

جامعة زيان عاشور – الجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

أثر المسح العام للأراضي كآلية
لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور

أحمد بورزق

إعداد الطالب:

سعيد قرارة

لجنة المناقشة

رئيسا

مقرا

مناقشا

- الدكتور: بن مصطفى عيسى

- الدكتور: بورزق احمد

- الدكتور: حمزة احمد

1438 – 1437

2017 – 2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى من قال فيهم المولى عز وجل :
﴿...وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا...﴾ والديا أسأل الله
تعالى أن يغفر لهما ويتغمدهما برحمته ويجمعني بهما في
الفردوس الأعلى.

إلى زوجتي و أبنائي وإخوتي.

أهدي ثمرة جهدي هذا .

شكر ونفك

أتقدم بالشكر و التقدير إلى

الأستاذ المشرف الدكتور: أحمد بورزق

الذي كان له الفضل من خلال توجيهاته القيمة في

إخراج هذا البحث على هذه الصورة. وأتقدم بالشكر للجنة

الموقرة على قبول الإشراف على هذه المذكرة

كما أتقدم بالشكر إلى زملائي في العمل وخص بالذكر

الزميلين: عريبي عبد الرحمان وصالح محمد

على مد يد المساعدة في سبيل إنجاح هذا العمل.

حَدَّثَنَا

بقدر ازدهار و تنظيم الملكية العقارية و توسعها ، بقدر ما تزدهر معها الحياة الاجتماعية للأفراد ، من حيث مستوى المعيشة و كذا التنمية العمرانية ، لذلك نجد من أهم الأهداف التي ترمي إليها التشريعات و القوانين ، تأمين استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد ، و ذلك بجعل هذه المعاملات تتم بصورة علنية بحيث لا يمكن جحودها أو إنكارها .

و قد واكب هذا الازدهار تغيرات كبيرة شملت كافة مجالات الحياة و التي كانت لها انعكاسات على أوضاع الملكية مما ساهم في عدم استقرارها وهذا مما أدى إلى التفكير باستمرار في إيجاد آليات و نظم قانونية محكمة تتصف بالفعالية والوضوح حيث تهدف بالأساس إلى توفير الحماية والثبات للملكية من أجل الوصول بها إلى التطهير الشامل وعلى هذا الأساس جاءت فكرة تطوير تسجيل العقارات وإشهارها وجعلها نظاما قانونيا قائما على علانية قيد الحقوق العينية مركزين في ذلك على مواصفات العقار دون المالك وهذا ما تجسد فعلا من خلال الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12¹ ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تضمن مواد قانونية ترتبط بهذه العملية ، التي تعتبر طريقة من طرق تطهير العقار في الجزائر و الخروج من المشاكل المرتبطة به ولا يتأتى ذلك إلا عن طريق المسح العام لكامل إقليم الجمهورية والذي سيؤدي بالضرورة إلى التحكم في الوعاء العقاري ويكون ذلك وفق سجل خاص يسمى بالسجل العقاري الذي تسجل فيه جميع العقارات بمختلف أنواعها وكذا تحديد طبيعتها القانونية (أملاك عمومية ، أملاك وافية ، أملاك خاصة) .

وبالنظر إلى نص المادة (02) من الأمر 75-74 المذكور أعلاه ، يتضح جليا مدى الارتباط الوثيق بين تأسيس السجل العقاري وأعمال مسح الأراضي إذ تنص هذه الأخيرة على: (إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري) وقد انبثق على هذا الأمر مرسومان تنفيذيان وهما المرسوم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الذي يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية والتقنية قصد تشخيص وجرد الممتلكات العقارية وتأسيس وثائق مسحية ومخططات على نطاق كل بلدية وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري .

¹ ينظر الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

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

والثاني هو المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري والذي يهدف لإقامة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية لكل مالك فهو عمل يقصد من خلاله تطهير الملكية العقارية والحد من المنازعات المتعلقة بها.

إن نظام الشهر العيني وعملية المسح العقاري يرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما ، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقديم 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 .

أهمية الموضوع:

وتكمن أهمية الموضوع من ناحيتين ، فمن الناحية النظرية تتمثل في كون هذا الموضوع من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بدراسة كافية ، أما من الناحية العملية تكمن الأهمية البالغة للموضوع في أنه يعالج إشكالا قانونيا تعيشه المنظومة العقارية في الجزائر، كما أنه يمس بالاقتصاد الوطني الذي يتوقف نموه على استغلال العقار الخاص لاستثماره ، وبالتالي دفع عجلة التنمية الاقتصادية .

الدوافع لدراسة الموضوع:

وإن دراستنا لهذا الموضوع كان من ورائه مجموعة من الدوافع متمثلة في الدوافع الذاتية والتي تتجلى في كوني اشتغل في مصلحة تتاط بها تنفيذ إجراءات الشهر العقاري متمثلة في المحافظة العقارية أما الدوافع الموضوعية فتكمن في إبراز الأهمية القانونية لأثر عملية المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، وكذلك إثراء الرصيد المعرفي في القانون العقاري في هذا المجال .

الأهداف من دراسة الموضوع:

كما تبرز أهداف الدراسة من خلال تسليط الضوء على دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية .

¹ ينظر الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13.

الدراسات السابقة:

ولقد تم تداول مواضيع سابقة تدخل ضمن البحوث في مجال دراستنا ، وقد تمت الاستعانة بها وهي: مذكرة ماجستير للباحث عبد الغني بوزيتون حول المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، وكذلك مذكرة ماجستير للباحث لزهاري القيزي حول علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري .

الإشكالية:

من خلال ما تم عرضه آنفا يمكن طرح الإشكالية التالية :

مامدى اثر إجراءات المسح العام في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري ؟

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

ماهي إجراءات المسح العقاري ؟ وماهو أهم إجراء يتجلى فيه اثر التطهير العقاري ؟
وماهي الإجراءات اللاحقة لعملية المسح ؟

وقد 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 : الأعمال المادية لعملية المسح العام للأراضي ، أما الفصل الثاني فتطرقنا إلى الإجراءات القانونية لعملية المسح وأثرها في التأسيس للملكية العقارية ، وخلصنا في الأخير إلى خاتمة لخصنا فيها بعض النتائج المتوصل إليها بعد إنجاز هذه الدراسة وكذلك المشاكل العملية التي تواجه عملية المسح العقاري نظرا لصعوبتها ، وكذا لعدم وضوح المنظومة العقارية في بلادنا بوجود تناقضات في بعض النصوص القانونية ، واقتراح بعض التوصيات المناسبة لحلها.

الفصل الأول

الأعمال التقنية لعملية

المسح العام للأراضي

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة ، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية ، هذا ما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري .

من خلال هذا النص القانوني أخضعت أعمال المسح إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية¹ ، التابعة مركزيا إلى المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية المسماة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، والإدارة المكلفة بتأسيس السجل العقاري هي المحافظة العقارية². إذن نحن أمام هئتين إداريتين تم تكليفهما على المستوى القاعدي بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

و في حقيقة الأمر فإن أعمال المسح تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري و هذا ما تنص عليه المادة الثانية من الأمر سالف الذكر و التي نصها (إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري) .

و هذا يقصد به أنه لا يمكننا الحديث عن سجل عقاري في النظام الجديد أي نظام الشهر العيني دون أعمال المسح التي تنقل لنا وضعية العقارات و طبيعتها و مضمونها المادي ، إضافة إلى حدودها و أسماء المالكين المرتبطين بها .

هذه المعلومات كلها هي التي ستكون أساس السجل العقاري ، هذا الأخير الذي يتمثل في مجموعة البطاقات العقارية التي تعبر عن الوضعية القانونية للعقارات ، وبالتالي أعمال المسح تنقل و تصور لنا الوضعية المادية و التقنية للعقارات .

¹ تنص المادة الخامسة من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على: (إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية) .

² تنص المادة رقم 20 من نفس الأمر على:(تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقارين مكلفون بالسجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر) .

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري

لقد ارتبط مفهوم المسح العقاري بالحاجات التي كان يليها فقد خصص كمرحلة أولى لخدمة نظام الضرائب ثم تم الاستغناء عن هذا المفهوم لأن المسح بهذه الطريقة لا يعكس الصورة الحقيقية للأموال العقارية فبدأ الاتجاه نحو جعل المسح يقتصر على التحديد الدقيق للأموال العقارية نظراً لأهمية المعلومات الخاصة التي يوفرها والتي يمكن أن تساهم بشكل كبير في التطور الاقتصادي بإدخال العقار في مجال الائتمان واعتماده على وسائل قانونية وأدوات ومناهج علمية هدفها وضع خرائط هندسية تبين المساحة والوصف الحقيقي للعقارات تهدف في النهاية إلى تطهير العقارات بصفة شاملة .

نتناول في دراسة هذا المبحث تعريف المسح العقاري وتبيان أهدافه (مطلب أول) ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري (مطلب ثاني) ، وفي الأخير الحديث عن الهيئات المتدخلة في عملية المسح (مطلب ثالث) .

المطلب الأول: تعريف المسح العقاري وأهدافه

سوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والقانونية والفقهية (فرع أول) ، ثم عرض أهدافه (فرع ثاني) .

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

سنحاول في هذه النقطة التطرق إلى المعنى اللغوي للمسح ثم التعريف القانوني والفقهية له.

