

جامعة محمد خيضر _ بسكرة _
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكّمة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصّص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:
بوستة إيمان

من إعداد الطالبة:
حامدي أمين

الموسم الجامعي : 2016/2015

جامعة محمد خيضر - بسكرة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



دور المسح العقاري في تثبيت
الملكية العقارية في التشريع
الجزائري

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون أعمال

إشراف الأستاذة:

بوستة إيمان

إعداد الطالب:

حامدي أمين

الموسم الجامعي: 2015/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَسَخَّرَ لَكُمْ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي
الْأَرْضِ جَمِيعًا مِنْهُ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ
يَتَفَكَّرُونَ﴾

سورة الجاثية/ الآية: 13

إِهْدَاء

إلى روح والدتي الطاهرة، أسأل الله تعالى أن يغفر لها ويتغمدها برحمته ويجمعني بها في الفردوس الأعلى.

إلى والدي العزيز حفظه الله ورعاه الذي رباني وعلمني أصول الكلام.

إلى كل أفراد عائلتي وأصدقائي وزملائي بالدراسة.

أهدي ثمرة جهدي هذا آملا من الله عز وجل أن يجعله في ميزان حسناتي يوم لا ينفع مال ولا بنون إلا من أتى الله بقلب سليم.

أمين حامدي.

شكرتكم

أشكر الله خالقي وأحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه الذي منّ عليّ بإتمام هذه المنكرة مع رجائي أن يجعله خالصا لوجهه الكريم.

إيماننا بفضل الاعتراف بالجميل وتقديم الشكر والامتنان، فإني أتقدم بجزيل الشكر والثناء العظيم إلى أستاذتي ومشرفتي الفاضلة إيمان بوستة على قبولها الإشراف على منكرتي ومتابعتها لي منذ الخطوات الأولى وعلى ما منحته لي من نصح وإرشاد ساعد على إخراج هذا العمل بهذه الصورة، أسأل الله أن يجازيها خير الجزاء.

وشكري موصول لكلية الحقوق بجامعة محمد خيضر بسكرة.

كما أتوجه بخالص وعمق شكري إلى من زودني بالمعلومات اللازمة لإتمام هذا العمل.

ولعمري جزيل الشكر

أمين حامدي

مقدمة:

يرتبط الإنسان بأرض كونها مستقره وفيها معاشه، ولأنه اجتماعي بطبعه، يعيش داخل جماعة ويتكاثر الأفراد سادت فكرة التملك الفردي، وذلك لاهتمامه بالأرض، فكثرت النزاعات بينهم إلى الدول مما جعلها تبحث عن وسيلة انطباق لحماية الملكية العقارية.

تعتبر الملكية العقارية مصدرا أساسيا لإيرادات الخزينة العمومية بحيث تلعب دورا مهما في التنمية الشاملة للبلاد، كما أن قيمة العقار تتزايد بشكل مستمر كونه يمثل مصدر ثروة للدولة بالإضافة إلى أنه يعد حافزا لإقامة المشاريع الاستثمارية، وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية للدول، وبالنظر لأهمية الملكية العقارية فإن الدولة انتهجت سياسة معينة للوصول إلى توزيع عادل لضريبة العقار.

وللوصول إلى الأهداف التي ترجوها الدولة وهي جعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي وإعادة النظر في نظام الملكية العقارية يتحتم عليها معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على إثرها، وهذا يتطلب عملية تقديرية إحصائية للملكيات العقارية، ولن يتأتى ذلك إلا بإتباع آلية قانونية تقنية واضحة وفعالة، خاصة في ظل تبني نظام الشهر العيني تتمثل في عملية المسح العقاري أو مسح الأراضي العام.

إذ تعتبر هذه العملية أداة لتجسيد حق الملكية العقارية عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية ومخططات نظامية ترقيمية لعقارات الملاك والحائزين، وهي ضرورية جدا لتثبيت الملكية العقارية وحمايتها، وكذلك لإيجاد سندات الملكية الوحيدة، فالمسح العقاري أهم وسائل تثبيت العقار واستقراره الفعالة، كما أن تلبية احتياجات المستثمرين في الحصول على العقار خاصة بعد تبني الدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق يتطلب تسوية الوضعية العقارية وخلق جو من الطمأنينة والثقة لهم لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية بنجاح، فإجراء عملية المسح إجباري لاستغلال الأراضي وإقامة المشاريع الضخمة بشكل جيد دون أن يعرقلها مشاكل متعلقة بالعقار.

وقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين والأوامر والمراسيم تهدف في

مجموعها إلى إجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام، ومن بينها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. (1)

كما أن نظام الشهر العيني وعملية المسح العقاري يرتبطان ارتباطاً وثيقاً فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجياً بتقدم عمليات المسح ووضع مخططات طبوغرافية وجزئية وبطاقات عقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، وتسليم سندات ملكية وهي الدفاتر العقارية في نهاية المطاف.

والدفتر العقاري سند ملكية قوي يقدم للملاك في المناطق الممسوحة طبقاً للأمر رقم 75-74، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه المناطق، إذ يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات.

_ أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع من ناحيتين، فمن الناحية النظرية تتمثل في كون هذا الموضوع من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بدراسة كافية، والدليل هو وجود صعوبة في إيجاد المراجع المتعلقة بهذا الموضوع، أما من الناحية العملية: تكمن الأهمية البالغة للموضوع في أنه يعالج إشكالات قانونية تعيشه المنظومة العقارية في الجزائر، كما أنه يمس بالاقتصاد الوطني الذي يتوقف نموه على استغلال العقار الخاص لاستثماره، وبالتالي دفع عجلة التنمية الاقتصادية.

أسباب اختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع كان من ورائه مجموعة من الدوافع متمثلة في الدوافع الذاتية والتي تتجلى في ميلنا الشخصي في الخوض في هذا الموضوع أما الدوافع الموضوعية

(1) الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

فتكمن في إبراز الأهمية القانونية لعملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، وكذلك إثراء الرصيد المعرفي في القانون العقاري بالنظر لقلّة المراجع في هذا الموضوع تحديداً.

أهداف الدراسة:

تبرز أهداف الدراسة من خلال تسليط الضوء على دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

الدراسات السابقة:

انطلقنا في موضوعنا من خلال الدراسات التالية: مذكرة ماجستير للباحث عبد الغني بوزيتون حول المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري وكذلك مذكرة ماجستير للباحثة ريم مراحي حول دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

_ الإشكالية:

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

إلى أي مدى تساهم عملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في الجزائر؟

تنفرد عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية التي سنحاول الإجابة عليها من خلال دراسة عناصر الموضوع وهي كالتالي:

- 1_ ما المقصود بالمسح العقاري؟ وما هي خصائصه وأنواعه؟
- 2_ فيما تتمثل أهداف المسح العقاري؟
- 3_ ما هي الهيئات المكلفة بالمسح العقاري؟
- 4_ فيما تتجلى جملة الإجراءات التي تتضمنها عملية المسح العقاري؟
- 5_ ما هو دفتر العقاري؟ وما هي طبيعته القانونية؟
- 6_ ما هي الهيئة المكلفة بإعداد دفتر العقاري؟ وما هو مضمونه؟
- 7_ كيف يتم تسليم دفتر العقاري وضبطه؟ وما هي حججه وكيف يتم الطعن فيها؟

المنهج المتبع:

اتبعنا في دراسة هذا الموضوع المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي.

وقصد الإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة والإلمام بجوانب الموضوع، ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية تم تقسيمه إلى مبحثين بحيث عالجنا في المبحث الأول ماهية المسح العقاري ثم خصصنا المبحث الثاني لدراسة إجراءات المسح العقاري، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى الدفتر العقاري سند الإثبات الوحيد للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وتم تقسيمه كذلك إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم الدفتر العقاري وإعدادة، أما فيما يخص المبحث الثاني فكان تحت عنوان حجية الدفتر العقاري، وخلصنا في الأخير إلى خاتمة لخصنا فيها بعض النتائج المتوصل إليها بعد إنجاز هذه الدراسة وكذلك المشاكل العملية التي تواجه المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية واقتراح بعض التوصيات المناسبة لحلها.

الفصل الأول: المسح
العقاري كإجراء أولي
لإثبات الملكية العقارية

الفصل الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتما إلى تسليم دفتر عقاري للذي يثبت حقه في ذلك⁽¹⁾، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث سنتطرق في المبحث الأول إلى ماهية المسح العقاري، ثم تخصيص المبحث الثاني لدراسة إجراءات المسح العقاري.

(1) عماد الدين رحايمية: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص: 171.

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك ، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح⁽¹⁾، لهذا ارتأينا من خلال هذا المبحث معالجة مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول)، ثم الهيئة المكلفة بذلك (المطلب الثاني).

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

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري وتبيان خصائصه (الفرع الأول) ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات (الفرع الثاني)، وفي الأخير الحديث عن أهداف عملية المسح (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وخصائصه

سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والقانونية والفقهية (أولاً)، ثم عرض خصائصه (ثانياً).

أولاً: تعريف المسح العقاري

سنحاول في هذه النقطة التطرق إلى المعنى اللغوي للمسح، التعريف القانوني والفقهي للمسح العقاري.

1_ المعنى اللغوي للمسح:

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني منها: مسح في الأرض يمسح مسوحاً أي ذهب فيها ومسح باليد على رأس اليتيم أي مررها، وقال أبو زيد في كلام العرب يكون مسحاً وهو إصابة الماء ويكون غسلًا، يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بعد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل (1)، قال ومنه قوله تعالى: { وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم } (2).

فالمراد بـمسح الأرجل غسلها، ومسح المساح الأرض مسحاً ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمتها، وعلم المساحة هو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها. (3)

(1) بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993، ص: 849.

(2) سورة المائدة من الآية: 06.

(3) بطرس البستاني: المرجع السابق، ص: 849.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة (cadastre) التي نجدها نابعة من لفظة (catastico) اليونانية، (katastikhon) والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة (capitestra) وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها. (1)

2_ التعريف القانوني للمسح العقاري:

تنص المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ".

ورجوعا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (2) المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 (3) نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال، وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة

(1) عمر تيمجدين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، 2014/2013، ص: 27.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

(3) الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 30/12/1984، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في 08/04/1992، (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 08/04/1992).

بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد كل ما يجاورها من عقارات، ووجه قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم. (1)

كما يتضح لنا أيضا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا دقيقا لعملية المسح العقاري، بل اكتفى بإعطاء أهداف العملية والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها.

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية (2) لاسيما المادة 25 منه والتي تنص على: " عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفق الشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد "

3_التعريف الفقهي للمسح العقاري:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكه وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي". (3)

(1) عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص، ص: 04، 05.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة سنة 1971.

(3) جميلة فسيح: المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية، ص: 93.

وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق". (1)

وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع. (2)

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني". (3)

وبالتالي جل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري عبارة عن أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة. ومما سبق يمكن اختيار التعريف التالي: "هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق المسحية الخاصة بها". (4)

(1) عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006، ص: 41.

(2) ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007، ص: 06.

(3) مواز شريالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد_ تلمسان، الجزائر، ص: 84.

(4) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 07.

ثانياً: خصائص المسح العقاري

يتميز المسح العقاري باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص، ومن خلال التعاريف الفقهية السابقة نستخلص خاصيتين يتميز بهما عن غيره تتمثل الخاصية الأولى في كونه محدد ومعرف للوضعية الحقيقية للعقارات، أم الخاصية الثانية تتمثل في كونه محدد ومعرف للملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

1_ خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات:

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الفلاحية، أما العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقاً للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.(1)

2_ خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاصاً معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحياً كان أو عمرانياً أو قابلاً للتعمير، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطى هذا الرقم

(1) نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الملاك مع البدء أولاً بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية. (1)

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

رجوعاً إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية (2)، نجد نوعين من المسح العقاري وهما المسح العام للأراضي والمسح الغابي.

