet du titre (cession ou acquisition, acquisition, donation, échange, etc.).

الملحق رقم -04-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية ببسكرة

بسكرة في :

مخبر إستلام وثائق مسح الأراضي بلاديه بسكرة

- إيداع جزئي -

يصرح المحافظ العقاري الممضي أسفله تنفيذا للأحكام المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه إستلم هذا اليوم الموافق لـ 2016/05/04 وثائق مسح الأراضي الخاصة بالمشح العام الحضري لبلدية بسكرة المتعلقة بالقسم : 239 ، 7 ، 249 ، 252 ، 253 ، 254 ، 259 ، 268 ، بالمكان المسمى : حي فورت ترك ، لبشاش علب بوعصيد ، باب الضرب . قداشة .

يعتبر هذا التسليم نقطة الانطلاق للإجراء الأولي لإشهار الحقوق العينية والحقوق الأخرى، و عليه فالمطلوب من جميع المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية الذين يهمهم أن يتقدموا الى المحافظة العقارية بسكرة الكائن مقرها ب : ممرات صديق بن يحي خلف سوق الر- بسكرة لتسوية العقارات العائدة إليهم و حيث يمكن أيضا الإطلاع على الوثائق الخاصة بـ  
بمسح الأراضي



الملحق رقم -05-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

رقم 05  
ط

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

بسكرة في :

السيد/ المحافظ العقاري بسكرة

إلى

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية - بسكرة -

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية بسكرة  
رقم / م ع ب / 2022

002037

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.

المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعملية مسح الحضري لبلدية بسكرة ، يشرفني أن أتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين ( 08 و 09 ) من المرسوم رقم 1/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ 1993/05/19.

الملحق رقم -06-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE

A WILAYA DE : BISKRA

وزارة المالية -

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

104

بسكرة في :

المدير الولائي للحفظ العقاري

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب : تسليم السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

رقم : 2022/ 1

إلى

السيد / المحافظ العقاري

الموضوع: تسوية عقار حغير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام-

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

بناء على طلب المقدم من طرف السيد/ ..... والمتعلق بتسوية  
وضعية العقار الكائن بالقسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... بـ  
..... يشرفني أن أدعوكم للقيام بالبحث على عدم توفر عقد مشهر يعتبر كأصل ملك  
مع موافقاتنا بنسخة من البطاقة العقارية (T10) لأهميتها في تحديد تاريخ الخروج الميداني لـ  
المسح و مطابقة ذلك مع تاريخ العقد المقدم من طرف صاحب الطلب مع موافقاتنا بالوضعية الد  
للعقار (مسألة الترقيمات - عرائض مشهرة ...)

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم -07-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

RE DES FINANCES

N GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

IN DE LA CONSERVATION FONCIERE

VILAYA DE : BISKRA

بسكرة في :

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

ولاية : بسكرة

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب: تلميم السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

رقم : 2019/

المدير الولائي للحفظ العقاري

السني

السيد/ مدير أملاك الدولة

ولاية بسكرة

الموضوع: ف/ي تصوية عقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

في إطار تطبيق التعليمات المنصوص عليها بالمذكرة المشار إليها بالمرجعي أعلاه، يشرفني أن اطلب من سيادتكم تحديد الوضعية القانونية بالنظر لأملاك الدولة لعقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي بوثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية  
 ..... بالقسم ..... مجموعة الملكية ..... بلدية ..... المطالب  
 بتسوية وضعيتها من طرف السيد/.....