أولاً/ : المعنى اللغوي للمسح

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني منها : مسح في الأرض يمسح مسحاً أي ذهب فيها ومسح باليد 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 وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل¹، ومنه قوله تعالى: "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم..."¹.

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

فالمقصود بمسح الأرجل غسلها، ومسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي نزرعها وقسمها بالمقياس وقدّر قيمتها ، وعلم المساحة هو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جلية في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها 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 "capitesta" وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها² .

ثانيا/ : التعريف القانوني للمسح العقاري

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح واكتفى بتوضيح الغاية والهدف من وراء ذلك من خلال نص المادة 02 من الأمر 74-75 (مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون المسح أساسا ماديا للسجل العقاري)³ .

فالمسح هو عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد الملكيات العقارية عن طريق وثائق المسح ، التي تحدد قوام الأملاك وتبين البنية الطبيعية والمادية للعقارات فضلا عن تحديد هوية المالكين فهو عملية تقنية لاعتماده على الصور الجوية والرفع الطبوغرافي الذي تعدده المصالح المختصة من أجل تحديد وتقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية تشكل وحدة عقارية وتحديد هوية المالك لها ، فضلا عن تحديد نوع استغلالها وترتيبها ، وهو عملية قانونية فمن خلال عملية المعاينة والتحقيق يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع .

ويمكن تعريفها بأنها: " مجموعة وثائق معدة لكل بلدية تخص وضعية تمثيلية وتقسيمية للملكية سواء كانت مبنية أو غير مبنية تمثل لكل بلدية الوصف والتحديد البياني لمجموعة الملكيات موضحة على مخطط هندسي حسب تقسيم القطع المرقمة ووثائق أخرى كحالة القسم وسجل المسح" .

¹ الآية 06 من: سورة المائدة .

² عمر تيمجدين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة ، تخصص قانون إداري، الجزائر، 2013/2014 ، ص27.

³ المادة 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر.

ثالثا /:التعريف الفقهي

يعتبر المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات المتعلقة بموقع العقار وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملك الحقوق العينية المترتبة له وعليه وتدون ضمن مجموعة من الوثائق الإدارية والتي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية من أجل قيدها في السجل العقاري لتثبيت الملكية العقارية والحقوق المترتبة عليها على نحو ثابت ونهائي.

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

الفرع الثاني : أهداف المسح العام للأراضي

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية ، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة لا مناسباتيا أو وقتيا¹ ، حيث أن هذه العملية حسب المادة 02 من الأمر رقم 75-74 السالفة الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري² ، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف ، كالأخذ بنظام الشهر العيني ، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية أو تبعية ، منشئة أو كاشفة ، ناقلة أو مزيلة، و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري ، و من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ، ففي ظل اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية³ ، على اعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير

¹ انظر: مجلة الموثق ، عدد 6 ، أبريل - ماي 2002 ، ص28

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي 400/84 المتضمن تعديل المرسوم 62-76 ، جريدة رسمية عدد 71 ، مؤرخة في 30-04-1984

³ في هذا الإطار تقول الأستاذة ليلي زروقي : ((نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح ثلث البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا ويتسبب في منازعات كثيرة ومعقدة تعرض على القضاء)) زروقي ليلي ، التقنيات العقارية ، العقار الفلاحي، طبعة2 ، الجزائر ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 ، ص22 .

الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار.

من ذلك يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية ، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العمليات .

من جهة ثالثة يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية ، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية ، تقنية وقانونية للفضاء العقاري ، لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها ، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة وميدان الفلاحة بشكل أهم .

إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره ، يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة ، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية¹.

و أخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الائتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.

هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني إلى

¹ انظر: المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14 ، نوفمبر 1999 ، ص 20 .

جانبا أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي.

وعموما سواء كان هذا أو ذاك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، في دورته الرابعة عشر بقوله : " من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها " .

الفرع الثالث : أنواع المسح العقاري

لقد قسم المشرع الجزائري مسح الأراضي إلى نوعين أساسيين وفقا للنطاق الإقليمي للأراضي محل عملية المسح وهذا ما سنتطرق له فيما يلي :

أولاً: المسح العام (حضري / ريفي)

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية ، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني ، إلى قسمين ريفي وحضري وقد نص المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر في المادة 21 على أنه (تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه ، العقارات المبنية أو الغير مبنية ، 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) .

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية ، وفق أدوات التهيئة والتعمير و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط متمثلة في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجالي (PDAU)¹ ، والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة ، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين

¹ انظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.

جميع المراكز الحضرية المجاورة ، إلى جانب الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي (POS) مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير ، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها ، كما حدد القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة ، فاعتبرت المادة الرابعة (04) منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة ، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان ، و موجه 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 ومجالاتها التجهيزية ، 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 .

هذا وتجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلي المنطقتين بنفس الكيفية ، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية .

إن هذا لا يمنع من القول بأن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك نجد أن الأمر 71-73 المؤرخ في : 1971/11/08¹، المتضمن الثورة الزراعية ، هو الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد في مادته 24 وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية وقانونية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره ، الأمر الذي تؤكد المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كفاءات تنظيم شهادة الحيازة وتسليمها².

ثانيا: المسح الغابي

الأراضي ذات الوجهة الغابية هي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها ، تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية

¹ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 97 لسنة 1971 .

² المرسوم رقم :91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

الجبالية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية¹، إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

و الإقليم الجزائري كغيره من الأقاليم ، امتلك قبل الاحتلال الفرنسي مساحات غابية شاسعة وكثيفة تمركزت في شمال البلاد ، أدى ببعض المؤرخين إلى تقديرها بنحو 7 ملايين هكتار، ونظرا لعوامل متعددة تعرضت هذه الثروة إلى تناقص رهيب لتصل عام 2001 إلى حدود 3,5 مليون هكتار.

وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم رقم 2000-115 التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها.

كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام .

المطلب الثاني: المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر

تمتد جذور مسح الأراضي أطناب التاريخ ، فبداياته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة قبل الميلاد حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحة إحدى المدن²، وقد عرف المصريون القدماء أيضا مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها بشكل متساو، حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره هذه الأملاك.

هذا من جهة ، ومن جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية بعد الفيضانات الدورية لنهر النيل ، ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص لمسح الأراضي ، فقد قاس المساحون كل التراب اليوناني وأنشئوا لذلك مخططات تم نقلها على ألواح من الرخام والنحاس.

¹ انظر: المادة 14 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم، المؤرخ في 18/11/1990 الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 21/11/1990 .

² انظر: علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة ، سنة 2004 ، ص 07 .

وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية ، معتمدا في قياسه على وحدات مئوية افتراضية¹، وذلك حسب خصوبة الأرض.

هذا وسنتناول في مطلبنا هذا ، ثلاثة مراحل تاريخية للجزائر في مجال مسح الأراضي مرحلة الحكم الإسلامي (الفرع الأول) ، ومرحلة الاستيطان الفرنسي (الفرع الثاني) ، ومرحلة ما بعد الاستقلال الوطني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي

لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة النظام الإسلامي عدة دول ، قامت على ترابه فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى ، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية ، ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت تهدف في مجملها إلى تحصيل الجباية العقارية ، لكن قبل الحديث عن هذا الأمر يجب معرفة أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة آنذاك وذلك بشيء من التوضيح².

لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى خمسة أقسام أساسية ، أولها المباني والدور والعرصات³، وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاطا معيناً ، إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق ، وثانيها الأراضي وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي أسلم أهلها عليها ، حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم ، وتعتبر أرضهم عشيرة⁴، وكذا الأراضي التي تم فتحها صلحا فإن رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية ، إلى جانب الأراضي التي أخذت عنوة ، وهذه الأخيرة تؤول ملكيتها لعامة المسلمين ، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع ، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال، وقد برز هذا

¹ الوحدة المئوية = 100 حصة ملكية خاصة=200 juger=50 هكتار ، ويعرف Le juger بأنه المساحة العادية التي يدوسها محراث يجره ثوران يمكنه حرث 2500 م² تقريبا كل يوم.

² بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة قسنطينة . سنة 2010، ص 17 .

³ العرصة هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء.

⁴ أي مملوكة لصاحبها مقابل العشر المفروض وهو الزكاة.

المبدأ في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - أين كثرت الفتوحات وأزدادت الغنائم وتتنوعت ثم الأرض الموات ، وهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع فهي تخضع لقوله صلى الله عليه وسلم : (من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا)¹.

أما القسم الثالث للعقارات فهي الصوافي وعقارات بيت المال ، و الصوافي تعني إقطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين والإقطاع هنا لا يكون إقطاع تملك بل يكون في المنفعة فقط ، وهذا النظام يختلف عن بيت المال الذي يعتبر خزينة عامة للمسلمين ، وبالتالي فهو يضم جميع الأموال التي ترد من الخراج ، الجزية ، الزكاة الخمس ، الفئ ، الغنيمة ، التركة.

أما القسم الرابع فهي الحمى و الأرفاق ، ونعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشتركا لكافة الناس ، إلى جانب الإنتفاع بالمرافق العامة.

وآخر قسم هي العقارات الموقوفة والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع ، أما في الاصطلاح فهو حبس العين عن التملك والتصرف بريعتها على جهة من جهات الخير، وهو من الأعمال المرغب فيها وهذا ما نصح به الرسول - صلى الله عليه وسلم - عمر بن الخطاب حينما أصاب أرضا من خيبر .