أولاً: المسح العام للأراضي

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري، وقد نصت المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم (3) 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 عن 2000 نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 176، 177.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة سنة 2000.

(3) الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في

19 ماي 1993، (الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993).

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعنا عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إلى جانب مخطط شغل الأراضي (POS)، الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها. (1)

كما حدد القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (2) المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (3) الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة 04 منه الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.

واعتبرت المادتين 20 و 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية والتجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

كما أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل

(1) عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص، ص: 09، 10 .

(2) الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة سنة 1990.

(3) الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

المنطقة الريفية، لأن المساحة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية. (1)

ثانياً: المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاكاً وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (2)، وبالنظر للأهمية التي تحققت للغابات، أولاًها المشرع حماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً دقيقاً، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محددًا فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدء من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليمياً قراراً بافتتاح عمليات مسح الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاءً بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظراً للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالباً ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام. (3)

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، لأن موضوعه ينصب على الملكية العقارية، ومن أهداف المسح

(1) عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 10.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة سنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008).

(3) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 182، 183.

الرئيسية هي الاشتراك مع السجل العقاري في الوصول إلى تطهير حقيقي للعقارات، باعتباره الداعم الأساسي له، ويمكن حصر أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري وهي:

أولاً: الأهداف الاجتماعية

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظراً لكونها من أوسع الحقوق العينية، وذلك من خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرارها وحمايتها من مختلف التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها. (1)

ثانياً: الأهداف الاقتصادية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية (2)، وفي ذلك تقول الأستاذة ليلي زروقي: " نظراً لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 1/3 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء " (3)، كما أن ضمان استقرار الملكية بسندات

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 186.

(2) زرباني محمد مصطفى: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق_ بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2011، ص، ص: 15، 16.

(3) ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000، ص:

تعتبر عن الحقيقة يشجع ويسهل على البنوك الدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في السوق العقارية الحرة بما يحقق الائتمان العقاري، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية بما يضمن توفير السكن والتهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع الاقتصادية، أما على المستوى الجبائي، فعملية المسح العقاري تلعب دورا جبائيا أصليا، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها)، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.

والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهضة والتي كلفتها إن لم نقل اضطرتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة، فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح والمتمثلة في دفتر العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتوات العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لتراب الجزائر. (1)

وعليه فإن عملية المسح العقاري إذا تمت بطرق سليمة ووسائل قانونية محددة ستكون لها أبعاد داعمة للاقتصاد الوطني.

ثالثا: الأهداف التقنية والقانونية

إن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها وإعداد الوثائق والمخططات بشأنها هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق والتي من يكون للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات. فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى من عملية تقنية إلى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري.

(1) نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص، ص: 27، 28.

ولا يكتمل هذا الدور والأهمية إلا إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد، وبالتالي ستؤدي حتماً إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي ويمهد للدراسة الموضوعية والمتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأرض أساساً لها.

وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة. (1)

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

نظراً لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصاً لهذه العملية (2)، لهذا سوف نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، فنبداً بالحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثم لجنة مسح الأراضي (الفرع الثاني)، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية والتي تعتبر القلب النابض في عملية الحفظ العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الإشراف على عملية المسح العقاري مباشرة للدولة يتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية"

(1) زرباني محمد مصطفى: المرجع السابق، ص: 17.

لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾ المعدل والمتمم⁽²⁾، إلا أنه ومع سياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 والنهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية، والتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع⁽³⁾، أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية⁽⁴⁾، وبما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية لإنجاز وتجسيد عمليات المسح، يتعين التطرق إلى تعريف هذه الوكالة (أولا)، ثم تنظيمها (ثانيا)، وأخيرا بيان المهام الممنوحة (ثالثا).

أولا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنها: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعي في صلب النص (الوكالة).

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم".

والملاحظ على هذا التعريف أنه اقتصر على الوصف القانوني الذي ينطبق على أية هيئة عمومية إدارية، والتميز الوحيد هنا هو التسمية، في حين كان لا بد أن يحتوي هذا التعريف على مميزات وخصوصيات تنفرد بها على غيرها من الهيئات الإدارية، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها، إذ تتولى الجانب الفني والتقني من العملية وكذا تحديد

(1) الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.

(2) معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63، المؤرخ في 12 فيفري 1992، (الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 19 فيفري 1992).

(3) عبد العزيز محمودي: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010، ص: 75.

(4) نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص: 36.

_ نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

خصوصيتها الهيكلية حيث أنها تتميز بفرع رئيسي على المستوى المركزي وفروع متمثلة في وزير الاقتصاد.

وعليه تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها: هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تخضع لوصاية وزير الاقتصاد، مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعي في صلب النص (الوكالة). (1)

ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، تمارس صلاحيتها ضمن التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية باعتباره السلطة الوصية عليها (2)، يشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة، التي تباشر عملها وفقا للتنظيم الداخلي بمقتضى المرسوم المنشأ لها، والمتمثل في المرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه: " يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير". وعليه يتضح أن أجهزة تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمثل في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير.

1_ مجلس الإدارة:

الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية.

(1) نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص، ص: 37، 38.

(2) نصي المادتين 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

يجتمع مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس، أو ثلث الأعضاء أو المدير، وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة. (1)

يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية:

_ ممثل لوزير الاقتصاد، رئيسا.

_ ممثل لوزير ممثل لوزير الدفاع الوطني.

_ ممثل لوزير الداخلية.

_ ممثل لوزير التجهيز.

_ ممثل لوزير الفلاحة.

_ ممثل لوزير النقل.

_ ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.

_ ممثل المندوب للتخطيط. (2)

يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية. (3)

يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في

المسائل التالية:

_ مخطط العمل السنوي

_ إعداد تقارير لإيرادات ونفقات وميزانية الوكالة.

_ جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية الحسابية والمالية.

_ مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.

(1) حازم عزوي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، 2010، ص: 64.

(2) نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

(3) نص المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- _ قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
 - _ الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
 - _ اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.
- ويمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تقيد في المداولات. (1)

2_ المدير:

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

- _ تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- _ تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية.
- _ إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفا فيها.
- _ إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- _ ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة. (2)

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية مهام رئيسية وأخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي، بالتنسيق مع المديرية الولائية للمسح للاضطلاع بالبرنامج الحالي للمسح الممتد إلى 2008، والاستعداد إلى المرحلة الثانية الممتدة من 2008-2020 والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي:

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 193.
(2) لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص: 15.

1_ المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم: " تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر". (1)

وباعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري وتتولى الوكالة على الخصوص القيام رئيسياً بالمهام التالية:

- _ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الأراضي ورسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.
- _ تحضر العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- _ تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- _ تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- _ تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- _ تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- _ تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الطبوغرافية التابعة للخوادم، لحساب الإدارات العمومية. (2)

2_ المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة

(1) محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010، ص: 77.

(2) نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية تنفيذ الأعمال التالية:

- _ إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقاً للتنظيم.
- _ إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- _ تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
- _ السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- _ تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها. (1)

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري، ولقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري. (2)

وسنحاول من خلال هذا الفرع تسليط الضوء على تشكيلة اللجنة وكيفية اجتماعاتها ومهامها وكيفية تنفيذ قراراتها على النحو التالي:

أولاً: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

لقد حدد القانون عدداً من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة مسح الأراضي وهم كالتالي:

- 1_ قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

(1) محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص: 78.

(2) عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 94.

- 2_ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.
- 3_ ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- 4_ ممثل للمصالح المالية الأملاك الوطنية.
- 5_ ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- 6_ ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- 7_ موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- 8_ المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- 9_ المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله. (1)

على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري، على أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية. (2)

ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في الصنف العاشر، في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليمياً لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن كافة العقارات المسوحة في إقليم البلدية ويقدم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية التي بدورها تمسك سجلاً عقارياً على أساس وثائق

(1) نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(2) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 197.

المسح التي تسلمتها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا. (1)

وقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك وطنية كانت أو خاصة أو وقفية، ولهذا كان من الضروري اشتراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتتوير اللجنة بالأمر التقنية والخاصة بها. (2)

ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي

حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السالف الذكر، فإن اجتماع لجنة المسح ينطوي على الجوانب التالية:

- 1_ تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها "القاضي".
- 2_ يحرر محضر مفصل عن المداولات.
- 3_ تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس. (3)

وبالتالي فقد حصر المشرع سلطة اجتماع لجنة مسح الأراضي في مسؤول الولاية لمسح الأراضي، ولا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا، مع الملاحظة أن نص المادة لم يحدد الطريقة التي يجب أن يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة، إما بإرسال استدعاءات عن طريق المحضر القضائي أو يكتفي بإرسال استدعاءات عن طريق رسائل مضمنة مع الإشعار بالوصول،

(1) مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص، ص: 111، 112.

(2) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 198.

(3) نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص: 60.

وفي غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها، فهذا يجعله حرا في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك. (1)

ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي

تقوم لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام تتمثل في جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك. (2)

كما أنه من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية، وكثيرا ما تكتشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية بين ما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون مالك أو حائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة المسجلة في الوثيقة الأمر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات حادة بين المالكين أو الحائزين المتجاورين، حيث يتم تسويتها باتفاق الأطراف فيما بينهم وبتدخل هيئة المسح التي تسعى للتوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر إذا أمكن، وكذا البت في النزاعات، فهناك بعض النزاعات القائمة حول حدود الملكيات أو حدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى، تسعى اللجنة لحلها وذلك بالاستناد إلى الوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع أقوال وشهادات الملاك المجاورين، وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء. (3)

رابعا: كيفية تنفيذ قراراتها

إن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها موقرا يقضي بتنفيذها، وهذا رغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر منها فنية أو إدارية، فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبت

(1) مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 93.

(2) صليحة رحال: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص: 12.

(3) نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص: 62.

في ذلك النزاع، وما إسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلا دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

لكن من جهة أخرى نجد أن السلطة القضائية هنا تضحل محل أمام الصبغة الإدارية التي تصبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء، ومن الناحية العملية غالبا ما تحمل قرارات اللجنة في طياتها الجانب السلبي كون أغلبية النزاعات القائمة بين الأشخاص والمعروضة عليها تبو بالفشل، وهذا لتثبيت أصحاب الأراضي بأرضهم طمعا أو اعتقادا بأحقية الملكية لتلك الأراضي. (1)

الفرع الثالث: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري، وبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية (2)، وسنتناول في هذا الفرع عنصرين تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها (أولا)، ثم مهام هذه الهيئة (ثانيا).

أولا: تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوول مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيروها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية: تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية تسليم الدفاتر العقارية، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل و نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتاول حقوقا شخصية (3)، فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقه حيث ركز فقط على طبيعتها

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 201.

(2) حازم عزوي: المرجع السابق، ص: 72.

(3) مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص، ص: 72، 73.

القانونية كمرفق وصفة المسؤول عن إدارتها⁽¹⁾، فهي مصلحة تسهر على عملية الإشهار العقاري، تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات.⁽²⁾

إذ تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري.⁽³⁾

أما بالنسبة لتنظيمها تقسم حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات، وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، ويسير المكتب من قبل رئيس مكتب المحافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون.

أما الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري⁽⁴⁾ بقولها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيورها بقرار من الوزير المكلف بالمالية."

وتضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين اثنتين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكاتبين إلى ثلاث مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من

(1) طلحة محمد غليسي: الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، ص: 49.

(2) منى تومح: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص: 11.

(3) عمر تيمجدين، المرجع السابق، ص: 05.

(4) الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة 06 مارس 1991.

