

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر بسكرة - الجزائر -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الموضوع

دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية
تخصص : قانون إداري

إشراف الأستاذة:

أحمد هنية

إعداد الطالب:

عمر تيمجدين

السنة الجامعية : 2013 / 2014

كلما أدبني الدهر أراني نقص عقلي وإذا ما ازددت علما زادني علما بجملي

- الإمام الشافعي -

إنني رأيت أنه لا يكتب أحدا كتابا في يومه

إلا قال في نفسه، لو غير هذا لكان أحسن ، لو زيد هذا

لكان يستحسن ، لو قدم هذا لكان أفضل ، لو ترك هذا

لكان أجمل ،

وهذا من أعظم العبر ، وهو دليل على استيلاء النقص

في جملة البشر.

- عماد الدين الأصفهاني -

إهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى :

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله.

إلى جدي أطال الله في عمرها.

إلى إخوتي الأعمام.

إلى دفعة ماستر قانون إداري (2013/2014).

إلى زملائي في العمل.

إلى كل موظف يناضل في طلب علم.

جزاكم الله خيرا.

الشكر

الشكر لله أولاً وأخيراً ، وأحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا
في إتمام هذا العمل المتواضع
وعلى كل النعم التي أنعمها علينا.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذتي الكريمة: **أحمد هنيئة**
التي تفضلت مشكورة بقبولها الإشراف على هذا العمل.

كما أتوجه بالشكر مسبقاً " لأعضاء لجنة المناقشة "

وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

ولا يفوتني في هذا المقام أن أتقدم بكل الشكر والتقدير لجميع
الأساتذة بكلية الحقوق الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم
خاصة الذين رافقوني خلال مساري الدراسي فألفه شكر.
ولا أنسى في هذا المقام الطاقم الإداري للكلية فألفه شكر موصول.
وفي الأخير،

أشكر كل من ساعدني على هذا العمل من قريب أو من بعيد.

الفصل الأول: إشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية

المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

المطلب الثالث: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02

المبحث الثالث: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الأول: ماهية الشهر العقاري

المطلب الثاني: الشهر العقاري الشخصي

المطلب الثالث: الشهر العقاري العيني

الفصل الثاني: المحافظة العقارية بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي

المبحث الأول: المسح العقاري أساس السجل العقاري

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري

المطلب الثاني: الإجراءات العملية لمسح الأراضي

المطلب الثالث: آثار عملية مسح الأراضي

المبحث الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي

المطلب الأول: الترقيم النهائي

المطلب الثاني: الترقيم المؤقت

المطلب الثالث: الاحتجاجات الناشئة عن الترقيم العقاري (النهائي والمؤقت)

المبحث الثالث: علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي

المطلب الأول: التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات

المطلب الثاني: التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من الأسس الاقتصادية للمجتمع وتشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين و/أو الاعتباريين ممثلة في علاقات بيع، كراء ، تبادل ، امتياز ، الخ ، إذ يسهل إدراجها في الدائرة الاقتصادية حينما تكون معترف بها ومشهرة وبالتالي مؤمنة ، وعليه عملت جل التشريعات إضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقد ، إلى فرض الشهر العقاري، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر ويعرف بنظام الشهر الشخصي ، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري ، هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ولعجزه عن توفير الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

لذلك بدأت عدة دول بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي ، واتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري والتي من بينها الجزائر ، لذا نجد أن المشرع الجزائري أقر بنظام الشهر العقاري كأساس لشهر التصرفات العقارية بإصداره للأمر رقم 174/75¹ المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية ، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 62/76² المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، والمرسوم رقم 63³/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، اللذان حدد مهمتان رئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري ، هما إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري .

و إذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العيني إلا أنها ، قد اختلفت في كيفية تنظيمه خاصة من ناحية الإدارة والتسيير ، ولهذا نجد بعض الدول أسندت مهمة الحفظ العقاري لقاضي ، والبعض الآخر أسندتها لموظف عمومي ، أما المشرع الجزائري وبتبنيه

¹ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

² الأمر رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

³ الأمر رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

للأمر رقم 74/75 السالف الذكر تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية **المحافظة العقارية** يسيرها محافظ عقاري ، وهو موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.

واختياري لهذا الموضوع ، بدافع التطرق إلى تحديد المنهج المتبع من طرف المشرع الجزائري لضبط وحماية الملكية العقارية من أجل الوصول إلى تكوين حافظة عقارية ذات سندات ملكية معترف بها ، أي الوقوف على الدور الذي تلعبه المحافظة العقارية كأحد أهم آليات حماية الملكية العقارية ، من خلال ما تقوم به من حفظ الوثائق العقارية ، وكذا العلاقة الوثيقة بينها وبين مصالح مسح الأراضي ، بالإضافة كون الموضوع متطور ويتسم بتعدلات قانونية متلاحقة مما يجعله في بالغ الأهمية، فضلا على ذلك له علاقة مباشرة بمهامي الوظيفية باعتباري موظف بمديرية الحفظ العقاري، فرغم وجودي في الميدان إلا أن هناك ضرورة ملحة في التحكم في الجانب الأكاديمي القانوني المكمل للجانب الميداني. والأهم من ذلك كله هو محاولة الإجابة على إشكالية البحث التي تتمحور في السؤال الجوهرى التالي:

ما دور المحافظة العقارية في حماية الملكية العقارية في ظل أنظمة الشهر العقاري المعتمدة من طرف المشرع الجزائري؟.

وللإجابة على هذا التساؤل ، اعتمدت على توظيف كل من المنهج التاريخي وكذا المنهج الوصفي ، فاعتمدت على المنهج الأول عند دراسة مراحل نشأة المحافظة العقارية وكذا مهامها في إطار تدرج النصوص القانونية التي تطرقت لها، وعلى المنهج الوصفي التحليلي عند الوقوف عند أهم الأحكام القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا الإطار.

وككل إنجاز علمي مهم هناك عدة صعوبات تلقيناها عند إعداد هذا البحث، والمتمثلة خاصة في قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال بالذات والتي تتناول الآليات الإدارية التي تعنى بحماية الملكية العقارية، حيث حاولنا الاعتماد في دراسة هذا الموضوع ، من خلال النصوص القانونية بالإضافة إلى التعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تكمن الصعوبة في اتساع طبيعة الموضوع والذي من الأجدر الإسهاب في تعريف المحافظة العقارية، تطورها التاريخي بالجزائر وكذا مقارنتها بالدول الأخرى ، توضيح مهامها بدقة ، مناقشة العلاقة

التي تربطها بمصالح مسح الأراضي باعتبارها علاقة مهمة جدا سواء قبل أو بعد عملية المسح، مما يستدعي التطرق أيضا إلى مصلحة مسح الأراضي والوقوف عند أهم النقاط الضرورية لتعريفها، كونها حلقة مهمة في تثبيت حق الملكية العقارية.

كل هذه النقاط وأخرى تحتاج في الحقيقة لدراسة منفردة كل واحدة على حدى ، فما بالكم بالتطرق إلى دراسة تجمعهما جميعا.

وعلى ضوء ما سبق ذكره ، ارتأيت أن أعتمد على خطة ثنائية لتحليل إشكالية البحث التي تعتبر حجر الزاوية لموضوع بحثي " دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري" حيث تضمن الفصل الأول بعنوان إشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري ثلاثة مباحث ، تعرض المبحث الأول لمفهوم المحافظة العقارية ، والمبحث الثاني مهام المحافظة العقارية ، وفي المبحث الثالث والأخير تناولت فيه نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري .

وعلى غرار الفصل الأول ، قمت بنفس الخطوات في تقسيم الفصل الثاني والمخصص لدراسة علاقة المحافظة العقارية بمسح الأراضي ، حيث تناولت في المبحث الأول المسح العقاري كأساس للسجل العقاري ، أما المبحث الثاني فعنوانته بإيداع وثائق مسح الأراضي ، وفي المبحث الأخير، تم تناول علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي ، ثم ختمت الموضوع بخاتمة أورد فيها النتائج المتوصل إليها ، وكذا بعض الاقتراحات والتوصيات التي أراها ناجعة .

الفصل الأول

إشراف المحافظة العقارية على عملية الشراء العقاري

الفصل الأول

تمهيد

لقد شككت مسألة إثبات الملكية العقارية ونقلها وبالتالي حمايتها صعوبة كبيرة ، بسبب المراحل المختلفة التي شهدتها من جهة ، ومن جهة أخرى تعقد المنظومة القانونية العقارية التي تحكمها ، ولأجل ضمان صحة وسلامة عملية التصرفات العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري ، اسند المشرع الجزائري مهمة الإشهار العقاري للمحافظة العقارية ، مجسدة في وظيفة المحافظ العقاري من خلال منحه صلاحيات واسعة ، في التحقق والتأكد من صحة العقود والوثائق المودعة للإشهار.

فإذا كانت المحافظة العقارية ، أداة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ، فما هي المحافظة العقارية ؟ وما هي أنواع أنظمة الشهر العقاري المعتمدة من طرف المشرع الجزائري؟

للإجابة على هذه الأسئلة ، سنتناول هذا الفصل من خلال التقسيم الآتي بيانه:

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية.

المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية.

المبحث الثالث: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المبحث الأول

مفهوم المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية 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 ، ونظرا لهذا الدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، سيتم التطرق إلى تعريفها ، نشأتها وكذا إلى طبيعتها القانونية.

المطلب الأول

تعريف ونشأة المحافظة العقارية

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

أولاً: التعريف اللغوي

المحافظة العقارية تسمية مركبة من كلمتين :

- المحافظة بمعنى حفظ، صيانة ، أمانة¹

- عقارية أصل لكلمة عقار : وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي

" المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تابعة وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون"².

¹دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009، ص 67.

² دليلة حلايلة، دور المحافظ العقاري ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية،

2011 ، ص 02.

الفرع الثاني: نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري، وذلك حسب الظروف الزمنية والإمكانيات المتاحة ، فبعد الاستقلال نجد أن المشرع الجزائري مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه أحكام القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 لغاية صدور تشريعات جزائرية¹.

فبموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وبالرجوع إلى المادتين 20 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية ، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية².

وبموجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 74/75 ، نجد أن المادة 01 منه تنص على " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"³، وعليه وطبقا لنص هذه المادة ، فإن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

وفي سنة 1987 حدد المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29/09/1987 كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها⁴.

وفي سنة 1991 ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت بذلك المحافظة

¹ عليان موسى ، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية، 2011 ، ص13.

² عمروش الحسين ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية، 2011 ، ص13.

³ بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى عين مليلة، الجزائر ، 2013 ، ص81.

⁴ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص72.

العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية¹.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية والسلطة الوصية

الفرع الأول: الطبيعة القانونية.

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة لها، فحسب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 والتي تنص على ما يلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك الجبل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"².

تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري، وتتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وهي مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري حيث تودع لديها نسخ لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي ونسخ تأسيس البطاقات العقارية.

يتضح لنا بأن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية، غير أنه ذكر مختلف المهام المسندة لها.

الفرع الثاني: السلطة الوصية.

كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد³، ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية والشؤون العقارية، لتصبح بعدها تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.

1 دريلو فاطمة الزهراء ، مرجع سابق ، ص70.

² المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، مرجع سابق.

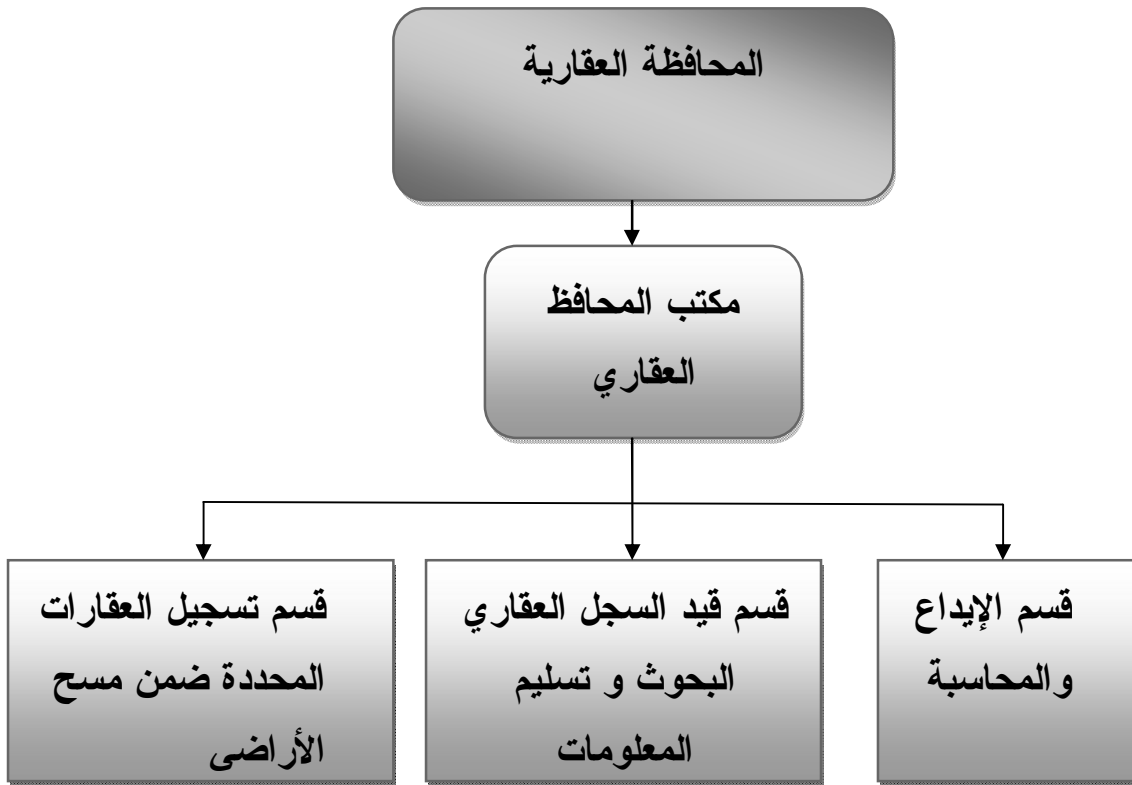
³ المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 23/06/1990، المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، ص854.

المطلب الثالث

الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

الفرع الأول: الهيكل العام.

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر رقم 74/75، ويتمثل غرض نشاطها في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري، وحسب المادة 17 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيها ما يلي " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية بشكل أقسام يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"¹ ويمكن تبيان الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الطالب بناء على المعاينة الميدانية للمحافظة العقارية ببسكرة

¹ المادة 17 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، 1991.

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية.

تتكون المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية من ثلاث (03) أقسام وهي¹:

01- قسم الإيداع والمحاسبة:

يعد هذا القسم من بين أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص بما يلي:

- يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.
- هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري .
- مسك سجل الإيداع.

02- قسم قيد السجل العقاري، البحوث وتسليم المعلومات:

يقوم هذا القسم بـ — :

- مسك السجل العقاري وضبطه.
- حفظ الأرشيف.
- إجراء البحوث وتسليم المعلومات.
- إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

03- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم 74/75، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني ، كما يساهم في التحقيقات العقارية

1 المادة 4 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 ، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية ، 1991.

المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي وعموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في :

- متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام.
- إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
- متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري.

جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم ، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في: 14/03/1992.

المبحث الثاني

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 للمحافظة العقارية دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، وقصد الوقوف على المهام المنوطة بها، سنتطرق لهاته المهام عبر أهم النصوص القانونية.

المطلب الأول

مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم 74/75

من خلال هذا الأمر لم يحصر المشرع الجزائري كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية ، إذ تركها إلى نصوص وتشريعات مستقبلية كما نصت عليه المادتين 21 و 22¹.
المادة 21 من الأمر رقم 74/75 نصت على ما يلي " إن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم".

¹ عمروش الحسين ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص06.

المادة 22 من الأمر رقم 74/75 "يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة"

عموما فإن المهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، وهذا ما أكدته المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، إذ أن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار، لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير ، إلا إذا استوفت إجراءات الشهر.

المطلب الثاني

مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 63/76

تم توسيع مسألة المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح، وإن كانت في الحقيقة ربط مهامها بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على هذه الهيئة، ومن خلال نص المادة 02 من المرسوم 63/76 فدور المحافظ العقاري يتمثل حسبها في " إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة 01 أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري"¹.

وحسب المادة 03 من نفس المرسوم ، فتمثل هذه المهام في:²

- إعداد ومسك مجموعة 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 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، مرجع سابق.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، مرجع سابق.

المطلب الثالث

مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 65/91

أسندت للمحافظة العقارية حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، مجموعة من المهام والتي حصرها في إشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية وكذا إعداد ومسك السجل العقاري، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، كما جاء أيضا في نص المادة 10 تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي¹:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ

العقاري وسلامتها.

كخلاصة: نجد بأن المشرع الجزائري قام بتعداد وتوسيع مهام المحافظة العقارية بشكل متدرج وعبر نصوص قانونية مختلفة على الرغم أن مجملها تركز على المهام الرئيسية والمتمثلة في عملية الشهر العقاري سواء الشخصي أو العيني واللذان سيتم التطرق إليهما بشيء من التفصيل لاحقا.

¹ لمادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 ، مرجع سابق.

المبحث الثالث

نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

إن من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الإلتزام العقاري، الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، وإذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك في تحقيق ذلك طريقا واحدا، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري¹، نظام يتم فيه شهر التصرفات القانونية التي ترد على العقار بالاعتماد على أسماء أطرافها خاصة المتصرف، ونظام يتم فيه الشهر على أساس العقار ذاته. وهذين النظامين هما: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، وسنتناول ضمن هذا المبحث ثلاث مطالب، الأول ماهية الشهر العقاري وخصائصه، الثاني الشهر العقاري الشخصي ومطلب ثالث الشهر العقاري العيني.