المدير الولائي للحفظ



الملحق رقم -09-

-الوجه الأمامي للبطاقة العامة

COMMUNE: ..... : بلدية (أيداع حجم ..... ترتيبه .....) Section: ..... : قسم lot de propriété N°: ..... : مجموعة ملكية : رقم Lieu dit: ..... : المكان المصنوع: IMMATRICULATION DU ..... Dépôt: Volume..... Case..... Contenance cadastrale: ..... : نسبة المسح : Quartier: ..... Rue: ..... N°: .....		Fiche crée le ..... : بطاقة منشأة N°: ..... : رقم Dossier plan N°: ..... : ملف مسطوح رقم							
1- DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE 1- تعيين عقارية العقار		3- PROPRIÉTÉ 3- ملكية							
2- LOTISSEMENT ( Désignation des lots ) 2- تخصيص لعين الأقسام		مراجع البطاقة الخاصة للرقم Référence à la fiche particulière du lot							
رقم Numéro	عبارة Désignation	طابق Esc	نوعية القسم Nature du lot	مسم Métrés	معلومات إضافية Renseignements complémentaires	تعيين عقارية العقار للملاحظ Désignation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble	إجراءات مختصة بملكية العقار وإصدار الأقسام Formalités concernant l'ensemble de l'immeuble et attribution des lots	مسم Désignation	مسم Désignation

-الوجه الخلفي للبطاقة العامة

4- MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES 4- اشتراك بالفاصل - أو لفافات إيجابية وسلبية		5- تجزئات وأقسام 5- Partitions et sections	
6- أوصاف ورسوم 6- Descriptions et plans		OBSERVATIONS ملاحظات (حوالات و...)	







## المخلص:

نظام الشهر العيني يرتكز على شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، عن طريق تسجيل جميع التصرفات والوقائع القانونية المنصبة على حقوق عقارية سواء أصلية أو تبعية ويتم تسجيلها في السجل العقاري لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها، هذا ويرمي نظام الشهر العيني إلى تطهير الملكية العقارية وتحقق الاستقرار للمعاملات وجميع التصرفات الواردة على العقارات وبالنتيجة جذب الاستثمار، لأن من أهم مبادئه الثبوتية والشرعية.

لقد تبنت الجزائر هذا النظام الذي جاء على أنقاض نظام الشهر الشخصي، بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين التطبيقيين له، المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ويعتبر المحافظ العقاري في ظل هذا النظام المحور الأساسي، حيث أوكل له المشرع مهمة مراقبة مدى استقاء السندات المراد شهرها لكل الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانوناً وكذا فحص بدقة وثائق الأقسام المودعة لدى مصالحه وتتبع مسار الترقيمات العقارية حالة بحالة، مما يصعب من مهمة المحافظ العقاري، خاصة وأن الأمر يتطلب مساحاً شاملاً لكل الأراضي، كما يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار وهذا يقتضي توفير الكثير من المال والأعوان المختصون، إلا أن كل ذلك لا يقلل من اعتبار نظام الشهر العيني الأكثر نجاعة والأفضل لتحقيق حماية واستقرار الملكية العقارية والوصول في الأخير تحقيق الأمن القانوني.

**الكلمات المفتاحية:** الشهر العيني، نظام عيني، نظام الشهر العيني.

## Summary:

*the in-kind month system is based on the month of real estate transactions on the eye itself, by recording all legal actions and facts based on real estate rights, whether original or dependent, and they are registered in the real estate registry to enable the public to view them. This system aims to clear real estate ownership and achieve stability For transactions and all disposals of real estate, and as a result, attracting investment, because one of its most important evidentiary and legal principles.*

*Algeria has adopted this system, which came on the ruins of the personal registration system, according to Order 75/74 of 11/12/1975, which includes the preparation of the land survey and the establishment of the land registry, as well as the two implementing decrees for it, Executive Decree No. 76/62 that includes the preparation of the general land survey. , and Executive Decree No. 76/63, which includes the establishment of the amended and supplemented real estate registry, and the real estate governor is considered under this system the main axis, as the legislator entrusted him with the task of monitoring the extent to which the bonds to be declared meet all the formal and objective conditions required by law, as well as carefully examining the documents of the departments deposited with his interests The course of the real estate numberings follows a case by case, which makes it difficult for the real estate governor's task, especially since the matter requires a comprehensive survey of all lands, and it also requires the creation of a real estate card for each property, and this requires saving a lot of money and specialized agents, but all of this does not diminish the consideration of the in-kind month system. The most effective and the best way to achieve the protection and stability of real estate ownership and finally to achieve legal security.*

**Keywords:** the kind month, the kind system, the kind month system.