الوزير المكلف بالمالية. (1)

1 _ مكتب المحافظ العقاري: أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية، باعتباره صاحب الصفة والاختصاص لتوافر كل الشروط القانونية الواجبة. (2)

2 _ أقسام المحافظة:

تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام:

_ قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: وهو أهم الأقسام حيث يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، وهو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، حيث يسير هذا القسم من رئيس يختار من الموظفين المؤهلين، المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة ذات الأقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، حيث يقوم القسم بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة، ثم يتم دراستها شكليا وموضوعيا، كما يتم متابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو المحررين (3) بعد استيفائها كل الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. (4)

_ قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات: يترأسه رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس لشروط السابقة ويتكفل بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن

(1) نص المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

(2) حازم عزوي: المرجع السابق، ص: 74.

(3) عمروش الحسين: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص: 05.

(4) الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 18 مارس 1992.

مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتعيينه واستيفائه حتى يصبح دليلاً مادياً وقانونياً للبحث عن المعلومات المطلوبة من الأفراد، وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت. (1)

_ قسم ترقيم العقارات الممسوحة: يرتكز على مهمة مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، كما يتابع إيداع الوثائق المسحية، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، بالإضافة لمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية. (2)

_ السلطة الوصية على المحافظة العقارية:

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأماكن الوطنية التابعة لوزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، وتضم المديرية عدة مديريات فرعية كالمديرية الخاصة بالحفظ العقاري ومسح الأراضي لمراقبة نشاطات المحافظات العقارية وطنياً. (3)

وتتجلى مهام المديرية الفرعية للحفز العقاري ومسح الأراضي في النقاط التالية:

_ اقتراح وتحضير النصوص التنظيمية والتشريعية التي تهم القطاع.

_ توزيع المعلومات الخاصة بالأحكام التشريعية والتنظيمية للقطاع والسهر على احترامها

عن طريق المراقبة والمتابعة.

_ المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى كوزارات العدل والداخلية والجماعات المحلية والبناء والتعمير.

(1) فاطمة الزهراء دريلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع

القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2009، ص: 76.

(2) موسى عليان: مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر،

المرجع السابق، ص: 05.

(3) فاطمة الزهراء دريلو: المرجع السابق، ص: 71.

وفي هذا الشأن يمكن الحديث عن التقارير التي تعدها المحافظات العقارية على المستوى الوطني، والتي تتضمن نشاطات الحفظ العقاري كإشهار العقود وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية... الخ وذلك حسب الحالات، كما تتضمن هذه التقارير المشاكل التي تواجه المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى واقتراح الحلول المناسبة لها، وتقوم المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بدراسة هذه التقارير وجمعها في تقرير ملخص يقدم إلى الجهات الوصية. (1)

ثانياً: مهام المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، والمهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، وهذا ما أكدته المادة 793 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني (2) المعدل والمتمم. (3)

وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهي تقوم بالمهام التالية:

- _ إعداد ومسك البطاقات العقارية.
- _ إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- _ فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- _ كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- _ حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- _ إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

(1) منى تموح: المرجع السابق، ص: 22.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

(3) معدل ومتمم بالقانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2005، (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة سنة 2005).

الفصل الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

- وحسب المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم السابق فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى
تطلبها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني وهي:
- _ ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - _ استلام وثائق مسح الأراضي.
 - _ تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها. (1)

(1) فاطمة الزهراء دريلو: المرجع السابق، ص: 80.

المبحث الثاني: إجراءات عملية المسح العقاري

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية، أهمها المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

ولمعالجة موضوع إجراءات عملية المسح العقاري ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، بحيث خصصنا المطلب الأول للإجراءات التحضيرية، أما المطلب الثاني لدراسة الإجراءات الميدانية، وأخيرا الإجراءات الختامية من خلال المطلب الثالث.

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي (الفرع الأول)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي⁽¹⁾ حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 ديسمبر 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽²⁾ ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلم معين وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل، فهذه الوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، ويتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك

(1) نورة أورحمون: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص: 145.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984.

الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.(1)

بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة، تأتي عملية التصوير الجوي، بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خاليا من المرتفعات وأفقيا بحيث يكون محور التقاط الصور عموديا، وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم، وهذا يتعلق بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة، ولكل صورة جوية معالجة يتم إعداد نسخة منها حتى تستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية.(2)

الفرع الثاني: عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في: أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية، عدم تقسيم

(1) زهرة بن عمار: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار - عنابة، الجزائر، 2011، ص، ص: 99، 100.
(2) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 227، 228.

الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم، تقسيم وحدة عقارية متجانسة. (1)

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعدياً وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم (01) ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهاباً وإياباً، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم. (2)

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفاً، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ".

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات

(1) نورة أورهومون: المرجع السابق، ص: 147.

(2) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 229.

المجاورة⁽¹⁾، يكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات⁽²⁾، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقريرا يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية:

_ تحديد البلدية التي ستنتقل فيها عملية المسح.

_ تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

_ المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.

_ الصعوبات التي تم مواجهتها.

_ تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.⁽³⁾

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى عملية تعيين الحدود (الفرع الأول)، ثم عملية معاينة التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

(1) ريم مراحي: آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، ص: 06.

(2) نص المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 المتضمن المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

(3) عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 93.

الفرع الأول: عملية تعيين الحدود

تنص المادة 05 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على ما يلي: " ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد مواطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تغير تحديد البلديات ". .

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

وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، كما تقدم للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى. (1)

فعملية تعيين الحدود تتطلب معرفة العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوخ ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية. (2)

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 230.

(2) نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلا بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية.

ويمكن تلخيص الإجراءات العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيما يلي:

أولاً: استدعاء الأشخاص

فيجب أن يكون المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم⁽¹⁾، وتطبيقاً بما جاءت به التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت⁽²⁾ والتي نصت على أنه يجب أن يتم استدعاء المالك الحائزين على حقوق انطلاق العملية وكذلك بالمناداة في الأسواق والإعلانات في أجل 15 يوماً كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المثارة في الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة حيث يتم الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3 (انظر الملحق رقم 01)، كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

وفي غياب المالك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلت على امتداد 15 يوماً، فإن التمديد يكون بصورة أحادية، ويجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

ثانياً: التحقق من هوية المالك أو وكلائهم

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

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم: المرجع السابق، ص: 49.

(2) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثالثا: الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده

وتعتبر مرحلة صعبة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية، وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعنية من طرف الوالي المختص إقليميا، وفي الأخير يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية. (1)

الفرع الثاني: عملية معاينة التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية لدى العون المحقق أو فرق التحقيق، كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق أو فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها أصحاب الملكيات، وهي مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق إجراءات إدارية وتقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح الإدارية المعنية بالتسيير العقاري، ويقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس فرقة المسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق والسندات المستلمة، فهو ينتقل إلى الميدان الحيازة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف⁽³⁾، وينتج عن التحقيق في المناطق الريفية بطاقة عقارية نموذج T7، أما في المناطق العمرانية ينجر عنها مجموعة بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق، ونموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها، ونموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، إلى جانب بطاقة حصص

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 233، 235.

(2) زادي سيد علي: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون

المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص: 88.

الملكية المشتركة نموذج T9. (انظر الملاحق المرفقة على التوالي 02،03،04،05،06). ويجب الإشارة أيضا إلى أن التحقيق العقاري يتعلق بعملية أخرى يحكمها إطار تنظيمي آخر، جاء لاحقا وهو القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾ وتعتبر مكملة لمسح الأراضي، ويهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام والتي تتعلق على الخصوص بجميع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية، المعلومات المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق، وكذا الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق، وقد أسندت عملية التحقيق العقاري إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 05 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة، بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية⁽²⁾، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد وتكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري، باقتراح من المحافظ العقاري وعلى العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق وعن المشاكل المثارة، وتقدم الأشغال، قدر المستطاع، يكلف الأعوان المحققون بما يلي:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعني
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحيابة.

(1) الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007.

(2) مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 93.

- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح، وسنتطرق لذلك في العناصر الآتية:

أولاً: معاينة أصحاب الحقوق:

إن المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصاً أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ، أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصاً معنوياً، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك، ويعطى له من قبل القائم بالتحديد.

1_ تعيين الأشخاص الطبيعية: وذلك بذكر حالته:

- اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم.
- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية.
- الوضعية العائلية.
- وعندما يكون العقار ملكاً على الشيوخ أو فيه شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريقه). (1)

2_ تعيين الأشخاص المعنوية: وتتمثل هذه الأشخاص في الدولة والجماعات المحلية

- والمؤسسات العمومية والشركات...، أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:
- الشركات: اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم السجل التجاري. (2)

- الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.
- الجماعات المحلية: اسم البلدية أو الولاية.

(1) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 43.

(2) مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 94.

- أملاك الدولة: اسم الدولة، مقر المصالح والمنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم، والتي تكون إدارتها على عاتقهم.

مع الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.

ثانياً: معاينة حق الملكية:

إن تحديد حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية. (1)

1_ المعاينة بواسطة السند :

هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة المقدمة، وهذا يعني بالنسبة للمحقق أن يفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات، والشروط المطلوبة، والمعمول بها لإثبات حق الملكية، والتحقق من طبيعة المعلومات التي تضمنها هذه الوثيقة.

ويؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات منها أن الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح، لكن لا شيء يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية، وهي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيازة القانونية وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائز بأحقية في الملكية، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها أقل من المساحة المحددة في الميدان (2)، هنا كذلك إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأتية من الملاك المجاورين، وهذا ما يجب إثباته من طرفهم، أو اعتداء وتناول على ملكيات الغير، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة، وقد يكون

(1) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 44.

(2) نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 155.

الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته، و التي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة.

وبالتالي إذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات و بين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لا يمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية و الميدانية لصحتها، أما إذا تعذر التوصل لهذا التطابق فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي.(1)

أ _ **السندات الرسمية المعترف بها:** من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وهذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوخ، لكن كثيرا مالا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا، فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء، وكذا العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى ورؤساء البلديات، أيضا العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من قبل الموثقين القدامى وكتاب الموثقين والتي تم إشهارها، وتعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر رقم 70_91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق (2) المعدل والمتمم (3) تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، كذلك العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من طرف القضاة القدامى

(1) ريم مراحي: المرجع السابق، ص، ص: 44، 45.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

(3) معدل ومتمم بالقانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (الجريدة الرسمية،

العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006).

والقضاة الموثقين، وهذا النوع من العقود مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، ورغم أنها رسمية فهي لم تكن خاضعة إجبارياً لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك، هذا العيب في نقص الإشهار لا ينقص في شيء من قوة الثبوت المقررة بموجب النصوص السابقة، فهي بذلك تحمل كل مواصفات العقد الرسمي ويبقى معمول بها إلى غاية إثبات العكس، والقرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به.(1)

ب _ السندات غير الرسمية المعترف بها :

إن الأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971، وجدير بالذكر و تطبيقاً للمادة 328 من القانون المدني الجزائري، فإنه يكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداء من: - يوم تسجيله.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

وتجدر الإشارة إلى أن المعايير الثلاثة الأولى، يمكن للمحقق أو المحافظ العقاري التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، أما المعيار الرابع فإثباته لا يكون إلا عن طريق القضاء، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، و لا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.(2)

2 _ المعاينة في حالة غياب السند :

ويعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأً لحق الملكية انطلاقاً من إثبات واقعة الحيازة،

(1) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 45.

(2) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 240.

وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيابة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاوله الشخص المعني للحيابة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيابة كما يحمي الملكية، وقد جعل لحماية كل من الحيابة والملكية طرقها الخاصة، فهو يحمي الحيابة في ذاتها، حتى ولو كان الحائز غير مالك. (1)

ويتعين على مدعي الحيابة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، والاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة. (2)

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق المسحية وإيداعها القانوني (الفرع الأول)، ثم تأتي عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني) ولكن قد تثار منازعات من اعتراضات وإشكالات حول عملية الترقيم العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعداد وإيداع الوثائق المسحية

سوف نعالج من خلال هذا الفرع نقطتين هما: إعداد الوثائق المسحية (أولا)، ثم إيداعها (ثانيا).

أولا: إعداد الوثائق المسحية

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية وأنواعها في الأمر رقم 74-75، والمرسومين التنفيذيين له تحت رقم 62-76 و 63-76، بل ترك الأمر للتنظيم وبعد مرور 23 سنة صدرت التعليم رقم 16 لسنة 1998 السالفة الذكر، أين بينت في الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

(1) مواز شريالي: المرجع السابق، ص: 97.

(2) نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 156.

الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

أ_ مخطط المسح:

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو مناطق ريفية، وتكمن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

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

ب_ سجل المساحة:

وهو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار وهنا يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.⁽¹⁾

ج _ جداول الأقسام:

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

(1) عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص، ص: 243، 244.

والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً لألقابهم. (1)

ثانياً: إيداع الوثائق المسحية

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري (2)، والإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري، فالأصل أن تودع جميع الأقسام المشكلة للبلدية المعنية بالمسح. (3)

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية

وبالتالي متى وجد نقصاً معيناً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر. (4)

وبعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم (انظر الملحق رقم 07) في أربع نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح لنشره وإعلانه للمواطنين، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ومدير أملاك الدولة.

(1) ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، المرجع السابق، ص: 08.

(2) نص المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(3) التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص: 20.

(4) عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص، ص: 244، 245.

ويجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا يدخل أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تقادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية الترقيم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية، وبالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية. (1)

ويحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري (2)، ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن المسوحة، بحيث يكون المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بموجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك. (3)

الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري

يجب على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلّمه الإدارة يحتوي على البيانات المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، بغية استلام وثائق تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة كما يرفق الجدول عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي تثبت أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار، ومنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي (4)، ويتم الترقيم العقاري بمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، بحيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم

(1) لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص: 53.

(2) نور الدين زيدة: آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011، ص: 48.

(3) نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(4) نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيماً مؤقتاً أو ترقيماً نهائياً وهذا ما سيتم شرحه فيما يلي:

أولاً: الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر أو ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين (02) حسب الأحوال.

أ_ الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر تسري ابتداء من تاريخ الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويصبح الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات التي تكون قد حدثت. (1)

وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت جراء هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقاً للمرسوم السابق، وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات، أما إذا انقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للاعتراض، فإنه يصبح الترقيم نهائياً كما سبق الإشارة. (2)

ب_ الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02):

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

(1) نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(2) عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص: 124.

ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني. (1)

ثانياً: الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. (2)

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي. (3)

والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية وغير الرسمية المذكورة في الفقرتين: 1/2/3/3/1 و 2/2/3/3/1 من التعليم رقم 16، ويسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفترًا عقاريًا للملاك المعترف بهم سواء كانوا أشخاصًا طبيعيين أو أشخاصًا معنوية عمومية، مع العلم أنه في حالة الشيوخ يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم بتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريًا في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير مشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها. (4)

الفرع الثالث: منازعات الترقيم العقاري

إن عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت أو نهائي، قد تثير جملة من الاحتياجات والإشكالات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من

(1) نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(2) نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) ريم مراحي: آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري وشهر

الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، المرجع السابق، ص: 11.

(4) زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص: 109.

قبل المساحين، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار. وسنعالج من خلال هذا الفرع منازعات الترقيم المؤقت (أولاً)، ثم منازعات الترقيم النهائي (ثانياً).

أولاً: منازعات الترقيم المؤقت

محاولة من المشرع الجزائري لحل إشكالات الترقيم العقاري، قام بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها، ومنها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: "يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

يتضح من خلال نص المادة أنه على كل الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوَّحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، وإما أن يقيّدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج، والشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، وفي حالة تحول الترقيم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يكون الاحتجاج مرفوضاً، فلو تقدم مثلاً أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك الفترة مع صيرورة الترقيم النهائي لرفض ذلك لاعتباره خارج الآجال وهنا على المعني اللجوء القضاء للمطالبة بحقوقه، أما لو حافظ الترقيم المؤقت على طابعه، وكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف ودياً لفض النزاع.⁽¹⁾

(1) عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص، ص: 127، 128.

ونكون أمام احتمالين في هذه الحالة، فالاحتمال الأول هو اتفاق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات تعبر عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، وهنا يحزر المحافظ العقاري محضرا عن الصلح ويتم تبليغ نسخة منه لمصالح مسح الأراضي، والاحتمال الثاني هو فشل محاولة الصلح بين الأطراف وعدم جدواها ويحزر محضر عن ذلك يبلغ للأطراف، ويكون للمدعي مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة⁽¹⁾، وتشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم السابق مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري.⁽²⁾

وبالنسبة للمحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسه المادة 516 من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾ المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008⁽⁴⁾ والتي جاء فيها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

وعليه إذا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص، فإنه يكون الاختصاص للقضاء العادي، وإذا تعلق بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

ثانيا: المنازعة في الترقيم النهائي

وقد جاء في نص المادة 16 من نفس المرسوم بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم ذاته، إلا عن

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2013، ص: 162، 165.

(2) مسعود رويصات: نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، 2009، ص: 82.

(3) الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة سنة 1966.

(4) الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا.

والترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري. (1)

(1) ليلي لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012، ص، ص: 133، 134.

**الفصل الثاني: الدفتر
العقاري سند الإثبات الوحيد
للملكية العقارية في
المناطق الممسوحة**

الفصل الثاني: الدفتر العقاري سند الإثبات الوحيد للملكية العقارية في المناطق الممسوحة

إن قيام عملية المسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن للمالك الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري " livret foncier "، وإن دراستنا للوثائق التي تمسكها الإدارة يجبرها للحديث عن هذه الوثيقة التي يحتفظ بها المالك والتي تشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له وعن مدى قوتها القانونية. (1)

إذ يعتبر الدفتر العقاري مرآة عاكسة لحالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية.

ونظرا لأهميته، ارتأينا من خلال هذا الفصل دراسة مفهومه وإعداده (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى حججه في الإثبات (المبحث الثاني).

(1) عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 130.

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري وإعداده

إن تطرقنا لمفهوم الدفتر العقاري يستوجب وضع تعريف له، وتحديد طبيعته القانونية (المطلب الأول)، ثم إعداد هذا الدفتر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

سنتناول في هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري، وطبيعته القانونية، كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

تعددت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري فقد اختلف باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أنه: " سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية ".⁽¹⁾

وهناك من عرفه على أنه: " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية ".⁽¹⁾

وبالتالي نستنتج من خلال التعاريف السابقة بأن الدفتر العقاري سند للملكية العقارية، وفي ظل عدم وجود تعريف فقهي موحد للدفتر العقاري نلجأ إلى تعريفه في التشريع الجزائري.

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري تعريفاً دقيقاً، إلا أنه يمكن اعتباره وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم بإصدارها المحافظة العقارية، فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائماً بناءً على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة⁽²⁾ وهذا حسب الفقرة 01 من المادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ".⁽¹⁾

وتحدد هذه الوثيقة بمقتضى نموذج خاص برار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/17 فلا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 249.

(2) لخضر القيزي: النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص: 03.

للأراضي ووضع الحدود للبلديات تتولى مهمة التحري والاستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات على المسح وتحديدتها تحديدا شاملا ودقيقا بإشراف قاض. (1)

فهو يعتبر من أهم وثائق السجل العيني ونتيجة حتمية لعملية المسح العقاري وسند وحيد لإثبات الملكية العقارية طبقا للمادة 19 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " .

ونلاحظ من خلال نص هذه المادة أن استعمال مصطلح الدفتر العقاري لم يكن جديدا، ذلك أن المشرع الجزائري استعمله لأول مرة بمقتضى المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة (2) الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية ولا يسلم للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة، فهو يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية، وبالتالي يعبر عن الوضعية الآنية للعقارات (3)، كما يعتبر آلية لضبط الملكيات العقارية الخاصة داخل البلديات التي مستها عمليات المسح العام للأراضي، وبمثابة حسم للملكية العقارية الخاصة حيث يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطأ هذا المحافظ ويتمثل الخطأ هنا في تسليم الدفتر العقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات. (4)

كما بأنه يعد وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري، وهو الموظف الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري عكس ما هو جاري العمل به في معظم الدول التي تعمل نظام الشهر العيني، والتي أسندت هذه المهمة إلى قاض عقاري، كما يتميز بأن وجوده دائما

(1) لخضر القيزي: المرجع السابق، ص: 03.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة سنة 1973.

(3) لزهاري القيزي: المرجع السابق، ص: 68.

(4) زبدة نور الدين: المرجع السابق، ص: 55.

مقترن بعملية المسح العام للأراضي، ويسلم بعد إيداع وثائق مسح الأراضي. (1)

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من يعتبره قرارا إداريا (أولا)، والبعض الآخر يرى أنه ليس بقرار إداري (ثانيا).

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري

اعتبر الأستاذ عمار بوضياف وفي نفس المنحى الأستاذ جمال عبد الناصر مانع بأن الدفتر العقاري: (هو عبارة عن قرار إداري وهذا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه)، فالدفتر العقاري حسب رأي هذا الاتجاه عبارة عن عمل انفرادي وتعبير إداري من طرف الإدارة حسب الشكل الذي يحدده القانون بهدف إحداث أثر قانوني ألا وهو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، فقد أوجب المشرع الجزائري على الإدارة التعبير عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيل عنه (2)، وقد بينت المادة 45 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مواصفات الدفتر العقاري وبياناته وكيفية التأشير عليه، وتطبيقا لذلك أصدر وزير المالية قرارا مؤرخا في 1976/5/27 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري. (3)

وكذلك تتولى مهمة إصدار الدفتر العقاري هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري وهي المحافظة العقارية، ندرسها لاحقا.

ثانيا: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري

يرى جانب آخر من الفقه بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، إذ أنه لا يعد عملا انفراديا، ولا يحدث أثرا قانونيا، بل دوره كاشف للمراكز القانونية فقط وبالتالي فهو

(1) هناء وافي: (إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة)، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص: 10.

(2) نص المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(3) الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1977.

حسب رأيهم مجرد شهادة إدارية إذ أن المحافظ العقاري يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

حتى في حالة الحائز حيازة قانونية الذي من حقه الحصول على دفتر عقاري مثبت للملكية، فإن دور الدفتر العقاري يبقى دائما كاشفا للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق، ذلك لأن حق الملكية قد اكتسب بأحد أسباب كسب الملكية العقارية وهو التقادم المكسب. (1)

غير أن هذا الرأي يتناقض مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، فالشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، وبالتالي فالقرار الصائب هو اعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا لتوافر ميزات القرار الإداري فيه، ويترتب عن كونه قرارا إداريا أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء. (2)

المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري

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

ولمعالجة الموضوع ارتأينا تقسيم المطلب إلى فرعين، حيث سنتطرق لكل مضمون الدفتر العقاري (الفرع الأول)، ثم الحديث عن إجراءات تسليم وضبط الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مضمون الدفتر العقاري

سوف نتناول في هذا الفرع بيانات الدفتر العقاري (أولا)، ثم مواصفاته (ثانيا).

(1) هناء وافي، المرجع السابق، ص: 12.

(2) عمر تيمجغدين: المرجع السابق، ص: 35.

أولاً: بيانات الدفتر العقاري

سوف نتعرض إلى الأحكام الشكلية والأحكام الموضوعية للدفتر العقاري.