المطلب الأول

ماهية الشهر العقاري وخصائصه

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

أولا: التعريف اللغوي

شهر، الشهرة، ظهور الشيء في شئنة حتى يشهره الناس، وفي الحديث " من لبس ثوب شهرة ألبسه الله ثوب مذلة " الشهرة وضوح الأمر، وقد شهره يشهره شهرا وشهرة، فاشتهر، الشهرة الفضيحة، رجل شهير ومشهور، معروف المكان المذكور، والشهر القمر، سمي بذلك لشهرته وظهوره، والشهر العدد المعروف من الأيام، سمي بذلك لأنه يشهر، بالقمر واشتهرت المرأة: دخلت في شهر ولادتها، الشهور: العلماء، الواحد شهر².

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

يعرف الإشهار العقاري بأنه " نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 13.

² عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، ص 38.

القانونية الواردة على العقارات"¹. كما عرفه عمار علوي بأنه " وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص"².

ويعرف أيضا بأنه " نظام يقصد به إعلان الحقوق الواقعة على العقارات وهو بشكل عام يشتمل على مجموعة من القواعد والإجراءات التي تؤدي إلى تثبيت ملكية شخص لحقوق عينية عقارية لكي تكون حجة على الغير.

الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري

تتمثل خصائص الشهر العقاري فيما يلي:

- عملية قانونية تخضع للأحكام والنصوص القانونية المقررة بصفة مستقلة والقواعد التنظيمية المعمول بها ونذكر على سبيل الخصوص النصوص القانونية الآتية:

✓ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

- إن استيفاء إجراءات الشهر تؤدي إلى نقل الملكية لصاحب الحق الأخير، وبمفهوم المخالفة فإن تخلف استيفاء إجراءات الشهر العقاري لا تؤدي إلى نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى.

- الشهر العقاري له دور إعلامي بالنسبة للغير بحيث يسمح بمعرفة الحقوق العينية الممارسة على العقار، ودور وقائي بحيث يتجنب تحويل نقل ملكية ما إلى شخصين مختلفين³.

- الشهر العقاري عبارة عن عملية مركبة من مرحلتين أو طريقتين:

¹ عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ، ص 8.

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر ، 2008 ، ص 154.

³ عمار علوي ، مرجع سابق، ص 153.

أ- **عملية التلقي:** وبموجبها يتلقى السجل العقاري المعطيات حول الذمم العقارية والطبيعة القانونية للأشخاص الطبيعيين و/أو المعنويين ويكون هذا التلقي سواء بالإيداعات المختلفة لكل السندات الخاضعة للشهر أو بواسطة عمليات الترقيم المختلفة للعقارات في إطار إيداع وثائق المسح.

ب- **إعلام الغير وتقديم المعلومات:** بصحة و إتمام العملية الأولى يصبح من الممكن إعلام وتقديم المعلومات للغير الملتمس طلب المعلومات باتباع الإجراءات التنظيمية المعمول بها مع تسديد الحقوق المستحقة وفق نموذج طلب المعلومات¹.

المطلب الثاني

نظام الشهر العقاري الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ، وتبنته مختلف الدول من بينها فرنسا²، لذا سنحاول أولاً تعريف هذا النوع من النظام ومدى فعاليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في تحقيق استقرار المعاملات العقارية ودعم الائتمان العقاري ، وهذا من خلال التطرق لتعريفه ، خصائصه وتقديره.

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص القائمين بها³. كما يعرف أيضاً بأنه نظام يقوم على أساس تسجيل للأشخاص الملاكين و أصحاب الحقوق العينية، فالعقارات وفق لهذا النظام لا تعرف بهويتها ولا بموقعها ، وإنما تعرف بأسماء مالكيها ، بمعنى أن أي طالب للمعلومات على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ما عليه سوى تقديم نموذج طلب معلومات باسم المالك لتمكينه من الأملاك العقارية التي يمتلكها الشخص.

من خلال ما سبق نجد أن تعريف هذا النظام يستمد تعريفه من العبارة نفسها التي تفيد بأن الشخص هو محل اعتبار في شهر التصرفات العقارية.

¹ انظر الملحق رقم : 01

² بعبع إلهام ، **حماية الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير**، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، ص 08.

³ جمال بوشنافة، **مرجع سابق**، 2006، ص 15.

الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي

- إن عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي تتم على أساس أسماء طرفي المتصرف الذي أنشا الحق أو نقله، دون الأخذ بعين الاعتبار العقار محل التصرف ، ويتم ذلك حسب سجل يمسك ويرتب حسب الترتيب الأبجدي، وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني.

- لهذا النظام وظيفة الإعلان، فحق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تابعة تنتقل بمجرد التراضي بين الطرفين.

- تشهر المحررات المتعلقة بتصرفات عقارية في ظل نظام الشهر الشخصي كما هي، إذ لا يحقق المحافظ العقاري في مدى صحتها لا من ناحية الشكل ولا من ناحية الموضوع، فإذا كانت هذه التصرفات صحيحة ظلت صحيحة وإذا كانت معيبة فالشهر العقاري لا يصححها¹.

الفرع الثالث : تقدير نظام الشهر الشخص

رغم سهولة إجراءات نظام الشهر الشخصي ، إلا أن لهذا النظام عيوباً طغت على بعض مزاياه ، وفيما يلي بعض من مزاياه، ثم عيوبه.

1- مزاياه:

- لا يتطلب هذا النظام البدء في أشغال عملية المسح ، وبالتالي يعتبر نظام مستقل عن عملية مسح الأراضي العام ولا يتطلب تكاليف كبيرة.
- التصرفات العقارية الناتجة عن عملية الإشهار وفق هذا النظام لا تعط الحجية المطلقة، إلا أنها تثبت الواقعة القانونية على ملكية الشخص للعقار.
- بالرغم من أن التصرفات العقارية وفق نظام الشهر الشخصي يمكن فسخها لسبب عيب من العيوب إلا أنه لا تعتبر قاعدة عامة.

¹ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1، دارهومة، الجزائر، 2007، ص 14.

2- عيوبه:

- تجسيد إجراءات الشهر العقاري تصعب من مهام المحافظ العقاري عند البحث في السجلات الأبجدية في بعض الأحيان خاصة عند تشابه الأسماء.
- احتمال الوقوع في ازدواجية الملكية، أي أن يكون مالكين لعقار واحد باعتبار هذا النظام يقوم على المالك وليس على العقار .
- لا يعط الحجية المطلقة في إثبات الملكية وبالتالي الصعوبة في المعاملات الاقتصادية من خلال تجسيد الرهون العقارية.
- الصعوبة في إعطاء إحصائيات دقيقة حول الحافظة العقارية باعتبار أن عدد الملاك لا يعبر عن عدد الملكيات العقارية، لأنه يمكن أن يكون عقارا واحدا مملوكا من طرف عدة أشخاص (وريثة ، شيوع...) والعكس صحيح شخص واحد يملك عدة عقارات.

وبصفة عامة/ هذا النظام عاجز عن تحقيق الهدف الذي من أجله تأسس نظام الشهر العقاري وهو أساسا تشجيع خدمة العقار واستثماره وكذا تأمين واستقرار المعاملات العقارية.

المطلب الثالث

نظام الشهر العقاري العيني

نظرا للعيوب التي ميزت نظام الشهر الشخصي والانتقادات التي وجهت له، جعل الكثير من الدول ومن خلال تشريعاتها تبحث عن نظام بديل كفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء، إذ ظهر هذا النظام لأول مرة في استراليا، وعرف باسم مبتكره " سيرروبا طورانس " ¹ وأطلقت عليه الدول التي أخذت باسم نظام طورانس.

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني

يرتكز نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها، إذ تم تعريف هذا النظام على أنه " شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري ، إذ يخصص لكل عقار

¹ بعبع إلهام ، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق ، ص 12.

صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني، تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها¹ فمن هنا جاءت تسميته بنظام الشهر العيني، فلكل عقار وفق هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري، يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات.

جدير بالذكر أن عملية شهر الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، هي من إحدى المهام الرئيسية الموكلة للمحافظة العقارية ممثلة في الموظف العمومي الذي يعرف بالمحافظ العقاري، حيث نصت المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه " يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ويحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة".

الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص والتي تعد بمثابة مبادئ يقوم على أساسها هذا النظام وتتمثل في:

01- مبدأ التخصص

يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة أو بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار² سواء كان هذا التصرف منشئ أو معدل أو ناقل للملكية العقارية في مجموع البطاقات العقارية، فبناء على هذا المبدأ فإن هذا النظام هو تشخيص ذاتي للعقار دون اعتبار للشخص المتصرف، حيث أشارت المادة 38 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه " كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

1 فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، ص 23.

2 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 29.

02- مبدأ القوة الثبوتية

ويعني إيجاد وسيلة فعالة وقطعية لإثبات لحق الملكية من خلال ما يسمى السجل العيني أو ما يسمى بالثقة العامة في السجل العيني¹ ، حيث أن كل تصرف يصدر في ظل هذا النظام يعد قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، إذ يصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب مهما كان مصدرها ومنه فالحق المقيد موجود بالنسبة للكافة يمكن الاحتجاج به مادام مقيد في السجل العيني ولا يمكن الطعن فيه².