كذلك يخبرنا المؤرخون بأن الدولة الموحدية عرفت هذه العملية إذ قامت بضبط المساحة وإعداد سجل المساحات والدخل المنتظم للضرائب وكان هذا من بين العوامل الهامة التي سمحت بتوفير اقتصادي هام² . لأن الضرائب أصبحت لا تحدد بشكل عشوائي من قبل الولاة بل أصبح توزيعها بشكل عادل بين كل السكان وفي ذلك يقول الأستاذ ناصر الدين سعيدوني: " بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد³ .

وقد تدرجت الدولة العثمانية في تسجيل الأراضي وبرز ذلك أكثر في آخر عهدها حيث فكرت في إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية فكان نظام الدفاتر " الخاقانية " الذي سجل جميع الأراضي

¹ الترميذي كتاب الأحكام عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، ص 664 .

² انظر : حاجيات عبد الحميد، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ص 334

³ انظر : سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 17 .

الزراعية والغابات والأحراش ثم أعقبه نظام "البوقلمة" أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن ثم تلاه نظام "الطابو" أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة و الاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها ، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترا وقد كان ذلك سنة 955 هـ .

مما سبق يتضح إجمالاً أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال مرحلة الحكم الإسلامي والتي انطلقت منذ استقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي وهي المرحلة الثانية التي سنتناولها بنوع من الدراسة.

الفرع الثاني: مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي

من بين الأسباب التي أدت بالأوروبيين إلى استعمار الدول ، هو التوسع الجغرافي بحثاً عن أقاليم جديدة لنهب خيراتها ، وذلك ما هدف إليه الاحتلال الفرنسي منذ وطئت أقدامه الأراضي الجزائرية عام 1830، فقد عجل باغتصاب الأقاليم لتكوين نمة عقارية للدولة ، وتوفير أراضي صالحة للمعمرين.

ومن أجل ذلك كان لابد من تحطيم وكسر استقرار الملكيات التي كانت تنتم في عمومها بالجماعية منها نظام العرش ، الشيء الذي يحد من حرية المعاملات ويضيق من مجالها وهذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي ، ولأجل هذا السبب صادرت السلطات العسكرية الفرنسية كل أملاك الدايات والبايات وأراضي البايليك¹ ، لكن مع التدفق الهائل للعدد الكبير للمعمرين ، إختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي ، هذا ما دفع السلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين ، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي.

ولإضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيتصرف فيها بمقتضى قوانين خاصة إلى أن يصدر

¹ بالرغم من الإتفاقية المبرمة مع الداى حسين الحاكم الجزائري بعدم مصادرة هذه الأراضي.

قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل "، وهذا تسوية للنصوص السابقة وتمهيدا للنصوص اللاحقة .

و قبل التطرق إلى إمكانية تبني النظام الفرنسي لعملية مسح الأراضي في الجزائر، نتطرق أولا إلى مجموعة من القوانين التي تضمنتها الترسانة التشريعية الاستعمارية والتي تهدف أساسا للظفر بالمحافظة العقارية من منطلق أن المنتصر عسكريا يصبح منتصرا اقتصاديا وقد عبر عنه أحد القادة المحتلين وهو "بوجو" بالقول أن احتلال الجزائر بالسيف والمحراث ومن ذلك قانون 1844/10/01 الذي عمل على تصحيح البيوع التي أبرمها الجزائريون لفائدة المعمرين بمجرد مصادقة القاضي الشرعي عليها ، والأمر المؤرخ في 1846/07/21 الهادف في مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري نصب على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات ، إلى جانب قانون 1851/06/16 الملغي للأمرين السالفي الذكر، وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة ، وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبيا للقانون المدني الفرنسي وأخضع باقي المعاملات بين الأهالي للشريعة الإسلامية .

بعده جاء قانون 1863/04/22 والمعروف بقانون « Senatus consult » أو قانون أعيان الدولة أو القانون المشيخي¹، إذ نظرا لتذمر السكان من القوانين السالفة ، قام الإمبراطور (نابليون) بإرسال رسالة إلى المارشال « Duc de Malakoff » بتاريخ 1863/02/06 تتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر ، فكانت هذه الرسالة بمثابة الرحم الذي ولد منه تشريع "سيناتوس كونسيلت" والذي يقضي بتوزيع الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد الحدود ، فقد تم تقسيم 372 قبيلة إلى 656 دوار²، كما حول هذا القانون حق الاستغلال المنضوي على الأراضي إلى حق ملكية تامة ، ومما كان يقصده هذا القانون هو الاستحواذ على أراضي جديدة وتكسير تماسك المجتمعات الريفية والتي كانت تعتبر القبيلة النواة الأساسية في تكوينها ، أو بتعبير آخر كان هذا القانون يرمي إلى تحقيق هدفين ، هدف مادي عن طريق تسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين ، وهدف اجتماعي سياسي ، يتمثل في تفكيك النسيج الاجتماعي والترابط العائلي .

¹ Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe , 18, Paris. Imprimerie impériale. P 45

² انظر :علوي عمار ، مرجع سابق، ص57

ومن أجل فرنسة الأملاك الجزائرية واعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي ، جاء قانون 1873/07/26 مشروع -Warnier- و القاضي في عمومه بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد ، كما أن الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الاعتراف بالملكية ، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق¹.

وقد لحق بهذا القانون ، قانون 1897/02/16 ، وأهم ما حدث عليه هذا الأخير هو القيام بتحقيقات جزئية حول الملكيات تتوج عند اكتمالها وبعد الفرض من النزاعات إن وجدت بتسليم سندات ملكية ، ومن أجل ذلك كان على المشتري الالتزام بالبقاء مؤقتا على اتصال مع الإدارة لغاية تسلمه عقد الملكية ، وعلى القاضي الذي يعرض عليه عقد من هذا القبيل التأكد مما إذا كانت نتائج التحقيق الجزئي قد اكتملت وصدر قرار الاعتماد من طرف الحاكم العام.

الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال

لقد عرفت الجزائر في ظل الاستقلال تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيهه توجيهها سليما من جهة ، واستغلاله استغلالا عقلانيا من جهة ثانية ، وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطار الداخلي الإداري التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا ، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 62-153 المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية ، ماعدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية ، لكن عند انتهاء الدولة للنظام الاشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين ، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستغل بمظلة الاشتراكية ، ومن بين تلك النصوص ، الأمرين المؤرخين في: 02 أوت 1962، و 06 ماي 1966 ، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها ، أما الأمر الثاني فيتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ، كذلك الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر

¹ فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر ، 1994 ، ص 207

1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية .

ومن أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن قانون الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك ، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي وأول هذه الوسائل هي الأرض ، وذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية ، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية ، ثم توزيعها على الأفراد ، كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة القانون رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية ، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء السكنات ، والقانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية¹، والقانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والذي تسبب في استنزاف الأملاك بأثمان زهيدة ، مما ترتب الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع احتفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية وترسنة النصوص القانونية ، في كنف النظام الاشتراكي قبل الانتقال إلى مرحلة اقتصاد السوق والذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يركز عليها إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا اقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري ، من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة ، إبتدءها بدستور 1989 والذي انتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير، وكان تمهيدا لصدور القوانين اللاحقة والتي نذكر منها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 والذي جاء بتحديد أوسع وأحسن لمختلف الأصناف التقنية للعقارات وحدد كيفيات

¹ تشير المادة 168 من قانون الثورة الزراعية إلى وقف كل انتقال للملكية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية في الفترة الممتدة من نشر القانون في الجريدة الرسمية إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

التدخل في الميدان العقاري ، فقد تم بموجبه إعادة الأراضي المؤممة لأصحابها وذلك بإلغاء قانون الثورة الزراعية ، كما ألغت المادة 88 منه قانون الاحتياطات العقارية ، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ يعتبر هذا القانون أداة للتخطيط المجالي وضبط توقعات التعمير¹. بالإضافة إلى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية .

إن الملاحظة المبدئية للتشريعات العقارية المتبعة منذ استعادة السيادة الوطنية هو تأثيرها بالسياسات العامة للبلاد ، ففي المرحلة الأولى والمتمثلة في النظام الاشتراكي نجد بروز القوانين التي تنظم العقار غير المبني وبالأخص العقار الفلاحي ، وما صدور قانون الاحتياطات العقارية البلدية إلا محاولة للتوفيق بين نمو المدن وتطور العمران من جهة والمحافظة على المقومات الطبيعية للوسط الريفي من جهة ثانية.

أما المرحلة الثانية والمتمثلة في انتهاج الجزائر لسياسة اقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توجي باستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية ، إذ ونظرا للقيمة المادية والمعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها باعتبارها المجال العملي لتحقيق أي مشروع استثماري أصبحت الدولة تعطي اهتماما كبيرا له وفقا لقواعد وأسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الاقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية.

وأما في مجال عملية المسح العقاري فلقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي عن الإدارة الفرنسية ، وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التي لم تشملها عملية المسح ، لكن من أجل التحكم الفعال في المجال العقاري ، اتجهت الإدارة الجزائرية لإرساء قواعد نظام الشهر العيني والذي تمت جذوره إلى القوانين الصادرة غداة الاستقلال ، إذ بالرجوع إلى تلك النصوص ، نجد رغبة المشرع الجامحة في الأخذ بهذا النظام وذلك من خلال التعابير المستقاة منها ، فقد نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية مثلا على أنه : (عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما ، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموعة البطاقات العقارية... وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد)².