1_ الأحكام الشكلية للدفتر العقاري:

لقد نصت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على ما يلي: " إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة .

ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.

وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ.

ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة".

يتبين من خلال النص القانوني المذكور أعلاه، أن المشرع قد ساوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق وبين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية البحتة كمنع التحشير والكشط وتصحيح الأخطاء بدون الإحالات. (1)

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 255.

كما يتضح أن المشرع كان صارما في الأحكام المتعلقة بكتابة البيانات على ظهر الدفتر العقاري، لما لهذا الأخير من أهمية قانونية قد تحدث تغييرا جوهريا في المراكز القانونية للأشخاص على أساس إعطاء الشخص حق الملكية بموجب القانون قبل أن كان مجرد حائز للعقار بدون وثائق ثبوتية تفر بملكته له.

2_ الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري:

لقد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري كل البيانات الواجب إثباتها على الدفتر بغية العمل على استقرار المعاملات العقارية وعدم نسيان أي إجراء من الإجراءات الجوهرية التي تخص العقار محل الدفتر العقاري والتي ترتبها على النحو التالي:

أ_ ديباجة الدفتر العقاري: وتتضمن تحديد الولاية والمحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتر العقاري منها، كما تتضمن ما يلي:

الرقم التسلسلي للدفتر العقاري، ثم اسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم، رقم مجموعة الملكية، رقم القطعة الإجمالي.

ب_ تعيين العقار: وذلك من حيث مساحة العقار، حالة العقار، محتوى العقار.

ج_ الملكية: وتتضمن هذه الخانة أساسا ما يلي:

_ الإشهارات: أين يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتربيعة.

_ إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية: وتتضمن أساسا أصل الملكية وتبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية، اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد، تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض.

_ تعيين المالك: هنا يجب ذكر الهوية الكاملة للمالك، الحالة الشخصية للمالك. (1)

(1) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 152.

د_ اشتراك بالفاصل: تحتوي هذه الخانة على جل الارتفاقات الايجابية والسلبية للعقار متضمنة ما يلي:

_ الإشهارات: تحدد فيها: الحجم، التاريخ، التريبعة.

_ الحقوق المشهورة: تحدد فيها أيضا: الحجم، التاريخ، التريبعة.

_ التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة: وهنا يجب وضع ختم المحافظ العقاري وتوقيعه للتأكد من صحة التغييرات ومنع حدوث التزوير.

ه_ التجزيئات والأعباء:

تتضمن هذه الخانة الحقوق المشهورة والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

و_ الامتيازات والرهنون: وتحتوي هذه الخانة على ما يلي:

_ الإشهارات: يحدد فيها: الحجم، التاريخ، التريبعة.

_ التسجيلات: يقيد فيها جميع الرهنون العقارية والامتيازات الواقعة على العقار.

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

ز_ تأشيرة التصديق: وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي: تاريخ تسليم الدفتر العقاري، اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري، التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا. (انظر الملحق رقم 08).

والملاحظ أن بيانات الدفتر العقاري تعكس الوصف الدقيق والمحدد للعقار، مما يميزه عن غيره، إضافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، ويمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء. (1)

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

ثانيا: مواصفات دفتر العقاري

لقد حددت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم كصفات التأشير على دفتر العقاري وألزمت أن يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط وترقم الجداول وتوقع.⁽¹⁾

وكل تأشير ورد في البطاقة العقارية يجب أن يمس دفتر العقاري⁽²⁾، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشير الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حائز الدفتر العقاري لكي يقوم بتقديمه قصد ضبطه وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح التأشير، فإنه يجب على المحافظ أن يطلب تقديم الدفتر العقاري، وفي حالة ما إذا رفض المحافظ القيام بالتصحيح، فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع طلب المالك.⁽³⁾

وطبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل، فقد ألزم المشرع المحافظ العقاري في حالة التأشير على دفتر عقاري جديد مع وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، وعليه في مثل هذه الحالات إتلاف الدفاتر العقارية السابقة والإشارة بذلك على البطاقات العقارية.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم وضبط الدفتر العقاري

نعالج من خلال هذا الفرع إجراءات تسليم الدفتر العقاري (أولا)، ثم إجراءات ضبط الدفتر العقاري (ثانيا).

أولا: إجراءات تسليم الدفتر العقاري

يسلم للملاك المكرسة حقوقهم على العقار الممسوح بصفة نهائية دفترا عقاريا، تخضع

(1) عمروش أحسن: سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص: 06.

(2) نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(3) نص المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

إجراءات تسليم هذه الوثيقة الإدارية للمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، كما أن مسألة تسليم دفتر العقاري تكون من طرف المحافظة العقارية، وبعد إعداده يسلم لمن تثبت أحقيته بالملكية لفائدته، ويجب قبل تسليمه مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13 و 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السالف الذكر.

وبعد أن يصبح الترقيم نهائياً وتودع جداول الإجراءات الأولى للإشهار العقاري، يلزم المالك الذي يثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد إشهار عقاري، وقد تم استحداث هذا الإجراء بموجب القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992. (1)

إلا أن قيمة هذا الرسم المطبق قد تم رفعها بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 (2)، وبقيت قيمة هذا الرسم مستقرة بموجب القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية 2008 (3) إلا أنه أضاف وجوب تطبيق هذا الرسم على المحررات المبرمة طبقاً للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك بموجب الفقرة 05 من المادة 15 من هذا القانون.

ويدفع الرسم المطبق على الإجراءات الأولى من دفتر العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة، حين تسليم دفتر العقاري إلى صاحبه. (4)

ويختلف تسليم دفتر العقاري حسب عدد أصحاب الحقوق العينية التي يكون ملك انفرادي أو ملك مشاع، ففي حالة الطالب شخص واحد على ملكية معينة (حق شخصي) تتم عملية التسليم بصفة شخصية، أما في حالة التعدد لابد من توكيل أحدهم بوكالة قانونية ليتسلم الدفتر

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

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

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

(4) مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 108.

العقاري، أين يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار يدون فيه من آل إليه الدفتر العقاري ببيان تفصيلي عن هويته تفاديا لضياعه ويصبح بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية. (1)

وحسب نصي المادتين 52 و 53 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإنه في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب مسبب أن يحصل على دفتر عقاري آخر ويؤشر في البطاقة الحصول على هذا الدفتر.

أما إذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق، وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة بيع العقار مثلا يتعين على البائع تسليم الدفتر العقاري للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراء الإشهار، وبالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية. (2)

ثانيا: إجراءات ضبط الدفتر العقاري

نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري، تحت طائلة رفض إجراء الإشهار، حيث يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما الدفتر العقاري وإما مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس. (3)

غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة بل أجاز القانون للمحافظ العقاري وبصفة استثنائية إجراء عملية الشهر دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والمتمثلة في:

(1) نصي المادتين 46 و 47 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(2) شربالي مواز: المرجع السابق، ص: 109.

(3) نص المادة 100 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- _ حالة المحررات المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- _ بعقد محرر أو قرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- _ تسجيل امتياز أو رهن قانوني قضائي.

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفض تنفيذ إجراء الإشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه على تقديمه لأحد مالكيه معه في الشيوخ أو لخلفه العام، حيث أن الأصل في الدفتر المشترك أنه مودع أصلاً في المحافظة العقارية ويضبط حسب الاقتضاء في حين أن الاستثناء تسليمه لوكيل من بين الملاك ولا يمكن الإبقاء عليه إذا كان يشكل عقبة في استمرار انتقال الملكية العقارية.

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري بالإشهار الموجب دون طلب الدفتر العقاري على أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء وإنذاره وبإيداع الدفتر للتأشير عليه في أجل 15 يوماً من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها، كما يتعين عليه أثناء دراسته للعقد التأكد من وجود فقرة واضحة تفيد أن المتصرف صرح أمام الموثق لأنه لم يحصل على الدفتر العقاري لتعسف حائزه في حالة ما إذا أعاد الحائز الدفتر العقاري في المدة المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه وإرجاعه إلى محرر العقد.

أما إذا انتهى الأجل دون أي رد من الحائز يعد على سبيل الاحتفاظ به على مستوى المحافظة العقارية دفترًا عقاريًا آخر يتضمن جميع التأشيرات والملاحظات المدونة على البطاقة العقارية وهذا دون الإخلال بنص المادة 47 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ويبلغ الحائز بما تم القيام به، وبما أن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به، ولمدير الحفظ العقاري فوراً إخباره من طرف المحافظ العقاري التابع لسلطته بعدم جدوى الإنذار الموجه للحائز لمقاضاة هذا الأخير أمام الجهة القضائية المختصة. (1)

(1) أحمد ضيف: الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية، الجزائر، 2009، ص، ص: 228، 229.

وبالتالي نستنتج أن كل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشأ أو معدلاً أو ملغياً لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، والذي يودعه المالك السابق ويتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، فتصحح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها والإشهاد بصحتها، وحتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشرع كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة وذلك على الخانة المخصصة بذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات، فإنه لا بد أن تكون هذه الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتفادي التزوير والإضافات غير المبررة. (1)

(1) كريمة فردي: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2008، ص: 119.

المبحث الثاني: حجية دفتر العقاري

رغم أن دفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة إلا أننا نطرح تساؤلاً حول حجية هذا دفتر في الإثبات؟

وللإجابة عن هذا التساؤل، يستلزم الأمر التعرض لتحليل الآراء الفقهية التي قيلت في هذا الشأن والمتمثلة في اتجاهين الأول يرى أن له حجية مطلقة والثاني يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري، ولحسم هذا الجدل يجب عرض موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري (1) وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال القوة الثبوتية للدفتر العقاري (المطلب الأول)، ثم بعدها نتطرق إلى الطعن في حجية دفتر العقاري (المطلب الثاني).

(1) لخضر القيزي: المرجع السابق، ص: 08.

المطلب الأول: القوة الثبوتية للدفتر العقاري

نعالج في هذا المطلب القوة الثبوتية المطلقة، ثم القوة الثبوتية النسبية، وأخيرا عرض موقف المشرع الجزائري من القوة القبوتية، كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة

يقول أنصار هذا الرأي بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ودليلهم في ذلك أن المادة 33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، تنص على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية".

فحسب رأيهم أن الدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتمادا على وثائق المسح وسوف يكون هذا الدفتر مستقبلا الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية، وهذا بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني.⁽¹⁾

وكذلك تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية.⁽²⁾

حيث يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري والتي تتمثل في إجراءات المسح المعقدة، والتي تنتج عنها تطهير العقار مما قد يثقله من أعباء وحقوق الغير، فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها، فهذا السند يعتبر حاسما للملكية العقارية.

(1) هناء وافي: المرجع السابق، ص: 55.

(2) نص المادة 19 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ورغم الحجج التي اعتمدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والتي انطلقت أساساً من تفسير المواد القانونية التي سنّها المشرع الجزائري، إلا أن ذلك غير كاف أمام الحجج التي قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية

ويرى أنصار هذا الرأي بأن للدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى بتقليله من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية. (1)

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن: "للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري"، ويضيف قوله ليؤكد: "إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها".

إن من خلال الآراء السابقة سواء تعلقت بالقوة الثبوتية المطلقة أم النسبية للدفتر العقاري، فنلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكانت تتقصها الدقة، بعكس أنصار الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضوحاً وقوة من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون التي ما ذهبوا إليه حيث أنه إذا ما دقق في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحديد والتحقيق التي تباشرها مصالح المسح، وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية، فإن هذا لا يصل إلى

(1) نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحياة غالباً ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقط وشهادة الشهود. (1)

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها وكان من نتائجها ليست بسيطة في الإجراءات التي خضعت لها، بل هي إجراءات معقدة وصارمة ولها أهداف محددة مسبقاً للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.

وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الادعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسند رسمي يمثله الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

بالرجوع إلى قانون السجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في إثبات الملكية العقارية.