03- مبدأ الشرعية

حسب هذا المبدأ يتعين على السلطة المكلفة بمسك السجل العيني وهو المحافظ العقاري المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العقاري التأكد والتحقق من كافة السندات التي تجري عملية الشهر العقاري في السجل العيني بموجبها، حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً³. بالفعل فقد نصت المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 على أنه "يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع سبب العقد ليس غير مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

04- مبدأ القيد المطلق

وفق هذا المبدأ لا تكتسب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات إلا بالشهر حيث نصت المادة 793 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"⁴.

¹ محيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص25.

² بعبع إلهام ، مرجع سابق ، ص14.

³ جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص31.

⁴ الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

05- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم

يقصد بالتقادم هنا التقادم المكسب الذي يؤدي إلى كسب الحقوق غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سببا من أسباب كسب الملكية للعقارات ، وذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوتية في السجل العيني¹. وبالرغم من تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كأساس مادي للسجل العقاري ، إلا أنه لا يزال يعتد بالتقادم لاكتساب الملكية العقارية في المناطق التي لم يشملها المسح.

الفرع الثالث: تقدير نظام الشهر العيني

باعتبار نظام الشهر العيني جاء تداركا لعيوب نظام الشهر الشخصي فإنه حاول تفاديها ، وفي المقابل بقي تتخلله بعض العيوب وإن كانت هاته الأخيرة قليلة مقارنة بمزاياه.

1- مزاياه:

- يوفر الحماية لجميع أطراف المعاملات العقارية، وهذا من خلال البيانات المدونة والقيود في السجل العقاري² إذ أن كل ما هو مقيد بالسجل العقاري هو الحقيقة ، إذ لا توجد أي حاجة إلى التحقق من استقرار الحق لسلفه ولا يكون ملزما بالبحث والتحري عن صحة التصرف القانوني.
- يتفادى الأخطار والعيوب التي قد تنجم عن تشابه الأسماء لاعتماده على العقار للتسجيل في السجل العقاري وليس على اسم المالك أو صاحب الحق العيني.
- لا مجال للتقادم في هذا النظام مما يجعل المالك في مأمن من التعرض لخطر التقادم³.
- سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات وكذا كل التصرفات الواردة عليها.
- يسهل مهام المحافظ العقاري في تجسيد إجراءات الشهر العقاري في وقت قصير جدا من خلال تسهيل عملية الرقابة على المستندات محل طلب للإشهار.

¹ جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 33.

² بعبع إلهام ، مرجع سابق ، ص 15.

³ جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 35.

2- عيوبه:

رغم هذه المزايا والتي تعد بالهامة ، توجد بعض العيوب وان كانت لا تقلل من دقة هذا النظام وموضوعيته منها:

➤ نظام مكاف سواء من حيث النفقات الباهظة وكذا المجهودات المطلوبة ، فنظام الإشهار

العقاري العيني يعود إلى تاريخ صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/12

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ إلا أنه لم يتم لحد الآن تحقيق الأهداف المرجوة.

➤ التعدي على حقوق المالك الحقيقي ، إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة فيصبح هو المالك له.

➤ كثرة النزاعات العقارية على مستوى الجهات القضائية في ظل عدم إعادة النظر في

الحقوق المكتسبة إلا عن طريق القضاء عند انتهاء فترة آجال الترقيم المؤقت والمقدرة

بسنتين، حيث نصت المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق

الناجمة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل

إلا عن طريق القضاء".

رغم هذه العيوب التي يؤخذ عليها هذا النظام ، إلا أنه من الضرورة بمكان إحلاله

محل نظام الشهر الشخصي ، وهو ما فعله فعلا المشرع الجزائري وتبناه بموجب

الأمر 74/75.

¹ أعمار علوي ، مرجع سابق ، ص 156.

خـلاصة

الفصل الأول

خلاصة لما سبق ، يتضح أن للمحافظة العقارية دور مهم وأساسي في حماية حق الملكية العقارية ، بحيث لا يكون اثر للعقود الرسمية العقارية إلا بإشهارها ، ويظهر هذا الدور المهم جدا خاصة بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرشومين التطبيقيين له رقم 62/76 والمرشوم رقم 63/76.

حيث وجدنا بأن نظام الشهر العقاري يقوم على نظامين هما نظام الشهر الشخصي وكذا نظام الشهر العيني ، ويعتبر النظام الأول، أول نظام ظهر وصاد مختلف دول العالم. أما نظام الشهر العيني فقد ظهر على إثر الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي ، والأخذ بهذا النظام (العيني) الذي يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني ، يجد صعوبة في تجسيده على الواقع ، وهذا لصعوبة عملية المسح وما تتطلبها من وسائل مادية وبشرية مؤهلة ، لذا نتساءل عن ما هي مختلف الأعمال والإجراءات التي يعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر رقم 74/75 من جهة ، ومن جهة أخرى ، إلى أي مدى يمكن أن تساهم عملية المسح في تأسيس السجل العقاري ؟.

هذا ما سوف نحاول معرفته في الفصل الثاني

الفصل الثاني

المحافظة العقارية بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي

الفصل الثاني

تمهيد

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري، عملية تعد الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام المسح العقاري ، والتي أطلق عليها المشرع الجزائري اسم " مسح الأراضي العام " وهذا بإصداره الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

فالأکید ، أن عملية المسح تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري من خلال إحصاء شامل للملكيات العقارية من جهة، ومن جهة أخرى من خلال ضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وهذا طبعا بالتنسيق والاتصال الدائم بين المحافظة العقارية ومصالح المسح. وعلى هذا الأساس سنتناول هذا الفصل من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: المسح العقاري أساس السجل العقاري

المبحث الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي

المبحث الثالث: علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي

(كيفية تحيين وثائق المسح)

المبحث الأول

المسح العقاري أساس السجل العقاري

تعد عملية مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني ، إذ تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري ". تترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود البلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشر بعد ذلك عملية المسح والتي تعتبر عملية تقنية محضة.

ونظراً لأهمية هذه العملية في تحديد الملكية العقارية تحديداً دقيقاً من خلال إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري ، من خلال كل هذا سنحاول التطرق إلى ماهية المسح العقاري، إجراءاته ، وكذا آثاره.

المطلب الأول

ماهية المسح العقاري.

تتنوع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة ، ومن أجل تحديد كل مالك ، استوجب إحصاء شامل ولكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية ، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمشح والحسابات الميدانية كل هذا فيما يسمى بعملية المسح.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

أولاً: التعريف اللغوي

المسح هو الإزالة: يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre "التي نجدها نابعة من لفظة Catastico اليونانية والتي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك¹ Capitastra.

¹ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الوجيز في مسح الأراضي ، ديسمبر 2003 ، ص 12.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي

يمكن تعريف المسح العقاري بأنه " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة به"¹. كما نجد المادة 02² من الأمر رقم 74/75 تنص على أن "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري". وعموما فإن المسح العقاري هو العملية القانونية والتقنية التي من خلالها يتم جرد الملكيات العقارية بمختلف أنواعها عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد طبيعة وهوية المالك.

الفرع الثاني: مهام المسح العقاري

من خلال المعلومات التي يوفرها المسح العقاري فيما يخص أجزاء الملكية ومعرفة مساحتها يمكن :

- تحديد الوعاء الضريبي المساحي لإقليم كل بلدية ، كما يمكن سجل مسح الأراضي من التعرف على هوية المالك ومن ثم تقدير الضريبة.
- يسمح كذلك بتعيين الوحدات العقارية الخاضعة للإشهار التي تتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي ، كما يلعب المسح دورا في إظهار النطاق الطبيعي للعقارات وذلك من خلال الحدود وحساب المساحة.
- يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية ، حيث يمكن من التعرف على الهوية الحقيقية للمالكين وذلك من خلال التحقيق العقاري ، كما يؤدي دورا أساسيا في مجال الحقوق العينية العقارية فهو من جهة يكشف عن تلك الحقوق ويكون سبب في إقرارها ومن جهة أخرى يساهم في تسهيل التصرفات القانونية.
- يسمح المسح العقاري بتبيان المحيط العمراني وطبيعة العقارات ومختلف الارتفاقات المثقلة بها ، مما يفيد بشكل كبير مصلحة التهيئة والتعمير ، إذ يصبح بإمكانها إعداد مخططاتها دون الاعتداء على أي ملكية.

¹ ريم مراحي ، اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدينة ، 2011 ، ص03.

² المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، مرجع سابق.

الفرع الثالث: خصائص المسح العقاري

يتميز المسح العقاري باعتباره أساساً مادياً للسجل العقاري بعدة خصائص منها:

- ✓ يعتبر عملية وصفية للعقارات ن حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد طبيعة الأراضي، ويبين أنماط العقارات الفلاحية وكذا الحضرية.
- ✓ يعتبر نظام للمعلومات وذلك من خلال الوثائق والمخططات التي تعدها مصالح المسح من خلال عملية المسح العقاري والمتمثلة في:

- جدول أقسام ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل وترتب

حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء¹.