¹ التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1997 ، ص 67 .

² قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، ص 34 .

كذلك نجد المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ينص في مادته 32 على أنه: (تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71/73..).

يتضح من هذه المادة أن المقوم الأساسي والعنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني هو التكفل التام بمسح وإحصاء الأراضي ، وما صدور الأمر رقم 75-74 والمتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري ، والمراسيم اللاحقة له ، إلا تأكيدا على ذلك ، وفي نفس المعنى تنص المادة 12 من القانون السالف الذكر ، على أن السجل العقاري يتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما .

المطلب الثالث: الهيئات المتدخلة في عمليات المسح العام

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق ، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية ، لهذا سوف نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري 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 (وزارة المالية حاليا) وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ ، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم ، ونظرا لسياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 والنهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية ، والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص

¹ نصت المادة 05 من الأمر 75-74 سالف الذكر على: (إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية).

دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية وبما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية تجسيد عمليات المسح يتعين التطرق إلى تعريف هذه الوكالة (أولا) ، ثم تنظيمها (ثانيا) ، وأخيرا بيان مهامها (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 والمتمم¹ على أنها: (تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار " و.و.م.أ").

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 تتفرد بها على غيرها من الهيئات الإدارية ، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها ، إذ تتولى الجانب الفني والتقني من العملية .

وتعرف أيضا بأنها: هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تخضع لوصاية وزير الاقتصاد ، مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن.

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 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.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ، العدد 54 ، المؤرخة في 1989/12/20.

لقد نصت المادة 11 من هذا المرسوم 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.

أ/ 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 ، 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 ، يتكون مجلس الإدارة من¹:

• 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.

يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية².

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

¹ تنظمه المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي 89-234 السابق الذكر .

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 89-234 سالف الذكر.

- مخطط العمل السنوي- إعداد تقارير لإيرادات ونفقات وميزانية الوكالة - الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات- جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية الحسابية والمالية - مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها- 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 تفيد في المداولات¹.

ب/ 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 الوكالة².

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 من سنة 2008 إلى سنة 2020 والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي:

أ/ المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: (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)³.

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

² لزهراري 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.

³ محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، الجزائر

وباعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري وتتولى على الخصوص القيام 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 إعداد 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 للخواص، لحساب الإدارات العمومية¹.
- ب/ المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر 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 وضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
 - تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
 - تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها².

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم ، السالف الذكر .

² محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 78 .

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 على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري¹ .

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

أولا/ تشكيلة لجنة مسح الأراضي: لقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة مسح الأراضي وهم كآآتي:

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

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا 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 إقليميا أو ممثله.

9- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

¹ عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق ، ص:94

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 الولاية¹.

ثانيا/ اجتماع لجنة مسح الأراضي: حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 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 الرئيس².

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 تبليغات عن طريق المحضر القضائي أو يكتفي بإرسال استدعاءات عن طريق رسائل مضمنة مع الإشعار بالوصول، وفي غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها، فهذا يجعله حرا في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك.

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 .

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

² نعيمة حاجي : المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 60

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 ويتدخل 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 القضاء¹.

الفرع الثالث: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفاظ العقاري ، وبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية²، وسنتناول في هذا الفرع عنصرين، تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها (أولا)، ثم مهامها (ثانيا).

أولا/ تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها: المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيّرهما محافظ عقاري ، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المذكور أنفا 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 تتناول حقوقا شخصية³.

¹ نعيمة حاجي : المرجع السابق، ص62 .

² حازم عزوي : المرجع السابق، ص72 .

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

فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقهاء حيث ركز فقط على طبيعتها القانونية كمرفق وصفة المسؤول عن إدارتها ، فهي مصلحة تسهر على عملية الإشهار العقاري ، تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات.

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.

أما بالنسبة لتنظيمها تقسم حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 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 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري بقولها: (يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط تسييرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية)¹.

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

أ- **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 الواجبة².

ب- **أقسام المحافظة**: تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام :

¹ الجريدة الرسمية، العدد 10 ، المؤرخة 06 مارس 1991

² حازم عزوي : المرجع السابق، ص 74 .

01- 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 المحررين¹ ، بعد استيفائها كل الشروط المذكورة 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 وتصنيفها².

02- 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 مصنفات الأحجام الخاصة بذلك ، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتعيينه واستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا للبحث عن المعلومات المطلوبة من الأفراد ، وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

03- قسم ترقيم العقارات الممسوحة: يركز 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.

ثانيا/ 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

¹ عمروش الحسين : المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ص 05.

² الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 18 مارس 1992 .

من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹ فهي وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تقوم بالمهام التالية:

- إعداد ومسك البطاقات العقارية.
 - إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحاررات.
 - 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.
- وحسب المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم السابق الذكر 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 لأصحابها².

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 ديسمبر 1775 .

² فاطمة الزهراء دريلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري/ قسنطينة، الجزائر، 2009، ص 80

المبحث الثاني: إجراءات عملية المسح العقاري

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص، أهمها المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن استبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة و يمكن تقسيمها إلى مرحلة تحضيرية (مطلب أول)، و مرحلة ميدانية(مطلب ثان) ، و أخيرا مرحلة التحقيق في الملكية (مطلب ثالث).

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبية لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق التصوير الجوي (الفرع الأول)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي أو الإعلان 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 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 للبلاد¹، 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

¹ الجريدة الرسمية، العدد 06 ، الصادرة في 07 ديسمبر 1984

التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية¹.

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 وجه 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 فيحفظ 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 .

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 المجاورة، يكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح

¹ زهرة بن عمار: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية

الحقوق، جامعة باجي مختار/ عنابة، الجزائر، 2011، ص، ص99، 100

تحت إشراف المدراء الجهويين على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقارير يوجهونها إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية:

- تحديد البلدية التي ستطلق 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 الاستيلاء¹.

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات، و على أعوان المسح معرفة دقيقة وشاملة لحدود البلديات وتكون لديهم المعلومات اللازمة على البلدية وأحيائها ومجموع سكانها بحيث تشرع اللجنة في عملها الذي يتم كمرحلة أولى داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم الحصول عليها من البلدية المعنية أو البلديات المجاورة وكذا مختلف المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية وتبدأ عملية التسجيل الميداني للمسح بتحديد إقليم البلدية (الفرع الأول)² ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تحديد إقليم البلدية

في هذه المرحلة تقوم اللجنة بمعرفة حدود إقليم البلدية ويستند ذلك إلى المخططات والوثائق المتوفرة لدى مصلحة المسح ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في

¹ عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق ، ص 93

² منير الفرشيشي، التشريع وآليات التطبيق في القانون العقاري التونسي، دار محمد علي للنشر، تونس، الطبعة الأولى، سنة 2004، ص 38 .

1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي أسترجعت فيما بعد، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية... الخ .

يشرف على العملية تقني مكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة¹. ويتم بعد ذلك تحرير وثيقة تسمى محضر تعيين حدود يلحق به مخطط بياني للحدود وعند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات و الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود يتمشى مع الحدود الثابتة تقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى الوالي قصد الموافقة وتقدم إلى وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولايات أخرى أو حدود دولة أخرى²، تحرر عدة نسخ من محضر تعيين الحدود تحتفظ مصلحة المسح بنسختين مع إرسال نسخة إلى كل الهيئات المعنية كالولاية البلدية موضوع المسح والبلديات المجاورة³.

وسنقوم في مايلي بتحديد مراحل اقليم البلدية (اولا)، والقوام المادي والطبيعي لإقليم البلدية (ثانيا).

أولا / مراحل تحديد إقليم البلدية: هي ثلاث مراحل أساسية تتمثل في : أشغال الاستطلاع لمعاينة الحدود و المعالم القارة و المعلومة، تأتي بعد ذلك مرحلة إعداد المخططات المتعلقة هذه الأشغال، أما المرحلة الأخيرة فتتمثل في تحرير محضر تعيين الحدود.

01- أشغال الاستطلاع: أول شيء يقوم به المكلف بالمسح هو الإطلاع على الوثائق الرسمية الموجودة في البلدية مثل مخططات المصلحة، المحاضر المتعلقة بها ، مخططات التحديد التي تتضمن القوام المادي للإقليم إلى غير ذلك من الوثائق الموجودة بالبلدية.

بعد ذلك يقوم بجولة ميدانية يعاين من خلالها المواقع التي يراها مناسبة لرسم حدود البلدية، يحرر بعد ذلك محضر استطلاع يتضمن الحدود والمعالم الطبوغرافية القارة والمعلومة ، وفي حالة غيابها

¹ المادة 05 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

² عماد الدين رحايمية : المرجع السابق ، ص230

³ التعلية رقم 16، سالف الذكر .

يذكر النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد الموضوعة مؤقتاً، كما يبين كذلك الملاك المجاورين في الحالة التي تتوافق فيها حدود البلدية مع حدود ملكية معينة.