ونلاحظ أن الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائياً وهو ما كرسته أحكام المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حيث أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيود النهائي نسبي وعرضة للطعن في أي وقت. (2)

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على

(1) لخضر القيزي: المرجع السابق، ص، ص: 08، 09.

(2) زرباني محمد مصطفى: المرجع السابق، ص: 83.

صواب وذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، وإمكانية الاستناد في بعض الحالات على بعض سندات الملكية وكذا الحيازة القانونية ولكن الواقع العملي على مستوى فق العدالة في تباين، بحيث نجد أن المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات، من بينها القرار الصادر في 2002/03/06، تحت رقم 259635، أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا ملف رقم 423832 بتاريخ 2008/07/16، أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري.

وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري، حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند. (1)

المطلب الثاني: الطعن في حجية الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري؛ مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعيا بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته. (2)، لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري (الفرع الأول)، وآثارها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية، كونها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية، حيث عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري

(1) رقيقة صرادوني: المرجع السابق، ص، ص: 93، 94.

(2) خديجة حميداتو: المرجع السابق، ص: 49.

صادر من المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيتها لما يشوب أركانه من عيوب" ، كما تم تعريفها بأنها: "إجراء قانوني سيتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية".

أما النسبة لخصائص هذه الدعوى فهي كما يلي:

1_ دعوى الإلغاء ذات طابع قضائي:

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

2_ دعوى الإلغاء مشروعية:

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

3_ دعوى الإلغاء موضوعية:

تهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخص المحافظ العقاري، لهذا فإنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار. (1)

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

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قراراً إدارياً.

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

وبما أن الدفتر العقاري سند إداري، والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعته إدارية، فإن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري.⁽¹⁾ وتتص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

كما نصت المادة 801 في فقرتها الأولى منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء لمتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

_ الولاية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

_ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

وعليه فإنه يفهم من هاتاه المادتين المتعلقتين بأن المحاكم الإدارية مختصة بإلغاء الدفتر العقاري.⁽²⁾

ثانيا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا يتوافر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث احتوائه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد لموظف عام مختص قانونا بذلك والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري

(1) أحمد ضيف، المرجع السابق، ص: 233.

(2) علي خوجة خيرة: اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر

الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص، ص: 6، 7.

على مستوى المحافظة العقارية، المعين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً لشروط محددة قانوناً لقبول الدعوى، وبالتالي ترتيب آثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

ويشترط القانون توافر جملة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يخص الموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى. (1)

1_ الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري

حتى يتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا بد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصراً على دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

أ_ الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري

وفقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

تشرط المادة السالفة الذكر لإعمال الرقابة القضائية لا بد من توفر عدوة شروط سواء تلك المتعلقة بالصفة أو المتعلقة بمصلحة قائمة في الحال أو محتملة يقرها القانون، وقد جاءت هذه المادة عامة تشمل جميع الدعاوى سواء تلك المتعلقة بالقضاء العادي أو إعمال الرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري.

وبالتالي يشترط لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري توفر المصلحة والصفة، وتكون قائمة من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى فلا بد أن تقتصر على المتضرر من إعداد الدفتر العقاري سواء ملكيته أو حقوقه العينية العقارية، وبالتالي تأثر المدعي من جراء القرار الإداري

(1) نورة أورهومون: المرجع السابق، ص: 226.

(2) رفيقة صرادوني: المرجع السابق، ص، ص: 149، 150.

المطعون فيه تأثيرا مباشرا وفي هذا النطاق تكون الصفة قائمة وذلك في حالة وجود مصلحة مباشرة لرافع الدعوى وهو إجراء شلي جوهرى يؤدي إلى إلغاء الدعوى شكلا في حالة انعدام الصفة. (1)

زيادة على الشرطين السابقين لابد أن يتحقق شرط الأهلية، فهو من الشروط التي تقول إلى بطلان الدعوى بطلانا مطلقا، بحيث أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الأهلية حتى إذا لم يثره أطراف الدعوى. (2)

وهذا الشرط يختلف حسب كون الشخص طبيعى أو معنوي، فبالنسبة للأشخاص العاديين يتوفر عند بلوغ سن الرشد ولا يحتوي على عارض من عوارض الأهلية، أما في حالة كون المدعى عليه شخصا من أشخاص القانون الإداري فيتم تمثيله من طرف الشخص المختص وفقا للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه تمثل بواسطة الوزير المعني، يمثل الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية". (3)

يتم تمثيل الدولة في النزاعات العقارية مع الأفراد أثناء الطعن القضائي في عملية إلغاء الدفتر العقاري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية (4) من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية وتكون عريضة الدفاع والمذكرات موقعة من طرف وزير المالية باسم الدولة (5)، أما بالنسبة للطرف المدني إلزامية التمثيل بمحام وفق قانون الإجراءات

(1) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 162.

(2) نص المادة 65 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) رقيقة صرادوني: المرجع السابق، ص: 151.

(4) الجريدة لرسومية، العدد 20، المؤرخة في 26 مارس 1999.

(5) نورة أورحمون، المرجع السابق، ص: 227.

المدنية والإدارية حتى تقبل الدعوى ولا ترفض شكلاً. (1)

ب _ الشروط الخاصة لإلغاء الدفتر العقاري

عمد المشرع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، يجب مراعاتها قبل رفع دعوى قضائية سواء ما تعلق بقاعدة الاختصاص أو بالميعاد.

_ شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعهد ولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية، ولكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري والذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقاً للمادة 901 من الإجراءات المدنية والإدارية.

_ ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

رجوعاً إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإنه 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، فالمشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق الطعن القضائي حيث توول ولاية الفصل في الطعن إلى القاضي الإداري، والملاحظ هو عدم ورود ما يدل على مدة القيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري، مما يعني إعمال قاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى، مما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري، إلا أن المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر العقاري يبقى مهدداً في ملكيته خلال هذه المدة ما ينقص من قوة هذا السند في

(1) نص المادة 826 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الإثبات خلافا لما نجد في الترقيم المؤقت أين حددت مدة الطعن فيه خلال 6 أشهر استنادا إلى المادة 15 في فقرتها الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر. (1)

_ شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

يجب على رافع الطعن القضائي لإلغاء الدفتر العقاري، بما أنه ينصب على سند ملكية عقارية أو حق عيني إشهار عريضة افتتاح الدعوى بشكل إلزامي وفقا للمادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و تكمن أهمية إشهار عريضة دعوى إلغاء القرارات غير المشروعة الواقعة على العقار في إعلام الغير بحالة العقار وكذا نظرا لنتائج هذه الدعوى بإلغاء كل الآثار بما فيها الأثر العيني الناقل للملكية. (2)

2_ الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري

يتم رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الدفتر العقاري مراعيًا استيفائها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال (3)، وباعتباره قرارا إداريا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص، بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية وفي هذه الحالة حينما يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب انحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي

(1) رقيقة صرادوني: المرجع السابق، ص: 154.

(2) نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 231.

(3) فهيمة قسوري: شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، أفريل 2010، ص: 335.

دعوى لإلغاء دفتر العقاري وكذا عيب مخالفة القانون مثلما نجده في القيام بإصدار دفتر عقاري في أراضي مجهولة وظهور سندات ملكية بعد إصداره، أما فيما يخص عيب الشكل في الغالب لا يتحقق وذلك لتحريره وفق نموذج خاص محدد واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه أوكلت مهمة تحريره للمحافظة العقارية دون سواها ونفس الشيء يقال حول عيب السبب

لأنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري دون عدم إنشاء مراكز قانونية. (1)

ويجب عرض القرار أمام الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى، ويتم الاعتماد على التسوية الودية عن طريق الصلح في حالة عدم الوصول إلى الصلح يتم اللجوء إلى عرض النزاع أمام الجهة المختصة بعد استيفاء الشروط السالفة الذكر، فيقوم المدعي بطلب إلغاء دفتر العقاري يستند في إثبات ذلك على تقديم سندات رسمية للتدليل بحقه المسموح للغير، أو حالة تسلم الدفاتر العقارية بناء على وثائق مزورة ينصب عليه إلغاء هذا القرار. (2)

الفرع الثاني: آثار إلغاء دفتر العقاري

باعتبار أن دفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع دفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء دفتر العقاري إنهاء وجوده تمام منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري. (3)

أولا: آثار إلغاء دفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يحوز قرار إلغاء دفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن قرار إلغاء دفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور دفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى اعتبار دفتر

(1) عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 295.

(2) ربيعة صرادوني: المرجع السابق، ص، ص: 155، 156.

(3) ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 182.

العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات. (1)

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي. (2)

(1) هناء وافي: المرجع السابق، ص: 84.

(2) نورة أورهمون: المرجع السابق، ص: 233.

الختامة

الخاتمة:

في ختام هذا البحث يمكن استخلاص أن المشرع الجزائري قد تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري باعتباره أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، بحيث تم دراسة هذا الموضوع في فصلين، عالجا في الفصل الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية من حيث ماهيته وإجراءاته، وفي الفصل الثاني تناولنا الدفتر العقاري سند الإثبات الوحيد للملكية العقارية في المناطق المسوحة، والذي يعتبر مرآة عاكسة لحالة العقار المسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام الشهر العقاري، وقد تطرقنا فيه إلى مفهومه وإعداده، وكذا حججه في الإثبات.

نتائج الدراسة:

ومن خلال ما سبق دراسته في هذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية:

- _ يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.
- _ إن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة، كما تمكن المعلومات المستقاة حول الملاك من الوصول إل التحكم في معطيات صحيحة لدراسة وإقامة مشاريع ذات أهمية وطنية ومنشآت كبرى متعلقة بميادين عديدة.

_ عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها، ومن الناحية القانونية فيتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

_ يتميز المسح العقاري بعدة خصائص من بينها أنه يحدد ويعرف الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي وكذا التعرف على الملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية، كما نجد نوعين من المسح العقاري هما المسح العام للأراضي والمسح الغابي تطرق إليهما المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

_ تتجلى أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة من أهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية.

_ كما خلصنا أن المشرع الجزائري قد جند عدة هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري بدء من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مروراً بـ لجنة مسح الأراضي المرؤوسة من طرف القاضي المعين خصيصاً لذلك ووصولاً إلى المحافظة العقارية التي تعد المحطة الأخيرة لشهر الوثائق المسحية، كما لا ننسى الأعوان القائمين بالتحقيق العقاري.

_ تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وقد تم تقسيمها في دراستنا إلى الإجراءات التحضيرية وهي إجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبية لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساساً في عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التصوير الجوي أي التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين وهما وثيقة تتعلق بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية وعملية تجزئة الإقليم البلدي ثم الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري، أما بالنسبة إلى الإجراءات الميدانية فهي عملية تعيين الحدود وعملية معاينة

التحقيق العقاري، وأخيرا بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري تأتي الإجراءات الختامية، فيتم إعداد الوثائق المسحية وإيداعها القانوني، وبعدها عملية التقييم العقاري التي تسفر عن بعض الاعتراضات والإشكالات.

_ بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدنية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية، إلا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وضعف درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد.

_ كذلك فإن المشرع الجزائري لم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائه، ولم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية، وبالتالي يؤدي ذلك إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية.

بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في المجال العقاري، إلا أن الواقع يسفر عن العديد من المشاكل والعراقيل العملية التي تواجهها عملية المسح العقاري في الجزائر يمكن إجمال بعضها في النقاط التالية:

_ عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على عملية المسح العقاري وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات.

_ عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكاملية فالأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي.

_ عدم استجابة الملاك إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك، وهذا الغياب بسبب جهلهم لأهداف العملية وانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها، نتيجة تقصير القائمين عليها بتحسيسهم وتوعيتهم.