- ✓ من خلال المسح نتمكن من تقدير قيمة العقار ، فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فان تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية ، أما إذا كان عقاراً حضرياً فقيمه التجارية هي التي تحدد تقديره.

✓ المسح هو إظهار للنظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، فهو يتولى تحديد الملاك الظاهرون وطبيعة الاستغلال وذلك كله استناداً إلى الوثائق والعقود المقدمة.

- ✓ تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته ، وتعتبر هذه الخاصية أهم أهداف عملية مسح الأراضي .

¹ المواد 19 ، 21 ، 25 من الأمر رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الإجراءات العملية لمسح الأراضي.

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " فتأسيس السجل العقاري يتطلب عدة إجراءات وعدة مراحل مترابطة يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة ويمكن تقسيمها إلى:

مرحلة تحضيرية ، مرحلة ميدانية ، ومرحلة ما بعد المسح

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

أولاً: صدور قرار الوالي

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار الوالي المختص إقليمياً باقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي ، يحدد فيه على الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار¹ وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 التي جاء فيها " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون بقرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر هذا القرار " جدير بالذكر أن عمليات مسح الأراضي تحظى بإشهار واسع، حيث ينشر القرار في:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

- الجرائد اليومية الوطنية.

كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوماً قبل افتتاح هذه العمليات².

¹ انظر الملحق رقم: 02

² بريك الطاهر ، مرجع سابق ، ص 55.

ثانيا: إنشاء لجنة المسح.

إن إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن و الفعال لهذه العملية ، إذ بعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي¹ وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار ، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتية²:

✓ قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، نائبا للرئيس.

✓ ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب.

✓ ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

✓ ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

✓ ممثل لمصلحة التعمير للولاية.

✓ موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

✓ مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

✓ المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

✓ المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة ، حسب الحالة بالأشخاص الآتي بيانهم :

- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية، ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

¹ انظر الملحق رقم 03

² المادة 07 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، مرجع سابق.

وتكاف هذه اللجنة بالمهام التالية¹:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ، لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

تبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية أولاً ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها².

أولاً: تحديد إقليم البلدية

إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية ، ولقد نصت المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 على أنه " ينبغي على البلدية أن تحدد محيط أقاليمها " إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم ، كما تقدم توضيحات من المالكين الخواص ويتم هذا التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة³.

ثانياً: تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية

بعد تحديد إقليم البلدية ، تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية ، من أجل تسهيل عملية المسح ، وبعد الانتهاء من هذا الإجراء يقوم المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع الأعوان المحققين بإجراء التحقيق العقاري⁴ والذين يمثلون كل من مصلحة أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي وكذا مديريةية الحفظ العقاري ، حيث تهدف هذه

¹ المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 ، مرجع سابق .

² جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 129.

³ انظر الملحق رقم: 03

⁴ التعليمية 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، الصادرة عن

المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، ص 7-8 .

العملية إلى جمع كل المعلومات الضرورية المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، ويتم هذا من خلال:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
 - جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
 - إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تفيد التحقيق.
 - تقدير وقائع الحيابة.
 - الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
 - إعداد بطاقة التحقيق العقاري.
- وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية ، يتم على مستوى مصلحة المسح انجاز مجموعة من الوثائق تتمثل فيما يلي:
- جدول الأقسام وسجل لقطع الأراضي.
 - سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين او المستغلين ، وذلك حسب الترتيب الأبجدي.
 - المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لمجموعات الملكية.

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد المسح

اثر الانتهاء من المرحلة الميدانية وإعداد الوثائق المسحية ، تودع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية يقوم من خلالها المواطنين بتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي¹ وتتم عملية الإيداع من طرف مصالح المسح الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع. ويمكن للمعنيين من أصحاب العقارات والحقوق العينية العقارية ممن حضروا ميدانيا عملية المسح ولم يتمكنوا من تقديم ملاحظاتهم ، وكذلك الملاك الذين تغيّبوا عن عمليات المسح ، وفي حالة المساس بحقوقهم تقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم موضحين أسباب التدخل وموضوع الطلب وذلك :

- سواء كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- إما إلى رئيس فرقة المسح الموجودة بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع والذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك وذلك بفحصها وإعطاء رأيها ، ومحاولة التوفيق بين جميع الأطراف

¹ المادتين 11 و 12 من المرسوم رقم 62/76 ، مرجع سابق.

المعنيين ، وفي حالة عدم التوصل إلى حل بين المتنازعين أو التوفيق بينهم ، تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط المسحي ، ويعطى أجل ثلاثة أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها ، من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة ، وبمجرد انقضاء مدة ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية¹.

المطلب الثالث

آثار مسح الأراضي.

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وإيداع الوثائق التي تثبت ذلك بالمحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد البطاقات العقارية والتأشير عليها من جهة ، ومن جهة أخرى إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمالك و/أو المالكين سواء كان شخصا طبيعيا أم معنويا ، حيث تنص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري تعريفا دقيقا ، إلا أنه يمكن اعتباره وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما ، تقوم المحافظة العقارية بإصدارها ، فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ، ويشكل الدفتر العقاري السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية طبقا لما جاء في المادة 19 من الأمر رقم 74/75 حيث " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية "

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري

يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا لانطباقه على عناصر القرار الإداري باعتباره يخضع في تحريره للشكل القانوني ، إضافة أنه صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية وبإرادتها المنفردة ، زيادة على ذلك أنه تترتب عليه آثار قانونية وبالتالي فهو قرار إداري.

¹ المادة 14 من المرسوم رقم 62/76 ، مرجع سابق.

ثانيا: دفتر العقاري ليس قرار إداري

يرى أصحاب هذا الرأي بان الدفتر العقاري ليس قرار إداري على اعتباره انه كاشف للمراكز القانونية فقط ، فلا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وليس عملا انفراديا ، بحيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدة جهات إدارية كالبديية ، الولاية ، مصالح المسح ، المحافظة العقارية وبالتالي فهو مجرد شهادة إدارية والمحافظ العقاري حين يوقع عليه فيعتبر بمثابة إشهاد بالمطابقة مع البطاقات العقارية والسجل العقاري¹. غير أن هذا الرأي يتناقض مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ، فالشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري ، وهذا ما كرسته المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/06/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي جاءت لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي يفتقد أصحابها لحقوق مشهرة².

وبالتالي اعتبار الدفتر العقاري دائما كاشفا للمراكز القانونية غير صحيح ، فقد يكون منشئا لها وبالتالي فهو قرار إداري لاسيما وأنه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري.

الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 نجدتها تنص 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 تنص المادة 801 الفقرة 1 منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

¹ لخضر القيزي ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، جامعة المدينة ، 2011 ، ص

² انظر الملحق رقم: 04

وبالتالي وتطبيقا لهذا القانون فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص الغرف الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية ، وهذا هو الشيء المعمول به حاليا ومنذ دخول حيز التطبيق لهذا القانون ، كما أكدته ذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02¹ بعنوان تطبيق مبدأ الاختصاص النوعي والذي يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري .

المبحث الثاني

إيداع وثائق مسح الأراضي

بعد اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية ، تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية مقابل محضر تسليم محرره المحافظ العقاري² يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة (04) أشهر ، وهذا طبقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 ، قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة على العقارات الممسوحة ، حيث تشكل هذه العملية همزة وصل بين إدارة المسح والمحافظة العقارية ، والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية وهي موضوع هذا المبحث والذي قسمناه إلى ثلاث مطالب، الأول الترقيم النهائي، الثاني يتضمن الترقيم المؤقت، أما المطلب الثالث موضوعه الاحتجاجات الناشئة عن الترقيم.

المطلب الأول

الترقيم النهائي.

نظمت المادة 12 كيفية إجراء الترقيم النهائي للعقارات والتي جاء فيها " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به ، لإثبات حق الملكية ، وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قبول الامتيازات و الرهون العقارية وحق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضى مدة صلاحيتها " ويتم الترقيم نهائيا بموجب السندات التالية.

¹ انظر الملحق رقم 05:

² انظر الملحق رقم 06:

الفرع الأول: السندات الرسمية

هي تلك السندات التي صدرت من جهات مخولة لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة، ومع ذلك تبقى مقبولة حتى ولو لم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية.

أولاً: السندات الرسمية المشهورة

هي السندات التي تتعلق بحق الملكية العقارية والتي استوفت الرسمية والإشهار ، وتخرج من هذه العقود، العقود الرسمية المشهورة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر اعتماداً على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار.