02- إعداد المخططات المرئية: بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية المشار إليها أعلاه يقوم التقني المكلف بالمسح بإعداد المخططين التاليين:

- مخطط عام لإقليم البلدية يشير فيه إلى البلديات المجاورة.
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

03- تحرير محضر تعيين الحدود: يحرر التقني المكلف بالمسح محضر تعيين وتثبيت الحدود يصف فيه حدود البلدية بشكل مفصل وواضح ودقيق، حيث يذكر جميع النقاط الهامة التي تفصل بين البلديات.

يمكن للمكلف بالمسح أن يتطرق إلى جميع الاحتجاجات والاقتراحات التي تهدف إلى إحداث تغيير طفيف على المخطط البياني للحدود يتماشى مع الحدود الثابتة المستقرة على أرض الواقع تتمثل في: الطرق المعبدة، القنوات، مجرى الوادي، الأنهار، السكك الحديدية.

يتم تحرير المحضر بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ثم يقدم إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه، كما يقدم كذلك إلى وزير الداخلية لنفس الغرض في حالة وجود حدود للبلدية مع ولاية أو دولة أخرى.

بعد عملية المصادقة تقدم نسخة لكل بلدية معنية مرفقة بالمخطط البياني للحدود، وفي نفس الوقت تحتفظ مصلحة مسح الأراضي بنسختين في أرشيفها الخاص¹.

ثانياً/ القوام المادي و الطبيعي لإقليم البلدية : يجب على القائم بإعداد المخطط البياني للحدود مراعاة الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات العقارية، حيث يقوم بفصلها عن بعضها البعض وإظهار الحدود المتعلقة بها بتقنيات مختلفة وفي ذات الإطار يتوجب عليه إظهار حدود البلدية موضوع المسح، مع ذكر البلديات المجاورة ، وإن اقتضى الأمر الولايات و الدوائر.

يقوم كذلك في نفس الإطار بتوضيح الحدود المتعلقة بأملاك الدولة و البلدية والأملاك العمومية بمختلف أنواعها.

¹ راجع التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

إضافة إلى هذا فإنه يعمل على إبراز الحدود المتعلقة بالأراضي العرشية، والأراضي الفلاحية الخاصة و الغابات.

الفرع الثاني: تقسيم البلدية الى اقسام وتحديد الملكيات

في هذه المرحلة يتم تحديد وحصر لكل الملكيات العقارية (أولا)، ثم يتم تقسيم إقليم البلدية إلى مجموعة من الأقسام (ثانيا) ¹.

أولا/ **تحديد وحصر الملكيات العقارية:** بعد تحديد إقليم البلدية، تأتي عملية حصر وتحديد الملكات العقارية في هذه الأخيرة ، وتكتسي هذه المرحلة أهمية بالغة كونها تساهم بطريقة مباشرة او غير مباشرة في الوصول الى تطهير شامل للملكيات العقارية إذا ما تم تجسيدها ميدانيا من طرف لجنة المسح ، حيث يُحضر المخطط البياني للحدود بالاعتماد على الوثائق التي جمعت أثناء الأعمال التحضيرية، خاصة الصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامترية، فهذا المخطط تجسيد لإقليم البلدية التي جزئت إلى أقسام، كل قسم يتكون من مجموعات ملكية تعكس الوضعية المادية لإقليم البلدية وما تحتويه من عقارات مهما كان طابعها القانوني.

وبالرغم من الوثائق الكثيرة التي تم جمعها قصد إعداد المخطط البياني للحدود، إلا أنه يبقى غير كامل، لأنه من الناحية العملية كثيرا ما تكتشف به بعض الأخطاء ، سواء تعلق الأمر بالحدود التي تفصل العقارات والتي تتداخل في بعض الأحيان مع بعضها البعض، أو تلك التي ترتبط بالمساحة، إذ يمكن أن تكون المساحة الفعلية للعقار أقل أو أكثر من التي توجد في المخطط البياني. إذا نحن أمام مخطط بياني تنقصه بعض التقنيات التي تؤدي إلى إكماله، وهذا لا يتسنى للقائمين على إعدادها إلا عن طريق أعمال التحقيق وتحديد الملكية، هذه الأخيرة التي تساهم بشكل كبير في التعريف بالقوام المادي للعقارات، وتربطها بالملاك أو الحائزين الظاهرين لها.

ثانيا/ **تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام:** بعد حصر مختلف العقارات التي يتكون منها إقليم البلدية، تأتي عملية تقسيم هذا الأخير إلى أقسام ، والتي تتم وفق تقنيات و ضوابط نوجزها فيما يلي:

أ/ **طريقة تقسيم إقليم البلدية:** يقوم التقني المكلف بالمسح بتقسيم البلدية إلى أقسام، حيث يعطي لكل قسم رقم خاص به، بدءا من الرقم 01 إلى غاية الرقم النهائي للأقسام التي يمكن أن تحتويها البلدية.

¹ حجاوي عز الدين ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع : القانون العقاري، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2014 ، ص31 .

عملية التقسيم هذه لها بعض الضوابط يجب على التقني التقيد بها، مثل ضرورة اعتماد حدود ثابتة للقسم كالتطرق، والمعابر، ومجري المياه الراكدة، والقنوات، والجدران.

ب/ رسم المخطط البياني للحدود: بعد تجزئة الإقليم البلدي إلى أقسام، تأتي عملية نقل هذه الأخيرة على المخطط البياني للحدود المعد في نسختين، واحدة للأشغال الميدانية، والثانية للتحقيق والتحسين وفقا لما يمكن أن يظهر من جراء عمليات التحقيق، التي تأتي فيما بعد.

المطلب الثالث: إجراءات التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق الذي يقام بعد الأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية مرحلة جد مهمة أثناء المسح، فالمعلومات التي تجمع أثناءه تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري المراد إنشاؤه. وتتقسم مرحلة التحقيق إلى ثلاثة أقسام¹:

- القسم الأول: يرتبط بالملك والحائزين الذين يشملهم التحقيق
 - القسم الثاني: فيشمل الوثائق والمستندات التي يقدمها هؤلاء الملاك والحائزين لإثبات علاقتهم بالعقارات موضوع المسح.
 - القسم الثالث: فيمتد إلى الوقائع التي يمكن أن تفيد التحقيق وتؤكد المعلومات التي يدلي بها أصحاب العقارات، خاصة إذا تعلق الأمر بالحيازة فقط.
- إذا مرحلة التحقيق مرحلة مهمة كما أشرنا سابقا، و قصد التطرق لأهم النقاط التي عالجه القانون الجزائري في هذا المجال، سنبدأ أولا بتحديد القائم بأعمال التحقيق (الفرع الأول)، ثم نستعرض بعد ذلك المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق (الفرع الثاني)، وفي الأخير نستعرض كيفية تثبيت حدود العقار (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القائم بأعمال التحقيق

نتطرق أولا إلى أعضاء الفرقة المختلطة، ثم بعد ذلك نحدد المهام الملقاة على عاتق المكلف بأعمال التحقيق.

أولا / الفرقة المختلطة لمسح الأراضي:

يتولى أعمال التحقيق وتحديد الملكي في الميدان الفرقة المختلطة لمسح الأراضي التي تتكون من:

¹حجاوي عز الدين، مرجع سابق، ص32.

- 1- تقنيان للمسح من المديرية الولائية لمسح الأراضي.
- 2- عون من المديرية الولائية لأملاك الدولة.
- 3- عون من المديرية الولائية للحفاظ العقاري.
- 4- عون من البلدية المعنية بالمسح.

ونشير هنا أن الأعوان المشار إليهم أعلاه يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح المعين من قبل مصالح مسح الأراضي بالولاية.

أما فيما يخص أعمال التحقيق فتتم بواسطة ثلاثة أعوان متخصصين : واحد من المحافظة العقارية التي تدخل البلدية موضوع المسح ضمن اختصاصها الإقليمي، أما الآخر فيعين من إدارة أملاك الدولة بالولاية، أما العون الثالث فحضوره ضمن الفرقة المختلطة يكون بصفته ممثلاً للبلدية فيما يخص الأملاك العقارية التابعة لها¹.

ثانياً / مهام المحقق العقاري:

أعوان التحقيق المشار إليهم سابقاً مكلفون بمهام تؤدي في الأخير إلى تحديد صاحب العقار فهم يقومون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء التحقيق، سواء تعلق الأمر بتلك التي تقدم باسم المالك أو الحائز الحالي، أو تلك المتعلقة بالمالك أو الحائز الأصلي .

إضافة إلى هذا ، يعمل المحققون العقاريون على جمع أقوال وتصريحات المعنيين بالتحقيق كما يقومون في ذات السياق بمقارنتها ببعضها البعض للوقوف على التناقضات الموجودة فيها و الوصول إلى تحديد المالك و الحائز الحقيقي للعقار .

تدخل ضمن اختصاصاتهم كذلك مهمة إنارة التحقيق عن طريق اعتماد المعلومات المستقاة من الملاك المجاورين في حالة غياب المحررات الرسمية.

ضف إلى ذلك فهم مكلفون بمقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أو تلك الموجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة.

¹ راجع التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

إضافة إلى كل هذا هناك مهام أخرى تتعلق بالمحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة، الذين تكلمت عنهم المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بإبراز دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي. فهم يقومون بحصر الحقوق العقارية التابعة للدولة بناءً على الوثائق التي تم جمعها أثناء الأعمال التحضيرية.