_ المشاكل المتعلقة بالوضعية الأمنية السائدة في الجزائر والتي أَلقت ظلالها على السير الحسن لأشغال المسح العام للأراضي، فكما تتأثر هذه العملية بالسياسات المنتهجة في البلاد، فإنها تتأثر أيضا بالظروف الأمنية السائدة فيها، والتي أثرت على الملاك فجعلتهم يهاجرون من أراضيهم خوفا على حياتهم من جهة وكذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة.

_ وجود عراقيل وصعوبات على مستوى الهيئات القائمة على عملية المسح العقاري، وعلى سبيل المثال صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير وكثرة انشغالاتهم في مناصبهم الأصلية.

_ عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.

_ وجود حدود غير واضحة خاصة في الأراضي غير المبنية والفلاحية، هذا الغموض كثيرا ما يؤدي إلى نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق، مما يعرقل السير الحسن لعملية المسح.

_ وجود غطاء نباتي مكثف يصعب من عملية التحديد التي تستلزم دقة كبيرة، خاصة وأن هذا الغطاء يحجب الإشارات والعلامات الدالة على الحدود الفاصلة بين الملكيات.

التوصيات المقترحة:

على ضوء النتائج المتوصل إليها، يمكن طرح التوصيات التالية:

_ القيام بالعديد من حملات تحسيس و توعية عبر كل وسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري.

- _ مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح وهذا بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي.
- _ ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة.
- _ تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لكل نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والالتزام العقاريين.
- _ التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر.
- وفي الأخير يمكن القول بأن عملية المسح العقاري هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية.

الملحق رقم 01

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3

الملحق رقم 02

بطاقة عقارية نموذج T7

الملحق رقم 03

بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق

الملحق رقم 04

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها

الملحق رقم 05

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملحق رقم 06

بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9

الملحق رقم 07

محضر تسليم

الملحق رقم 08

الدفتري العقاري

الملحق رقم 01

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بلدية :
رقم المجلس البلدي الشعبي بـ
إلى سـ (1)

توضيح : تسمي مسج الأراضي العام

نتعرف باعلامكم انه في إطار عمليات تسمي مسج الأراضي العام انصاع عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و للرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، للتغير و التعميم با الرسوم الانتقالي رقم 134-92 المؤرخ في 07/04/1992، للتغير والتعميم با الرسوم الانتقالي رقم 93 - 123 المؤرخ في 19/05/1993، سينتقل تقني مسج الأراضي للمين من طرفنا إلى عين السكان يوم ابتداء من الساعة..... للشروع في عمليات تيات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المكتونة في (2)

يتبع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضتر للاسكين و ذوي الحقوق لذاتة و للجوارين للملك للمني بالقر أو بحضور من بنوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكنايتكم عند إجراء أعمال تقني لمسج الأراضي حتى يمكن لكم،

(1) أن تقدموا له الرسوم و الخرائط و شكل ما للمبكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

(2) و أن تعضوا له جميع الإيضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من بنوب عنكم في المكان و التاريخ المين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي

(1) ان هذا الإستماع يجب ان يرسل إلى الاسكين و ذوي الحقوق لذاتة الاخرى و المويين للملكية العمية با الأمر.
(2) جزاء فإعادة ذاتي بشارت تقني في أعمال المسج.

الملحق رقم 02

بطاقة عقارية نموذج T7

إستاء المسح العام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقة تحقو اعقاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكبة خاص عام
 Propriete Privée Publique

Wilaya : _____ ولاية
 Commune : _____ بلدية
 Lieu-dit : _____ المكان المعلوم
 Nom de l'immeuble : _____ إسم العقار
 Numéro de section : _____ رقم القسم

الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح
 Nom et prénom ou raison sociale
 du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

Numéro de l'ilot de propriété رقم حزة الملكبة
 Provisoire : مؤقت Définitif : نهائي

Numero de compte رقم الحساب
 Provisoire : مؤقت Définitif : نهائي

الطبيعة القانونية و أصل الملكبة
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES

ملك أو ملكبة خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté	<input type="checkbox"/>
	على الشروع En Indivision	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté	<input type="checkbox"/>
الأملك الوطنية BIEN DOMANIAL	لدولة Etat	<input type="checkbox"/>	خاص Privé	<input type="checkbox"/>
	الولاية Wilaya	<input type="checkbox"/>	عام Public	<input type="checkbox"/>
	البلدية Commune	<input type="checkbox"/>		
ملكبة وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée	<input type="checkbox"/>		
	عام Publique	<input type="checkbox"/>		

أصل الملكبة
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE

تثبتت أو أستمست للملكبة طبقا للإجراء العقاري التي
 La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة غير مسجلة
 Homologué Non Homologué

إسم الدوار السابق أو أرض الموقع
 Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : _____

رقم للجموعة (في حالة عدم وجود لا سيناكوس كنسولت)
 N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) : _____

Nature du groupe : طبيعة للجموعة
 Arch عرش Communal تابع للبلدية Domaniai تابع لأملك لدولة Melk ملك Melk ملك عام Melk ملك عام

رقم التحقو الجزئي أو رقم التحقو العام
 Numéro de l'enquête partielle : _____ ou Numéro de l'enquête d'ensemble : _____

رقم الضامة N° de Lot	رقم اللقب N° du titre	المستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcelles loc 1897 et 1926
 Décrets d'ensemble les 1926 - Autre (création centre de colonisation - commission transaction
 et partage 1846 dans MITIDJA et SAHEL - compensation ...)
 (2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)

الكميات الحالية للملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
FAITS POSSESSOIRES INVOQUES

الإكتساب Acquisition	<input type="text"/>	التركة Héritage	<input type="text"/>
لمنح Attribution	<input type="text"/>	لوصايا Legs	<input type="text"/>
إتقال حق Dévolution	<input type="text"/>	التأميم Nationalisation	<input type="text"/>
الهبة Donation	<input type="text"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="text"/>
التبادل Echange	<input type="text"/>	التقديم لاكتساب Prescription acquisitive	<input type="text"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="text"/>	غيرها Autres	<input type="text"/>

سند الملكية باسم الحقير الحالي (3)
2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3)

مميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Designation	نص سند التول 1er Titre	سند آخر (سندت أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء للملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des lots)	الإسم واللقب (أو اسم الشركة) للمالك (اللاكين) في السند (السندت) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الوضوح Objet (5)			
إسم المصنف Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié Je			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

سند الملكية لا يكون باسم الحائر الحالي
3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL

تاريخ بداية الحيازة و أو تاريخ وفاة الأب
Date du début de l'exercice de la possession : _____ et ou Date de décès du père : _____
إسمه لقب و سند التلك الأصلي
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine :

قوال و شهادات
Dires et témoignages recueillis :

التعيين Designation	شاهد التول 1er Témoin	شاهد التلك 2ème Témoin
الإسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صمّرت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) 1) Issuages en cas d'indivision
(4) Acte administratif - Acte notarié - Déclaration judiciaire
(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange
يتم في حالة الشركة
عند التوقيع - عند تسجيل عقد التوقيع - من قبل القاضي
المستشار و معتمد - الإكتساب - التسمية - هبة - إرث

الملحق رقم 03

بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق

الملحق رقم 04

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها

جدول عام للرموز الرقمية
TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE لطبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك لفرادي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشروع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملك خاصة فردي	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملك خاصة خاصة على الشروع	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملك خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION صيغيات التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإلتصاق	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع الملكية	10
AFFECTATION	لتخصيص	03	HERITAGE	التوريث	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEGS	الوصايا	12
CONCESSION	التنازل	05	NATIONALISATION	التأميم	13
CONFISCATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	لقبولة للملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقدم اكتساب	15
DONATION	الهبة	08	AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق الإستمتاع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الإنتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق الإستمتع الفردي	02	DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن الضمان العقاري	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإنتفاع الفردي	03	DROIT DE DEMISSION	حق الإحارة القبولية للثمن	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإنتفاع الجماعي	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق رهن	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق السكن	05	DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الإنتفاع الجماعي المباشر	06	DROIT DE MITOYENNETE	حق المشافعة	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الإنتفاع الجماعي الغير مباشر	07	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإمتياز	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الإنتفاع الفردي مباشر	08	AUTRE	غيرها	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة إستغلال الأرض

AGRUME	الحضبات	01	POULAILLER OU ETABLE	خرد أو إستطيل	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حوض المياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال، آثار و مواقع تاريخية	17
CARRIERE OU MINE	مناجم حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت اصطناعية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04	SOL DE BATIMENT	أرض مباني	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	ميدان رياضية	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع المنتجات أو مستودع الحبوب	06	TERRE ALPHATIÈRE	أرض حقلية	21
FORÊT, MAQUIS OU LANDE	غابة، دغل أو براف	07	TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	أرض صخرية	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو سبيل	08	TERRE DE PARCOURS	أرضي المسير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (alignee)	مساحات خضراء أو مساحات خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	أرضي مجهزة قبيلة للتعمير	24
MARCHE (couvert ou non couvert)	سوق مغطى و غير مغطى	10	TERRE DE CULTURE (céréal, fourag, industrielle...)-SEC-	أرضي زراعية (حبوب مثلا ومعتاد...)	25
OLIVERAIE	طابع الزيتون	11	TERRE DE CULTURE (céréal, foura, industrielle...)-IRRIGUE-	أرضي زراعية (حبوب مثلا و مسندة)	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط أنابيب	12	USINE OU FABRIQUE	مصنع أو معمل	27
PALMIERAIE	منبت النخل	13	VIGNOLE	مزارع العنب	28
PEPINIERE	مشتل	14	AUTRE	غيرها	29
PARKING DE STATIONNEMENT	حديقة للسيارات	15			

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حاشية : تخصص الرموز الرقمية المضمنة بين 30 و 40 للأصناف النخيلية.

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (مستقل)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	مباني تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (مستقل)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (SAC)	مستعمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	مساكن الصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (SAC)	مستعمرة زراعية فردي	04	LOCAUX DE CULTE	مساكن العبادة	15
FERME PLOTE	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	مباني صناعية	16
GRUPPEMENT D'INDIVIDUS/BAIRES	مجموعة مساكن على الشروع	06	LOCAUX MIXTES (administratif, commerciaux, etc...)	مباني مختلفة (تعدد استخدامات...)	17
GRUPPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	مساكن المهنيين	18
LIEU D'ANCIENNE (jardin, terrasse, etc...)	أماكن ترفيهية (ساحة منج...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مباني و دور التثاقف	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	مساكن رياضية	20
LIEU DE STATIONNEMENT (non de garage et / ou parking)	مساكن للتوقف (مرب و غير مرب)	10	NON EXPL.OTE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	مباني إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة لتجميل	01	PUITS	آبار	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	PYLONE	أعمدة	08
CONSTRUCTION	بنية	03	RUCHER	منحثة	09
HANGAR	ساحة	04	SOURCE	منج	10
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرامط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	منشأة ري	06	AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطين	01	MARCAAGE	مستنق	04
ARGILE	الصلصال	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الكلس	03	AUTRE	غيرها	06

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضري RURAL ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية	
N° SECTION رقم القسم	N° ILOT رقم جزء الملكية	Ha	A
CONTEINANCE TOTALE CALCULEE		المساحة الإجمالية المحسوبة	

N° DEFINITIFS الأرقام النهائية		
SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح
N° DE COMPTE رقم الحساب	CLE مفتاح	

العنوان
ADRESSE :

رقم N° شارع RUE

الحى أو المكان المعلوم
QUARTIER OU LIEU DIT

اسم العقار
NOM DE L'IMMEUBLE

رقم الملك في م ع
N° DU BIEN A LA CF

I- DESIGNATION DES PARCELLES											II- PROPRIETAIRE		
القطع Parcelles الحروف Lettres		المساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			المساحة المحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إشتغال الارض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شئ محمول Objet supporté	الملك	
مراقبة Provis.	تعريف Défin.	Ha	A	Ca	Ha	A	Ca	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	الإسم NOM	
												اللقب (اسم لشركة) PRENOM (RAISON SOCIALE)	
												رقم الحساب للأقت NUMERO DE COMPTE PROVISoire	
												الملكية III- PROPRIETE	
												الفئة القانونية (أ) a) NATURE JURIDIQUE	
												رمز رقمي CODE :	
												(ب) كبريات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION	
												رمز رقمي CODE :	
												حقوق و أعباء IV- DROITS ET CHARGES	
												رمز رقمي CODE :	