ثانياً: السندات الرسمية غير المشهورة

هناك من المحررات ما لم يتم شهرها ومع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية ، باعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي:

01- العقود التوثيقية غير المشهورة

من بين هذه السندات عقد القسمة الذي يعد من أهم المحررات الرسمية الاختيارية الإشهار، التي كان يحررها الموثق طيلة الفترة الممتدة من 1975/07/05 تاريخ دخول حيز الأمر رقم 74/75 والمراسيم المطبقة له ، لاسيما المرسوم رقم 63/76 ، فهذه الوثيقة الرسمية المسجلة كانت تعتبر محرراً رسمياً ذو حجية ، فالمشرع الجزائري اعتبرها بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية وبالتالي فهي مقبولة للقيام بالترقيم النهائي.

02- الأحكام القضائية

تعتبر الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ويشترط فيها:

- أن يكون الحكم القضائي نهائياً وأنه حائز لقوة الشيء المقضي به ، إذ يستثنى من ذلك الأحكام غير النهائية.

- أن يكون الحكم القضائي متعلقاً بحق الملكية العقارية وليس بحق عقاري آخر.

- أن يتضمن الحكم القضائي التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم حتى لا يدع مجالاً

للشك عند المحافظ العقاري بأن الحكم القضائي يتعلق بعقار آخر.

الفرع الثاني: السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.¹

تنص المادة 03 من المرسوم رقم 201/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدلة للمادة 89 من المرسوم رقم 63/76 ، على انه لا يطبق مبدأ الإشهار المسبق أو المقارن عندما يكون حق المتصرف الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل الفاتح مارس 1961، ثم تم بعد ذلك تمديد هذه الفترة إلى غاية الفاتح جانفي 1971 ، وهو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970.

وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها.

المطلب الثاني

الترقيم المؤقت.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين وهذا كما يلي.

الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر.

يتم ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر تسري من تاريخ استلام وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ويكون حسب الحالات الآتية:

أولا: الحيازة بسندات رسمية

01- شهادة الحيازة:

قد يحصل أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كما هو الشأن بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، حيث من خلال المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 يلاحظ أن شهادة الحيازة لا تدرج ضمن حالات الترقيم النهائي ، لأنها لا تعتبر من السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة ، إنما هي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري فقط، لهذا يمكن إدراجها في حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على

¹ للمزيد من الاطلاع انظر المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004، انظر الملحق رقم:04

نص المادة 13 فقرة 1 والتي تنص على انه " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ."

02- العقود التوثيقية المشهورة:

وتخص العقود المشهورة التي تتضمن معلومات غير كافية توضح بدقة تعيين العقار، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدره ، وهي الحالات التي تطرقت إليها المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة.

03- الأحكام القضائية:

يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تطرق إلى حق الملكية ، إذ انه من مضمونه يتبين للمحافظ العقاري بان العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم وان تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشر سنة ، مما يدعو إلى القول بان المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم وان هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي خمسة عشر سنة.

الفرع الثاني: الترقيم العقاري لمدة سنتين.

هذا النوع من الترقيم يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.¹
أولا: حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات

رغم أن شهادة الحيازة هي سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ، إلا انه لا يعتد بها في الترقيم النهائي ولا حتى في الترقيم المؤقت في بعض الحالات ، إذا لم يكن قد مر على تاريخ شهر شهادة الحيازة عشر (10) سنوات ، وهذا ما ذهبت إليه التعليمات رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ،

¹ المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

وأكدت ذلك أيضا التعلية رقم 3278 المؤرخة في 15/04/2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة¹.

ثانيا: حيازة العقار بدون سند

إن الحيازة القانونية لها قوة ثبوتية تؤدي إلى الملكية بغض النظر عن الحائز وهي ترتكز على:

01- عنصر مادي:

يتعلق بالحيازة الفعلية للعقار عن طريق سلطة الاستغلال ، وسلطة الاستعمال وكذا سلطة التصرف.

02- عنصر معنوي:

يتمثل في نية الحائز التي تتجلى في تصرفاته على انه المالك وانه يتصرف باسمه الشخصي ولفائدته وليس لفائدة الغير .

03- حسن النية:

لابد من توفر النية في ممارسة العنصر المادي والمعنوي ، وحتى تعتبر الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة مستمرة وعلنية وبدون انقطاع لمدة 15 سنة.

المطلب الثالث

الاحتجاجات الناشئة عن الترقيم العقاري.

إن الترقيمات المشار إليها في المطالب السابقة (الأول والثاني من هذا المبحث)، سواء كانت مؤقتة أم نهائية قد تثير جملة من الاحتجاجات بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل أعوان مسح الأراضي ، أو إحساس الأفراد بان حقوقهم قد هضمت ، لذا حاول المشرع الجزائري إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية.

¹ انظر الملحق رقم: 07

الفرع الأول: المنازعة في الترقيم المؤقت.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة الترقيم المؤقت أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة ، ومن ثم يتعين على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم ، بموجب رسالة موصى عليها ، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية¹ .

يقوم المحافظ العقاري بإجراء صلح بين الأطراف وتحرير محضر الصلح في حالة توصله إلى التوفيق بينهم ، ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر قوة إلزامية لهم و بذلك لا يمكن التراجع على هذه الاتفاقات .

وفي حالة عدم التوصل إلى صلح بين الأطراف يحزر محضر بعدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف وفقا لنص المادة 15 الفقرة 3 من المرسوم رقم 63/76 ويمنح مدة ستة (06) أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لنص المادة 15 الفقرة 04 من نفس المرسوم ، وفي حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال المدة السالفة الذكر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية ، فعليه إتمام إجراءات ترقيم العقار في السجل المعد لذلك² .

الفرع الثاني: المنازعة في الترقيم النهائي.

تنص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء ، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل ودون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا ، وهو الترقيم الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

¹ المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، مرجع سابق.

ما يلاحظ على هذا النص (المادة 16)، انه قد تم استثناء بعض الحالات من اللجوء إلى الجهات القضائية حتى ولو تم الترقيم النهائي ، وهذا ما أكدت عليه المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية - كفيات التسوية¹ ، حيث نصت على أن الملفات المقدمة للحصول على دفاتر عقارية ، صادرة خاصة من طرف خواص ، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق الملكية العقارية ومعترف بها قانونا ، حيث تتعلق هذه العقود والسندات بعقارات تم تسجيلها وترقيمها في حساب الدولة ، لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان، فانه يتعين ، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة ، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة ، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات.

الفرع الثالث: صفة التمثيل القضائي.

مرت عملية التمثيل القضائي بثلاث مراحل أساسية ، حيث منحت في المرحلة الأولى للوالي المختص إقليميا² يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

غير أنه بصدور القرار المؤرخ في 1992/11/21 أصبحت صفة التمثيل القضائي ممنوحة لمدراء أملاك الدولة المختص إقليميا .

هذا وقد ألغي هذا القرار بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 1999/02/20³ ، حيث منحت بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام :

❖ المحاكم

❖ المجالس القضائية

❖ المحاكم الإدارية

¹ انظر الملحق رقم:08

² انظر المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

³ قرار مؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤول أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام العدالة ، الجريدة الرسمية عدد 20 ، المؤرخة في 1999/03/26 ، ص32.

كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام للأملاك الوطنية¹ في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام :

- ❖ المحكمة العليا
- ❖ مجلس الدولة
- ❖ محكمة التنازع

المبحث الثالث

علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي

(كيفية تحيين وثائق المسح)

نتيجة وضعية العقارات غير المستقرة التي قد تكون موضوع تغييرات مختلفة منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح ، وحتى لا تفقد الوثائق العقارية المشاة على مستوى المحافظة العقارية ميزتها ، كونها تعكس الوضعية العقارية الحالية للعقار ، حرص المشرع الجزائري من خلال نظام الإشهار العقاري النابع من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/12/1975 إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي ، وهذا ما نصت عليه المادة 73 من المرسوم رقم 63²/76.

ولكون التغييرات التي تطرأ على الوحدات العقارية التي شملها المسح ، تأتي من أسباب قانونية (بيع ، هبة ، عمليات قسمة ، ...) أو هي ناتجة من أسباب لا تمس الوضع القانوني للعقارات (بناءات جديدة ، عمليات هدم ، ...) ، لذا سنحاول من خلال هذا المبحث سنحاول دراسة كيفية تحيين التغييرات من خلال تقسيمه إلى مطلبين ، الأول : التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات ، أما المطلب الثاني بعنوان التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات.

¹ المادة الأولى الفقرة 01 من القرار المؤرخ في 20/02/1999 ، مرجع سابق.

² المادة 73 من الأمر رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، مرجع سابق.

المطلب الأول

التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات.

الفرع الأول: مستخرج العقد (مستخرج مسح الأراضي CC4 ، PR4 مكرر).

إن مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد ليقوم مقام "مستخرج عقد" هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الإشهار العقاري ومسح الأراضي، فهذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، وذلك انه وقصد التثبيت من النقل، فان الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم، والشهادات بعد الوفاة، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق مستخرجاً موجزاً عن تلك الإجراءات محل طلب الإشهار.

نفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها.