إضافة إلى هذا يعملون على تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي تملكها و الدفاع عم مصالحها إن اقتضى الأمر ذلك. من بين مهامهم كذلك القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية المختصة لمعرفة الحقوق العقارية التابعة للدولة.

في نفس الإطار يعملون على تحديد القطع الأرضية التي كانت محل نزاع ملكية و الكشف عن الشاغلين الأصليين لها ، سواءً عن طريق مصالح البلدية، أو الهيئات التي بادرت بترع الملكية أو المحافظة العقارية عن طريق البحث في البطاقات الموجودة لديها.

تأتي هذه الصلاحية المخولة لمحققي أملاك الدولة كمحاولة لسد الثغرات التي أحدثتها عمليات نزاع الملكية بموجب الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976¹ ، والتي نجم عنها حالات لم يتم فيها تحديد الحقوق المتعلقة بالأشخاص الذين نزع ملكيتهم² إضافة إلى ما سبق ذكره يقوم المحققون بمعاينة الحياة الممارسة من قبل الأشخاص للتأكد من مطابقتها لأحكام القانون المدني، وفي الوقت نفسه تمييزها عن الشغل غير الشرعي للعقارات.

أول ما يقوم به المحقق في هذا الشأن هو التأكد من عدم ملكية الدولة لهذا العقار، ثم بعد ذلك يقوم بتقدير الحياة المثارة عن طريق جمع كل العناصر الضرورية المرتبطة بها، سواءً تعلق الأمر بالعقارات بمختلف أنواعها، أو بالشهادات الشفوية التي تجمع من الملاك المجاورين أثناء التحقيق.

¹ الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج.ر. عدد 44 لسنة 1976 .

² عالجت التعليمات الوزارية المشتركة - عدل، داخلية، مالية - رقم 554 المؤرخة في 23 أوت 1989 حالات الأشخاص الذين نزع ملكيتهم دون تحديد حقوقهم العقارية، حيث نصت على ضرورة الاعتماد في عملية التحديد هذه على سندات الملكية أو العناصر التي تشكل بداية لإثبات الحق العقاري.

ومن هنا يبرز الدور المهم الذي يؤديه محقق إدارة أملاك الدولة في تفحص شروط الحيازة ، كما يمكن كذلك للمحقق من خلال تقديره لوقائع الحيازة المشار إليها سابقا، القيام ببحوث على مستوى المحافظة العقارية لتجنب وجود أي حق عيني لفائدة شخص آخر يعارض وقائع الحيازة المثارة .

الفرع الثاني: المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق

نتطرق أولا إلى أنواع المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق ثم نعالج فيما بعد ذلك الأثر القانوني لها¹.
أولا / أنواع المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق: يتعلق الأمر هنا بنوعين من المعلومات، واحدة ترتبط بالأشخاص الذين يشملهم التحقيق، والثانية تتصل بالعقارات موضوع المسح.
أ/المعلومات المرتبطة بالأشخاص: يقصد بالأشخاص هنا الملاك والحائزين، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

1- الأشخاص الطبيعيون : تتمثل المعلومات التي تجمع حولهم في: الاسم واللقب ، اسم الأب و الجد أسم الأم ولقبها، تاريخ و مكان الازدياد، الوضعية العائلية، الجنسية، المهنة، عدد الأشخاص الموجودين تحت الكفالة ، عنوان الإقامة.

نشير هنا أنه في حالة الملكية المشاعة فإن المعلومات المشار إليها أنفا ترتبط بواحد من الورثة فقط بينما باقي الورثة يتم تسجيلهم على أساس الاسم واللقب ورابطة القرابة مع المورث، إضافة إلى تحديد نصيب كل واحد منهم.

2- الأشخاص المعنويون: يتعلق الأمر هنا بالدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات، المرافق العمومية الشركات، الجمعيات، المرافق الدينية.

ب/ المعلومات المرتبطة بالعقارات: يجمع المحقق حول العقار جميع المعلومات التي تؤدي إلى تحديد العلاقة بينه وبين الشخص الذي يملكه، أو يمارس عليه الحيازة²، وهذه المعلومات تتمثل في:
 - الطبيعة القانونية للعقار، حيث يبين فيه إذا كان العقار ملكا للدولة، أو ملكا وقفيا، أو ملكا خاصا.

¹ حجاوي عز الدين ، مرجع سابق ، ص37

² تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق على ما يلي :
 تتضمن عمليات إعداد مسح الأراضي بالنسبة لجميع العقارات تحديد ما يلي:
 -المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.
 -المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك طريقة الاستغلال.
 وتكون هذه العمليات مصحوبة لزوما بتحديد للأملاك العمومية والخاصة...).

- الكيفية التي تم من خلالها اكتساب العقار (اقتناء، إرث، هبة، تبادل، وغير ذلك...)
- الحقوق والأعباء التي تثقل العقار (رهون، امتيازات، وغيرها...)
- طريقة شغل الأراضي (بناية، أرض فارغة، زراعية...)
- طريقة الاستعمال (تعاونية، فردية...)
- المحتوى المادي للعقار (عدد الغرف، الطوابق، وغير ذلك...)

ثانيا /الأثر القانوني للمعلومات التي تجمع أثناء التحقيق : نصت التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المشار إليها سابقا ، على ضرورة التزام المحققين العقاريين بالدقة أثناء القيام بمهامهم خاصة إذا تعلق الأمر بتفحص الوثائق والمستندات المقدمة أثناء التحقيق.

وعلى هذا الأساس فإن نتائج التحقيق تُرتب كامل أثرها القانوني في تحديد وجهة العقار موضوع المسح، حيث أعفت التعليم رقم 16 المشار إليها آنفا، المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري ، وفي الوقت نفسه نصت على ضرورة ترقيم العقارات بناءً على البيانات الموجودة بوثائق المسح ، وهذا في حقيقة الأمر تجسيد للمادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المذكور أعلاه¹.

الفرع الثالث: تثبيت حدود العقار

إن عملية تثبيت حدود العقار لا تقل أهمية عن التحقيق الذي يرتبط به ، فإذا كان هذا الأخير يفضي إلى توضيح الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ، حيث يبين ما إذا كان العقار تابعا للملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية²، فإن تثبيت الحدود يؤدي إلى التعريف بالمكونات المادية للعقار، ويبين حدوده في الميدان.

إذا نحن أمام عمليتين مرتبطتين ارتباطا وثيقا بينهما، فواحدة تحدد هوية العقار والثانية تبين محتوياته المادية ، وتتم إجراءات تثبيت الحدود وفق عدة مراحل، كل واحدة لها دور مهم في المساهمة في إبراز المكونات المادية للعقار ، وهذا ما نعالجه فيما يلي:

¹ تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق على: (إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري).

² تنص المادة رقم 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المرجع السابق على: (تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:- الأملاك الوطنية- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة- الأملاك الوقفية...) و تنص المادة رقم 06 من المرسوم رقم 76-62 ، سالف الذكر على: (إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين).

أولاً/ استدعاء الأشخاص : أول خطوة في عملية تثبيت الحدود هي استدعاء الأشخاص، بدءاً بالملاك والحائزين الأصليين للعقار، سواءً كانوا يملكونه بصفة كلية أو لهم حقوق عينية فقط كالملكية التي تمارس في الشياخ مثلاً ، هؤلاء بطبيعة الحال يساهمون في توضيح حدود أملاكهم العقارية وبيان مكوناتها المادية وفي نفس الوقت يساهمون في التعريف بالعقارات المجاورة لهم¹ ونصت التعليم رقم 16 السابقة الذكر على ضرورة استدعاء الملاك والحائزين المجاورين، بمعنى أن فرقة المسح عندما تقوم بتثبيت حدود العقار، فإنها في نفس الوقت تنتقل إلى العقار الثاني بناءً على حدود الجوار للعقار الأول، وهكذا دواليك.

نصت التعليم رقم 16 المشار إليها سابقاً على ضرورة استعمال جميع الطرق والوسائل القانونية التي من شأنها ضمان الانتشار الأوسع لتاريخ بدئ هذه العملية، قصد إعلام جميع الأطراف الفاعلة في تثبيت حدود عقاراتها، تتمثل هذه الطرق والوسائل القانونية التي نصت عليها التعليم المشار إليها آنفاً فيما يلي:

- الإشعار الشخصي: يكون عن طريق موافاة المالك أو الحائز الظاهر برسالة تحمل رمز (T3) وفي حالة نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية المرسله إلى المعني بالأمر على امتداد 15 يوماً، وعند غياب الملاك والحائزين المجاورين، فإن التحديد يكون بصورة أحادية ، أي يقوم به المكلف بالمسح بناءً على المعطيات الموجودة لديه.

- النشر في الصحف الوطنية : نصت التعليم رقم 16 المشار إليها آنفاً على إمكانية استعمال الصحف الوطنية لإعلام الجمهور عن هذه العملية².

ثانياً / معاينة العقار: يتضمن الإشعار الشخصي الذي تكلمنا عنه سابقاً التاريخ والساعة التي تعين فيها الفرقة المختلطة للمسح العقارات ، وهي عملية استطلاعية يتم من خلالها التعرف على الحدود بناءً على ما يدلي به الملاك والحائزين الأصليين أو ممثليهم القانونيين، مع الأخذ بعين الاعتبار

¹ تنص المادة رقم 06 من المرسوم رقم 62-76 ، سالف الذكر على: (إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين)، وتنص كذلك المادة رقم 10 من نفس المرسوم على انه: (يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء).