بطاقة رقم
FICHE N° :

أعلنت في
ETABLIE LE :

من طرف السيد
PAR M^r :

مراقبة في
CONTROLEE LE :

من طرف السيد
PAR M^r :

رتبة
GRADE :

الملحق رقم 05

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملحق رقم 06

بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9

BICHTON LOT DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION

<p>1. PROPRIETAIRES</p> <p>2. LOT</p>		<p>3. DROITS ET CHARGES</p>
<p>4. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>5. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>6. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>7. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>8. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>9. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>10. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>11. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>12. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>13. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>14. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>15. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>16. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>17. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>18. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>19. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>20. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>21. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>22. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>23. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>24. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>25. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>26. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>27. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>28. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>29. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>30. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>31. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>32. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>33. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>34. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>35. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>36. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>37. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>38. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>39. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>40. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>41. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>42. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>43. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>44. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>45. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>46. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>47. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>48. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>49. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>49. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>50. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>51. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>52. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>53. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>54. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>55. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>56. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>57. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>58. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>59. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>60. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>61. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>62. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>63. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>64. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>65. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>66. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>67. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>68. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>69. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>70. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>71. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>72. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>73. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>74. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>75. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>76. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>77. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>78. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>79. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>80. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>81. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>82. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>83. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>84. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>85. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>86. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>87. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>88. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>89. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>90. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>91. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>92. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>93. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>94. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>95. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>96. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>97. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>98. DROITS DE PROPRIETE</p>
<p>99. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>100. DROITS DE PROPRIETE</p>		<p>101. DROITS DE PROPRIETE</p> <p>102. DROITS DE PROPRIETE</p>

الملحق رقم 07

محضر تسليم

الملحق رقم 08

الدفتري العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

ولاية : WILAYA DE

المحافظة العقارية CONSERVATION FONCIERE

بلدية : DE

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

رقم : N°

بلدية : COMMUNE :

المنطقة : LOCALITE :

الحى : QUARTIER :

المكان المذكور : LIEU DIT :

الشمارع و الرقم : RUE ET N° :

قسم : SECTION :

مجموعة ملكية رقم : ILOT DE PROPRIETE N° :

سعة المسح : CONTENANCE CADASTRALE :

رقم القطعة : Eventuellement - إجمالاً LOT N° :

ملاحظات هامة

- 1 - لا يمكن للغير ان تصالفة و الاتفاقات لعطامة من طرف ملك العقار ان تكون موضوع إشهار في الصحافة العقارية بدون تقديم هذا النفر. ويمكن ان يعقد الإشهار بدون تقديم هذا النفر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر و غيره فلا يمكن لنا النشر كما الإعتاد حول تاريخ إحترامه لتطبيق واقع عليه المحاضر في إطار 17 المحصر تلك. يمكن تسليم شهادة التطبيق مجددا في أية فترة.
 - 2 - عندما يجب الأطراف التفكير بطلبات منهم ان يحققوا صحة شهادات المعلومات.
 - 3 - لا يوجد ان حق ملكية او حق عيني لم يمتدح بعقد بعد انجاز الاشهار شهر اعلا في الصحافة العقارية.
- يجب على الأطراف ان تمنع عن كتابة أية تسمية او بيان على هذا النفر او تزوج المحصر الملحق به و الامتصت للتعويضات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
 - Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.
 - En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance approuvé par le conservateur au cadre VI ci-après.
 - Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout écoulé.
 - 2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles relient leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
 - 3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existant à l'égard des biens, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
- Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de divulguer le plan y annexé.

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

تقرر مسلم في

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

بن المحافظ العقاري بـ

(signature et cachet)

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

تقرر مصنف عليه و موافق للبطاينة

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

بن المحافظ العقاري بـ

(signature et cachet)

(إمضاء و خاتم)

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر:

I _ القرآن الكريم.

II _ المعجم:

1/ بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993.

III _ النصوص القانونية:

القوانين:

1/ القانون رقم 84-09، المؤرخ في 04 ديسمبر 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، (الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984).

2/ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة سنة 1990).

3/ القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة سنة 1990).

4/ القانون رقم 91-25، المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، (الجريدة الرسمية، العدد 65، الصادرة في 18 ديسمبر 1991).

5/ القانون رقم 03-22، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، (الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة في 29 ديسمبر 2003).

6/ القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المعدل والمتمم للأمر رقم 70_91، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006).

7/ القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007).

قائمة المصادر والمراجع

8/ القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، (الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007).

9/ القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008).

10/ القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008).

الأوامر:

1/ الأمر رقم 70_91، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، (الجريدة الرسمية، العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970).

2/ الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، (الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة سنة 1971).

3/ الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، ص: 1206).

4/ الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995).

المراسيم:

1/ المرسوم رقم 73-32، المؤرخ في 05 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، (الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة سنة 1973).

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

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

4/ المرسوم التنفيذي رقم 84-400، المؤرخ في 24/12/1984، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 30/12/1984).

قائمة المصادر والمراجع

- 5/ المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، (الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989).
- 6/ المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991).
- 7/ المرسوم التنفيذي رقم 92-63، المؤرخ في 12 فيفري 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، (الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 19 فيفري 1992).
- 8/ المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 07/04/1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 08/04/1992).
- 9/ المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993).
- 10/ المرسوم التنفيذي رقم 2000-115، المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، (الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة سنة 2000).
- 11/ المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25 ماي 2008).

القرارات:

- 1/ القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1977).
- 2/ القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، (الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 26 مارس 1999).

التعليمية:

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

المراجع:

I _ الكتاب المتخصص:

1/ نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

II _ الكتب العامة:

1/ حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.

2/ ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000.

3/ مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.

4/ محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.

III _ المذكرات:

1/ هناء وافي: إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013.

2/ زهرة بن عمار: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار - عنابة، الجزائر، 2011.

3/ زرباني محمد مصطفى: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2011.

4/ زادي سيد علي: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2014.

5/ حازم عزوي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، 2010.

- 6/ طلحة محمد غليسي: الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، 2014.
- 7/ كريمة فردي: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2008.
- 8/ لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013.
- 9/ ليلي لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012.
- 10/ مواز شريالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر.
- 11/ منى تموح: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- 12/ مسعود رويصات: نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، 2009.
- 13/ نور الدين زيدة: آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011.
- 14/ نورة أورحمون: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2012.
- 15/ عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، قسم القانون الخاص - فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2010.
- 16/ عماد الدين رحايمية: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2014.

- 17/ عمر تيمجددين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013/2014.
- 18/ فاطمة الزهراء دريلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2009.
- 19/ صليحة رحال: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة، الجزائر، 2013.
- 20/ ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.
- 21/ رفيقة صرادوني: ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2013.
- 22/ خديجة حميدانو: منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح - ورقلة، الجزائر، 2013.

IV _ المقالات:

- 1/ أحمد ضيف: الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية، الجزائر، 2009.
- 2/ جميلة فسيح: المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية.
- 3/ عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006.
- 4/ فهيمة قسوري: شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، أبريل 2010.
- V _ الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر:

قائمة المصادر والمراجع

_ لخضر القيزي: النظام القانوني للدفتري العقاري.

_ موسى عليان: مهنة المحافظ العقاري.

_ علي خوجة خيرة: اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتري العقاري.

_ عمروش أحسن: سلطات المحافظ العقاري.

_ عمروش الحسين: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري.

أ	مقدمة
05	الفصل الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية
06	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
07	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
07	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وخصائصه
07	أولاً: تعريف المسح العقاري
11	ثانياً: خصائص المسح العقاري
12	الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري
12	أولاً: المسح العام للأراضي
14	ثانياً: المسح الغابي
14	الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري
15	أولاً: الأهداف الاجتماعية
15	ثانياً: الأهداف الاقتصادية
16	ثالثاً: الأهداف التقنية والقانونية
17	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري
17	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

18	أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
19	ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
21	ثالثاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
23	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي
23	أولاً: تشكيلة لجنة مسح الأراضي
25	ثانياً: اجتماع لجنة مسح الأراضي
26	ثالثاً: مهام لجنة مسح الأراضي
26	رابعاً: كيفية تنفيذ قراراتها
27	الفرع الثالث: المحافظة العقارية
27	أولاً: تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها
31	ثانياً: مهام المحافظة العقارية
33	المبحث الثاني: إجراءات عملية المسح العقاري
34	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري
34	الفرع الأول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي
35	الفرع الثاني: عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري
37	المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري
38	الفرع الأول: عملية تعيين الحدود

39	أولاً: استدعاء الأشخاص
39	ثانياً: التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم
40	ثالثاً: الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده
40	الفرع الثاني: عملية معاينة التحقيق العقاري
42	أولاً: معاينة أصحاب الحقوق
43	ثانياً: معاينة حق الملكية
46	المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري
46	الفرع الأول: إعداد وإيداع الوثائق المسحية
46	أولاً: إعداد الوثائق المسحية
48	ثانياً: إيداع الوثائق المسحية
49	الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري
50	أولاً: الترقيم المؤقت
51	ثانياً: الترقيم النهائي
51	الفرع الثالث: منازعات الترقيم العقاري
52	أولاً: منازعات الترقيم المؤقت
53	ثانياً: المنازعة في الترقيم النهائي
55	الفصل الثاني: دفتر العقاري سند الإثبات الوحيد للملكية العقارية في المناطق الممسوحة

56	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري وإعداده
57	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري
57	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
58	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
58	أولاً: الدفتر العقاري قرار إداري
58	ثانياً: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري
60	المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري
60	الفرع الأول: مضمون الدفتر العقاري
61	أولاً: بيانات الدفتر العقاري
64	ثانياً: مواصفات الدفتر العقاري
64	الفرع الثاني: إجراءات تسليم وضبط الدفتر العقاري
64	أولاً: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
66	ثانياً: إجراءات ضبط الدفتر العقاري
69	المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري
70	المطلب الأول: القوة الثبوتية للدفتر العقاري
70	الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة
71	الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية

72	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الشبوتية للدفتري العقاري
73	المطلب الثاني: الطعن في حجية الدفتري العقاري
73	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتري العقاري
74	أولاً: الجهة المختصة بإلغاء الدفتري العقاري
75	ثانياً: شروط دعوى إلغاء الدفتري العقاري
80	الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتري العقاري
80	أولاً: آثار إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة الأطراف
81	ثانياً: آثار إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة الإدارة
82	الخاتمة
87	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

ملخص:

تناول المشرع الجزائري تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، الذي يعتبر أداة لتجسيد حق الملكية العقارية وأداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

كما قام المشرع بتجنيد أشخاص و هيئات إدارية مكلفة بإنجاح عملية المسح العقاري. منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي بالإضافة إلى المحافظة العقارية ،وذلك للوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق،و المتمثل في نظام الشهر العيني .

وتمر عملية المسح العقاري بمجموعة من الإجراءات الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية ومتمثلة في الإجراءات التحضيرية والإجراءات الميدانية ثم الإجراءات الختامية قبل تثبيت الملكية العقارية بهدف الوصول إلى ذلك النظام الدقيق وهذا لا يعني ان عملية المسح لا ترتبط بنظام الشهر الشخصي بل تتصل به.

وباتمام عملية المسح يتم تسليم دفتر عقاري الى الملاك كسند وحيد لاثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة ذو قوة ثبوتية نسبية مما يؤدي الى تعطيل تحقيق الاهداف المرجوة من هذه العملية .