جدير بالذكر أن هذا المستخرج من النموذج (PR4 BIS) الخاص بالمناطق الممسوحة لونه وردي¹ والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق غير الممسوحة لونه ابيض ويعتبر (PR4 BIS) مستخرج لمسح الأراضي في آن واحد من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملا من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخراً تم تغيير المستخرج (PR4 BIS) إلى (CC4 BIS).

الفرع الثاني: وثيقة القياس.

إن إقامة بطاقة عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة بالرجوع إلى مخطط مسح الأراضي يقتضي ضرورة منح كل عقار رقماً معيناً يمكن من تشخيصه دون التباس وتمييزه عن العقارات الأخرى.

وقد تقرر حينئذ أن كل وحدة عقارية طرأ عليها تعديل من حيث قوامها تفقد في جميع الحالات وتُمنح لوحدة عقارية جديدة من حيث تكوينها أرقام جديدة تلي الرقم الأخير الممنوح في القسم دون الإشارة إلى الرقم القديم.

¹ انظر الملحق رقم: 09

وعملا بهذه القواعد فإن كل مشروع لقسمة وحدة عقارية تُنقل أولاً إلى علم مصلحة مسح الأراضي عن طريق "وثيقة قياس" من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه¹، وتُستعمل هذه الأرقام في تشخيص الوحدات النابعة من التقسيم في العقد أو القرار الذي ينجز أو يُثبت هذا التقسيم فيما بعد.

وهذا ما ينتج من المادة 74 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 حيث تنص أحكام هذه المادة على أن الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي يتم طبقاً لمستخرج مسح الأراضي.

وفي حالة تغيير الحدود طبقاً لوثائق القياس²، حيث تعرض وثيقة القياس على مصلحة مسح الأراضي للتأشير عليها ومنح ترقيم مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة المكونة، ويتمثل الغرض من هذا الترخيم المؤقت الذي لا يصبح نهائياً إلا بعد إشهار العقد أو القرار الذي يُثبت تقسيم مجموعة الملكية، في تمكين المحافظ العقاري من فتح بطاقات للوحدات العقارية الجديدة المنشأة، حينما ينفذ الشكلية المطلوبة لهذا العقد أو القرار.

الفرع الثالث : الوثائق الأخرى التي تحول من طرف المحافظة العقارية إلى مصالح المسح.
تنص المادة 70 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 على أن نسخة أو مستخرجا من كل عقد وصفي للتقسيم ومن كل عقد تعديلي يُرفق عند الاقتضاء بنسخة من المخطط المطابق، يتعين تسليمه للمحافظ العقاري كما تُسلم له الوثيقة المودعة من أجل إشهارها.

وهكذا بالنسبة للعقود التعديلية التي يكون موضوعها تغييرات في اسم أو لقب أشخاص طبيعيين، والتغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني، يتم نقل هذه التغييرات إلى علم مصلحة مسح الأراضي بعد إشهارها في المحافظة العقارية وذلك بواسطة النموذج³ PR-12.

¹ المديرية العامة للملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، 2007، ص 25.

² المادة 74 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

³ انظر الملحق رقم: 11

المطلب الثاني

التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات.

طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، فإن هذه التغييرات تتولى مصلحة مسح الأراضي إثبات هذه التغييرات تلقائيا ويمكن أن تنتج ما يلي:

- ظواهر طبيعية مثل انجراف التربة والظمي ورواسبه.
- قرارات إدارية تُحدث تغييرا في الحدود الأرض.
- عمليات هدم أبناءات جديدة يقوم بها المالكون.

الفرع الأول: التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية.

تثبت هذه التغييرات تلقائيا من طرف مصالح مسح الأراضي سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على اثر المعلومات المقدمة من طرف مصالح البلدية المختصة إقليميا فحسب المادة 83 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 "تُبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا"، وهذه التغييرات كما جاءت الإشارة إلى ذلك من قبلن هي تغييرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات وتُثبت بواسطة المطبوعة المسماة "محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية" نموذج PR-14.

الفرع الثاني: البناءات الجديدة وعمليات الهدم.

بغض النظر عن التعديلات الناتجة من القرارات الإدارية أو من حوادث طبيعية فإن مصلحة مسح الأراضي، عملا بالمادة 83 المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، تُبلغ أيضا للمحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم.

ويتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تُسمى "محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم PR-15¹" وعلى كل صفحة من الصفحتين الثانية والثالثة من المحضر النموذجي PR-15 يوجد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي ، تعيين العقارات التي ثبت فيها وقوع عمليات هدم وبناءات جديدة. وفيما يلي لأهم المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي:

¹ المديرية العامة للأموال الوطنية ، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، مرجع سابق ، ص 27.

مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي¹

- ✓ محضر تعيين الحدود CC1
- ✓ وثيقة القياس CC2
- ✓ كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات CC3
- ✓ طلب مستخرج مسح الأراضي CC4
- ✓ مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (4 PR مكرر سابقا) CC4 bis
- ✓ طلب مستخرج استنساخ ووثائق مسح الأراضي CC5
- ✓ طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي CC7
- ✓ مستخرج من دفتر المساحة CC11
- ✓ مستخرج من كشف القسم CC12
- ✓ مستخرج كشف التغييرات CC13
- ✓ كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي CC14
- ✓ مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 21 x 30) CC15
- ✓ مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 x 42) CC16
- ✓ تبليغ المالكين بالتغييرات التي طرأت CC19
- ✓ رسم الحفظ CC20
- ✓ جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11
- ✓ التغييرات في تعيين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين PR12
- ✓ جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية PR13
- ✓ محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية PR14
- ✓ محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة وعمليات الهدم PR15

¹ المديرية العامة للأموال الوطنية ، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، مرجع سابق ، ص 27.

خـلاصـة

الفصل الثاني

نخلص في نهاية هذا الفصل ، أن التحكم في العقار، يتوقف على إنشاء جيد لمسح الأراضي ، إذ هو وسيلة تقنية وقانونية ، مما اوجب على المشرع الجزائري إيجاد عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري لا سيما المواد من 61 إلى 84 من المرسوم رقم 63/76.

فمن خلال ما تطرقنا إليه سابقا ، نستنتج أن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية ، تمسك على مستوى المحافظة العقارية ، ويتم إعداده وفقا لإجراءات تقنية تتجسد من خلال الأعمال المادية التي تباشرها الفرق التقنية لمصالح المسح ، بداية من اقتراح فتح عملية المسح بإقليم بلدية معينة إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا من جهة ، ومن جهة أخرى عملية قانونية من خلال إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية ، مشكلة ما يسمى بالسجل العقاري العيني والتي تعبر عن أعمال قانونية بحتة.

فبمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين هذه الأخيرة ومصالح مسح الأراضي ، وذلك من أجل ضمان الموافقة والمطابقة الكاملة بل والأكثر من ذلك تحيين للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك الموجودة بمصلحة المسح.

خاتمة

خاتمة:

لقد حاولنا من خلال هذه المذكرة المعنونة بـ **دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري** ، تحديد مفهوم المحافظة العقارية ، مع تبيان مراحل نشأتها ، والهيكل العام لها وأيضا تحديد مهامها في إطار المراسيم المختلفة التي تطرقت للمحافظة العقارية. كما تطرقنا إلى أنظمة الشهر العقاري المعتمدة في مجال الإشهار العقاري ، لاسيما النظام المتبني من طرف الجزائر، حيث وجدنا بأن المشرع الجزائري ، قد جسد ازدواجية نظام الشهر إذ أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام ، وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي على مستوى كافة بلديات الوطن ، أخذ بنظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية ، إضافة إلى ذلك توصلنا إلى تبيان أهمية شهر التصرفات العقارية في حماية وتثبيت الملكية العقاري ، والتي تسعى المحافظة لضبطها والحرص على سلامتها من خلال المحافظ العقاري الذي يختلف دوره من مرحلة لأخرى .

فهو يمارس بعض المهام عند الانطلاق في عملية المسح ، بصفته عضوا في لجنة المسح كما يمارس مهام أخرى حين يتسلم وثائق المسح إذ يرقم العقارات حسب الحالة ، كما يعمل على تأسيس السجل العقاري ، وخلال هذه المدة يمكنه مصالحة الأطراف بما يتمتع به من صلاحيات ، كما يعمل على تقديم المعلومات للجمهور ويحصل الحقوق والرسوم ، بالإضافة إلى شهر التصرفات العقارية كأصل عام ، وهنا يمكنه رفض الإيداع أو الإجراء ، أما في حالة القبول يسلم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة (الدفتر العقاري ، شهادة التقييم المؤقت) .

كل هذه المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري ترسخ فعلا لمدى أهمية ودور المحافظة العقارية في تكوين حافظة عقارية ذات سندات ملكية معترف بها.

ونظرا لطبيعة العلاقة التي تنشأ بين المحافظة العقارية ومصالح المسح ، فقد كان من الواجب التعرض لدراسة دور ومحل المحافظة من هذه العلاقة ، حيث تم تسليط الضوء على مختلف المراحل والإجراءات التي تمر عليها عملية المسح العقاري باعتبارها عملية فنية وتقنية من صميم اختصاص الفرق التقنية لمصالح مسح الأراضي وهذا إلى غاية إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية.