² أشير هنا إلى وسائل أخرى تعتبر ذات فعالية أكبر في مجال الإعلان، هذا بالنظر إلى مكانتها في المجتمع الجزائري فالإذاعة والتلفزة من بين هذه الوسائل ، والأولى بالذات لها انتشار واسع في المجتمع الجزائري ، وبالتالي سيكون لها دور فعال في إيصال المعلومات المتعلقة بالمسح.

الملاك والحائزين المجاورين ، كما يؤخذ كذلك في تعيين الحدود الفواصل المادية للعقارات مثل: جدران، حواجز، النصب والمعالم، أو العلامات التي من شأنها إظهار حدود العقار.

وفي غياب المعلومات الدقيقة أو المخططات التي من شأنها توضيح حدود العقار، فإن التقني يعتمد على حدود انتفاع الأملاك المجاورة، إلا في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح تقنية أخرى لتحديد عقارات معينة مثل شواطئ البحار، الطرق الوطنية ، مجاري المياه الدائمة وغيرها¹.
ثالثا / إعداد البطاقات العقارية: إن عملية تثبيت الحدود تؤدي إلى فصل مجموعات الملكية عن بعضها البعض ، الأمر الذي يتطلب إعداد بطاقة يرمز لها (T4) لكل عقار تجمع فيها كل المعلومات المتعلقة به .

رابعاً/ التأشير على المخطط البياني للحدود: حتى يساير المخطط المنجز الأعمال التي تقوم بها فرقة المسح، فإنها تقوم بنقل هذه الحدود إليه، وعندما كان يسمى المخطط البياني للحدود أصبح اسمه المخطط البياني لتثبيت الحدود.

خامساً/ وثائق المسح المنجزة: بعد انتهاء عمليات المسح ، سواءً تعلق الأمر بإقليم البلدية بأكمله أو جزء منه ويعني هذا مسح قسم أو مجموعة أقسام فقط ، نص القانون الجزائري² على ان الوثائق التي يجب انجازها تتمثل في : المخطط المسحي ، مصفوفة المسح ، جداول الأقسام ، بطاقات العقارات³.
سادساً/الإيداع بمقر البلدية: بمجرد نهاية العمليات التقنية تودع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها ويجب أن يبلغ الإيداع عن طريق إشعار ممضى من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير .

¹ راجع التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

² راجع التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

³ هذا ما ذهبت إليه المادة رقم 08 من الأمر رقم 74-75، المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ، بنصها على: (أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين- مخططات مسح الأراضي. وسيحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر).

خلاصة الفصل الأول:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن المسح العام للأراضي يعد عملية قانونية و تقنية تهدف إلى تحديد الملكيات العقارية وتبين البنية الطبيعية والمادية لها كما تهدف أيضا إلى ترقية السوق العقارية في ظل نظام واقتصاد سوق يتبنى استقرارا للمعاملات العقارية على اعتبار أن العقار يبقى دوما مصدر لكل ثروة .

ولقد مر مسح الأراضي بالجزائر بعدة مراحل بدءا بالحكم الإسلامي ومرورا بمرحلة الاحتلال الفرنسي إلى أن وصل إلى مرحلة ما بعد الاستقلال ، بحيث تم سن مجموعة من القوانين والتشريعات كان أهمها الأمر 74-75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي والمرسومين التنفيذيين له: 62-76 و 63-76 .

وتتدخل في عملية المسح مجموعة من الهيئات أهمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالإضافة إلى لجنة المسح وصولا إلى المحافظة العقارية، وقد مرت عملية المسح بثلاث مراحل أساسية أولها المرحلة التحضيرية وهي كل العمليات السابقة للبدأ الفعلي لعملية المسح ثم المرحلة الميدانية وهي عملية الانتقال إلى المنطقة المراد مسحها وتختتم بمرحلة التحقيق ومعاينة الملكيات العقارية هذه الأخيرة لها أهمية قصوى في عملية التطهير العقاري.

الفصل الثاني

الإجراءات القانونية لعملية
المسح وأثرها في التأسيس
للملكية العقارية

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى الإجراءات المادية لعملية مسح الأراضي، حيث عرضنا مختلف المراحل التي تمر بها، بدءاً بالأعمال التحضيرية المتمثلة في جمع الوثائق والمستندات والمخططات المتعلقة بالعقارات الموجودة في البلدية موضوع المسح ، والتي تساهم بشكل كبير في السير الحسن لهذه العمليات.

ثم بعد ذلك انتقلنا إلى مرحلة التحقيق وتثبيت الحدود، حيث أن الفرقة المختلطة لمسح الأراضي مكلفة بالخروج ميدانياً لمعاينة العقارات وأصحابها، قصد تثبيت الحدود المتعلقة بها، هذه المرحلة هي الأخرى دورها لا يقل أهمية عن الأولى، حيث يتمخض عنها انجاز مجموعة من الوثائق تتمثل في: المخطط المسحي، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، بطاقات العقارات.

بعد هذه المراحل الثلاث المذكورة آنفاً، تأتي عملية إيداع وثائق المسح إلى المحافظة العقارية لتبدأ إجراءات تأسيس السجل العقاري العيني والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بها، فالوثائق التي أنجزت خلال أعمال المسح هي التي ستعتمد لتأسيس هذا السجل وتكون أساساً مادياً له. وسنتناول بالدراسة في هذا الفصل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وأثرها التطهيري للعقارات المسوحة (مبحث أول) ، ثم نتطرق إلى الدفتر العقاري كأثر تطهيري للملكية العقارية (مبحث ثان).

المبحث الأول: إيداع وثائق المسح بالمحافظ العقارية وأثره في التطهير العقاري

قلنا فيما سبق أن أعمال المسح يترتب عنها إعداد أربع وثائق أساسية تتمثل في: المخطط المسحي، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، بطاقات العقارات.

في هذا الإطار تقوم المصالح الولائية لمسح الأراضي بإعداد ثلاث نسخ منها: واحدة للاحتفاظ بها لدى مصالحها، و الثانية ترسل للبلدية المعنية، و الثالثة تودع في المحافظة العقارية ما يهمنا في هذا المقام هو النسخة الثالثة الموجهة إلى المحافظ العقاري، هذا الأخير الذي يقوم بإعداد محضر يسمى محضر تسليم وثائق المسح يشير فيه إلى تاريخ التسليم.

يعتبر هذا التاريخ البداية الفعلية للمدة القانونية التي تؤخذ بعين الاعتبار في التقييم العقاري الذي سنتكلم عنه فيما بعد.

يقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بنشر وإشهار محضر التسليم بكل الوسائل القانونية، وهذا ما أشارت إليه المادة 09 من المرسوم 63-76 سالف الذكر¹.

بمعنى أن الأشخاص الذين لم يقدموا احتجاجاتهم خلال أعمال المسح، أو خلال مدة إيداع وثائق المسح بالبلدية لمدة شهر، منحهم القانون فرصة ثالثة لتقديم احتجاجاتهم أمام المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

بعد هذا يتولى المحافظ العقاري مهمة ترقيم العقارات بناءً على الوثائق المودعة لديه ودراسة الاحتجاجات الناشئة عنها (مطلب الأول)، وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية (مطلب الثاني)، ثم نتطرق إلى عملية التطهير العقاري انطلاقاً من الإجراءات الأولى (مطلب ثالث).

المطلب الأول: التقييم العقاري

بعد أن تم إيداع وثائق المسح المشار إليها سابقاً (مخطط المسح، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، البطاقات العقارية) في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود والسندات والوثائق التي لها علاقة بالعقار الذي يملكه أو يحوزه، ويقوم المحافظ العقاري

¹ نصت المادة 09 من المرسوم 63-76 على: (يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، و هذا قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة من المحافظ العقاري).

بدراسة وتفحص هذه العقود والسندات والوثائق، كل هذا يندرج ضمن ما يسمى بالترقيم العقاري، وهذا ما ذهبت إليه المادة 11¹ من المرسوم رقم 63-76 المشار إليه سابقا .

فالمحافظ العقاري بناءً على نص هذه المادة، مطالب بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي يقوم بتأسيسه.

فبمجرد استلامه لوثائق المسح المتعلقة بهذه العقارات، وضمن الآجال القانونية المحددة لذلك، يحرر محضر استلام ويقوم بإمضائه، هذا الأخير يتضمن تاريخا معيناً يعتبر بداية للترقيم العقاري. والترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة، يبدأ سريانها من تاريخ تحرير محضر استلام ووثائق المسح ، والمدة الزمنية المشار إليها سابقا تعتبر مؤشرا يقسم على أساسه الترقيم إلى قسمين :الأول ترقيم عقاري النهائي (الفرع الأول) ، والثاني ترقيم عقاري مؤقت (الفرع الثاني) ، والمنازعات الناشئة عنهما (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الترقيم العقاري النهائي

إن الترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة، يبدأ سريانها من تاريخ محضر استلام ووثائق المسح. من خلال هذا التعريف يتضح لنا جليا أن الترقيم العقاري مرتبط بمدة زمنية ، على أساسها يمكن تقسيمه إلى ترقيم عقاري نهائي وآخر مؤقت ، وحتى نقرب أكثر من حقيقة هذا الترقيم العقاري النهائي، نحاول قراءة المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر التي تنص على : (يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية....).

¹ نصت المادة 11 من المرسوم 63-76 على انه: (يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم ووثائق مسح الأراضي . ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس ووثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية).