تم بالفعل تحليل هذه الرابطة بين المحافظة العقارية ومصصلحة مسح الأراضي التي تكمن في وجود علاقة تكاملية من خلال الإجراءات التي تضطلع بها كل من الهيئتين في إطار موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وهذا حتى لا يفقد السجل العقاري ميزته ، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

تلكم أهم الخطوات المتبعة في هذه المذكرة من جهة ، ومن جهة أخرى هذا ما توصلنا إليه من نتائج والتي نرى بأنها تعكس وبوضوح دور المحافظة العقارية في حماية الملكية، والتي نأمل أن يفعل دورها سواء باستحداث نصوص قانونية وتنظيمية جديدة تواكب التغيرات التي تشهدها البلاد لاسيما الاقتصادية منها ، أو بإعادة تفعيل الميكانزمات الحالية قصد إعطاء نفس جديد للقيام بالدور الموكل لها على أكمل وجه.

نخلص في النهاية إلى تقديم بعض الاقتراحات تتويجا لما تطرقنا إليه سابقا:

✓ ضرورة التعريف أكثر بمهام المحافظة العقارية ، فلحد الآن تبقى مجهولة لدى الكثير من المواطنين بالرغم من الدور المهم المنوط بها ، ولما لا القيام بأبواب مفتوحة على هذه المصلحة.

✓ الإسراع في وضع حيز التنفيذ نظام الإعلام الآلي المقترح من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية . جدير بالذكر أنه تم في الآونة الأخيرة تنفيذ هذا البرنامج على مستوى المحافظة العقارية الأم ببسكرة والذي يستدعي تعميمه على كافة المحافظات.

✓ ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل دائرة ، قصد مواجهة الطلب المتزايد للمبادلات العقارية من جهة ، ومن جهة أخرى تخفيف العبء على المحافظ العقاري.

✓ العمل على ترقية وظيفة المحافظ العقاري وذلك بوضع قانون أساسي خاص به ، ولما لا استحداث منصب محافظ عقاري مساعد.

✓ ضرورة تزويد المحافظات العقارية بالإمكانات المادية والبشرية في ظل تزايد وتيرة عملية المسح من سنة لأخرى.

- ✓ العمل على إشهار واسع للتعريف بأهمية عملية مسح الأراضي.
- ✓ إعادة فتح القيام بعملية المسح على المتعاملين الخواص وذلك عن طريق إبرام عقود في إطار ما يسمى بالأخرجة قصد تسريع وتيرة العملية باعتبارها هدف استراتيجي تسعى الدولة لتحقيقه.
- ✓ اقتراح مواد قانونية جديدة تتعلق بحالة رفض إيداع وثائق المسح ، لاسيما أن نسبة حساب المجهول يفوق أحيانا نسبة 60% في قسم واحد.

العلا حقا

فوائد المرجح

قائمة المراجع

أولا/ المؤلفات:

- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2013.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 .
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1 ، دار هومة، الجزائر ، 2007، .
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر، 2001.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر ، 2008 .

ثانيا/ الرسائل الجامعية:

- دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009.
- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة.
- بعبع إلهام ، حماية الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007.
- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ، 2007 .

خامسا/ المطبوعات:

- مطبوعة ، " دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي " ، غير منشورة ، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية، 2007 .
- مطبوعة، الوجيز في مسح الأراضي،الوكالة الوطنية لمسح الأراضي،وزارة المالية،2003 .

ثالثا/ الملتقيات:

- الملتقى الوطني الرابع حول، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية،جامعة المدينة،2011.

رابعا/ النصوص القانونية:

1- الأوامر والقوانين:

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية،العدد 92 ، المؤرخة في 18/11/1975.

2- المراسيم والقرارات الوزارية:

أ- المراسيم:

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية،العدد 30 ، المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية ، العدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.
- المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 23/06/1990، المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية العدد 26، 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.

ب/- القرارات الوزارية:

- القرار المؤرخ في 1991/06/04 ، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية ، 1991.
- القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ، الجريدة الرسمية عدد 20 ، المؤرخة في 1999/03/26 .

خامسا/ المذكرات والتعليمات:

- المذكرة رقم 498 المؤرخة في 2013/01/16 المتضمنة تحويل الترقيمات العقارية المؤقتة إلى ترقيمات نهائية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر ، 2013.
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم النهائي ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 1998.
- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 1998/05/04 المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في حساب المجهول ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 1998.
- التعليم رقم 3278 المؤرخة في 2010/04/15 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 2010.
- المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية - كفيات التسوية، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 2013.
- المذكرة رقم 6508 المؤرخة في 2007/08/21 المتضمنة وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 2007.
- المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتضمنة كيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظة بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المسحية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 2008.

الفهرس

الفهرس

I	الإهداء .
II	الشكر .
4 - 2	مقدمة.
24 - 06	الفصل الأول: إشرافه المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري
06	تمهيد الفصل الأول:.....
07	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية
07	المطلب الأول : تعريف ونشأة المحافظة العقارية
07	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
08	الفرع الثاني: نشأة المحافظة العقارية.....
09	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية والسلطة الوصية
09	الفرع الأول: الطبيعة القانونية.....
09	الفرع الثاني: السلطة الوصية.....
10	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية
10	الفرع الأول: الهيكل العام.....
11	الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية.....
12	المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية
12	المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم 74/75
13	المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 63/76
14	المطلب الثالث: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 65/91
15	المبحث الثالث: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري
15	المطلب الأول: ماهية الشهر العقاري وخصائصه
15	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري.....
16	الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري.....
17	المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري الشخصي
17	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي.....
18	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي.....
18	الفرع الثالث : تقدير نظام الشهر الشخص.....

19	المطلب الثالث: نظام الشهر العقاري العيني
19	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني.....
20	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني.....
22	الفرع الثالث: تقدير نظام الشهر العيني.....
24	خلاصة الفصل الأول :
48 – 26	الفصل الثاني: المحافظة العقارية بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي
26	تمهيد الفصل الثاني:.....
27	المبحث الأول: المسح العقاري أساس السجل العقاري
27	المطلب الأول : ماهية المسح العقاري
27	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
28	الفرع الثاني: مهام المسح العقاري.....
29	الفرع الثالث: خصائص المسح العقاري.....
30	المطلب الثاني: الإجراءات العملية لمسح الأراضي
30	الفرع الأول : المرحلة التحضيرية.....
32	الفرع الثاني : المرحلة الميدانية.....
33	الفرع الثالث: مرحلة ما بعد المسح.....
34	المطلب الثالث: آثار مسح الأراضي
34	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....
34	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
35	الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري.....
36	المبحث الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي
36	المطلب الأول: الترقيم النهائي.
37	الفرع الأول: السندات الرسمية.....
38	الفرع الثاني: السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.....
38	المطلب الثاني: الترقيم المؤقت
38	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر.....
39	الفرع الثاني: الترقيم العقاري لمدة سنتين.....
40	المطلب الثالث: الاحتجاجات الناشئة عن الترقيم العقاري
41	الفرع الأول: المنازعة في الترقيم المؤقت.....
41	الفرع الثاني: المنازعة في الترقيم النهائي.....
42	الفرع الثالث: صفة التمثيل القضائي.....

43	المبحث الثالث: علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي
44	المطلب الأول : التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات
44	الفرع الأول: مستخرج العقد (مستخرج مسح الأراضي CC4 ، PR4 مكرر).....
44	الفرع الثاني: وثيقة القياس.....
45	الفرع الثالث: الوثائق الأخرى التي تحول من طرف المحافظة العقارية إلى مصالح المسح.....
46	المطلب الثاني : التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات
46	الفرع الأول: التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية.....
46	الفرع الثاني: البناءات الجديدة وعمليات الهدم.....
48	خلاصة الفصل الثاني :
52-50	خاتمة.....
63-54	الملاحق.....
67-65	قائمة المراجع.....
71-69	فهرس المحتويات.....

ملخص:

تعتبر الملكية العقارية من الأسس الاقتصادية للمجتمع وتشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين و/أو الاعتباريين ، لذلك اهتمت معظم تشريعات العالم بسن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات والتعاملات التي ترد عليها في إطار ما يسمى بنظام الشهر العقاري ، حيث تبنى المشرع الجزائري كباقي التشريعات ازدواجية نظام الشهر ، إذ أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام ، وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي ، أخذ بنظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية.

بالفعل ، بدأ المشرع الجزائري في ترسيم هذا الاتجاه ، باستحداث عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كما أسس لميلاد هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية **المحافظة العقارية** ، أوكل لها مهام ضبط واستقرار المعاملات العقارية ، من خلال هيكلتها، وكذا الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري باعتباره المحور الأساسي الضامن لسلامة وضبط المعاملات العقارية ، من خلال إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري بصفة عامة.