من خلال كلمة "مالكوها" يتضح أن النص القانوني يخاطب مباشرة مالك العقار، ويقصد بهذا الأخير كل شخص انتقل إليه حق الملكية أو أي حق عيني آخر بصفة كاملة ونهائية، يستطيع من خلالها ممارسة كل السلطات التي خولها له القانون.

في حالة وجود سند قانوني¹ ثابت لا يدع أي شك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ويسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.

ويلزم المحافظ العقاري بأن ينقل في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحياتها².

وهذا بالفعل ما تؤكدته التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المشار إليها سابقا حينما ربطت الترقيم العقاري النهائي بضرورة وجود سند قانوني ثابت لا يترك مجالا للشك في ملكية العقار الممسوح، فلو كان المقصود بها المحررات الرسمية المشهورة لما أضاف لها عبارة: " ثابت لا يترك مجالا للشك"، بل المقصود هنا المحررات العرفية الثابتة التاريخ التي كان القانون يعتد بها في فترة زمنية معينة.

إذا الترقيم النهائي مرتبط بعقارات معينة يودع أصحابها بالمحافظة العقارية المستندات، أو العقود أو كل الوثائق المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية، سواء تعلق الأمر بالمحركات الرسمية أو المحركات العرفية الثابتة التاريخ التي سنحاول حصرها من خلال ما يلي:

أولا / المحررات الرسمية المرتبطة بالعقارات:

أطلق عليها القانون الجزائري اسم العقود الرسمية، هذا ما نلاحظه من خلال نص المادة رقم 324 من القانون المدني الجزائري: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه)³.

¹ سواء كانت سندت رسمية (سندت توثيقية، إدارية أو قضائية) أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.

² المادة: 12 من المرسوم رقم: 63-76، السابق ذكره، وأنظر التعليمات رقم: 16، السابق ذكرها.

³ راجع الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم. المرجع السابق.

و يمكن تقسيم المحررات الرسمية الخاصة بالعقارات إلى أربعة أقسام:

1- **العقود التوثيقية** : يقصد بها كل المحررات الرسمية المتعلقة بالعقارات التي يشرف عليها الموثقون، سواءً تعلق الأمر بالعقود المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية ، مثل العقد المنشئ لحق الانتفاع ، أو العقود الكاشفة عن الحقوق العينية العقارية الأصلية مثل عقد الشهرة¹ ، أو عقود الملكية المتعلقة بالتصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية، مثل عقد البيع .

2- **العقود أو المحررات الإدارية**: هي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في أملاكها العقارية لفائدة الغير، و تنقسم إلى قسمين:

أ/**السندات الإدارية** : وتتمثل في السندات المحررة من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة، باعتباره ممثل الدولة والجماعات المحلية للتصرف في العقارات التي تخضع لاختصاصه ، وهناك أيضا سندات إدارية محررة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره المختص في تحرير العقود المرتبطة بالعقارات الموجودة في البلدية التي يرأسها ، إضافة إلى هذا توجد كذلك السندات الإدارية المحررة من قبل الوالي، حيث يختص هذا الأخير في تحرير العقود المرتبطة بالعقارات الموجودة في الإقليم الذي يخضع لسلطته، ومن ذلك المحررات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة².

ب- **شهادات الملكية**: تتمثل في شهادات الملكية الفلاحية المسلمة في إطار المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة .

ج-**الأحكام القضائية** : يُشرف القضاة على تحرير بعض العقود التي تتضمن أحكاما قضائية مرتبطة بالحقوق العينية العقارية. من بينها نجد الأحكام القضائية الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية الأصلية أو التبعية، مثل الحكم القاضي بقسمة المال المشاع ، والحكم القاضي بتثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب.

ثانيا/ **المحررات العرفية الثابتة التاريخ**: العقود العرفية هي العقود المحررة بواسطة كاتب ما، أو من قبل الأطراف أنفسهم، والتي تتضمن توقيعهم وتوقيع الشهود لإثبات تصرف قانوني معين³.

¹ أكثر تفصيل عن عقد الشهرة راجع المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المؤرخ في: 21/05/1983

² جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة سنة 2006 ، الجزائر، ص 77 .

³ راجع المادتين : 327 و 328 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

والعقد العرفي لا يكون حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت يُعتد به¹، وهذا ماجاءت به المادة رقم 328 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: (لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- من يوم تسجيله.
 - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
 - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
 - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة)².

الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت

قلنا فيما سبق أن الترقيم العقاري مرتبط بمدة زمنية يبدأ سريانها من تاريخ الإيداع الرسمي لوثائق المسح بالمحافظة العقارية ، فهذه المدة هي أساس التمييز بين الترقيم النهائي والمؤقت فالأول يبدأ سريانه بمجرد إيداع وثائق المسح دون أخذ المدة الزمنية بعين الاعتبار، حيث تُسلم الدفاتر العقارية إلى أصحابها الشرعيين بصفة مباشرة بعد إيداعهم للملفات المتعلقة بها.

أما الترقيم العقاري المؤقت فيقسم إلى قسمين حسب المدة الزمنية المرتبطة به، الأول مدته أربعة أشهر، والثاني سنتان لا يستطيع صاحب العقار خلالهما أن يستخرج الدفتر العقاري الخاص به، إلا في حالة ظهور وقائع قانونية لا تدع مجالاً للشك في ملكية العقار لهذا الشخص³.

أولاً/ الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر: ترقم العقارات هنا ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وللذين يمارسون حسب المعلومات المدونة في وثائق المسح ، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

ولتطبيق هذا الترقيم يشترط ما يلي:

- 1- ألا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة عند تاريخ إيداع وثائق المسح.

¹ المذكرة رقم 6124 المؤرخة 17 ديسمبر 1995 المتعلقة بطرق إثبات العقود العرفية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² راجع الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

³ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

2- ألا يكون للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية.

ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة 04 أشهر بشرط إذا لم يسجل أي اعتراض خلال هذه المدة، أو قدمت اعتراضات لكن تم رفضها لعدم تأسيسها، أو إذا قدمت لكن تم سحبها، وبالتالي يتحول الحائز إلى مالك فور انتهاء مدة الترقيم وعندئذ له أن يسحب الدفتر العقاري الخاص به¹.

ثانياً/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين : بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها سندات إثبات كافية وعندما لا تكون عناصر التحقيق (الذي قامت به فرقة المسح) كافية لتحديد حقوق الملكية من طرف المحافظ العقاري، هنا ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة عامين ، بمعنى آخر أن كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة أشهر ولا يمكن أيضاً ترقيمها ترقيميا نهائياً، فهذه العقارات ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة عامين²، وبعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، لكن مع ذلك يمكن قطع هذه المدة إذا ظهرت أثناءها وقائع أو إثباتات تثبت حق الملكية ويكون المحافظ العقاري قد اطلع عليها وأقرها، ويحق للمسجل سحب الدفتر العقاري . إن مصلحة المسح ملزمة بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية هذا الإيداع الذي يثبت بمحضر استلام والذي يعلن بموجبه المحافظ العقاري عن قبوله إيداع وثائق المسح ، وتاريخ هذا المحضر له أهمية كبيرة لأنه يعتبر نقطة انطلاق لبداية شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري، الشيء الذي يفسر إلزام المحافظ بالقيام بإشهار واسع لهذا المحضر لمدة 04 أشهر ليتمكن أصحاب الحقوق العينية من الإطلاع على حقوقهم وتقديم الاعتراضات إذا كان هناك مبرر .

ثالثاً/ الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة: يتعلق الأمر هنا بالعقارات التي سُجّلت في حساب المجهول من قبل مصالح مسح الأراضي، والتي يُكتشف من خلال المعاينة الميدانية بأنها بدون مالك، فبعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يتم ترقيمها باسم الدولة لمدة سنتان.

التسجيل في حساب المجهول يعتبر قرينة على امتلاك الدولة لها، وبعد مرور هذه المدة ترقم نهائياً باسمها، حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفاتر الخاصة بها ، ويسلمها إلى المدير الولائي لأملاك الدولة باعتباره ممثلاً لها.

¹ المادة: 13، المرسوم رقم 63/76، السابق ذكره. المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 123/93، السابق ذكره.

² المادة: 14، المرسوم رقم 63/76، السابق ذكره. والتعليمة رقم 16 السالفة الذكر ص 21.

غير أن هذا الإجراء ترتبت عنه الكثير من المشاكل، من خلال رفض المحافظين العقاريين تسوية الوضعية القانونية للعقارات المسجلة في حساب المجهول، والتي استوفت مدة الترقيم المؤقت، حيث كشفت الوضعية الميدانية أن هناك أشخاصا يمتلكون عقودا رسمية، وتم تسجيل عقاراتهم في حساب المجهول بسبب غيابهم أثناء أعمال التحقيق وتحديد الملكية.

تدخلت الإدارة المركزية في نهاية الأمر، حيث حثت على ضرورة التكفل بالطلبات التي يرمي أصحابها إلى ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسمهم ، وبهذا الخصوص صدرت التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03¹، التي عالجت الوضعيات التي يحوز أصحابها سندات مشهورة ، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول والتي تفتقد لحقوق مشهورة ، حتى بعد مرور مدة الترقيم المؤقت، إذا كانت لديهم سندات لها حجية وفقا لما ينص عليه القانون الجزائري².

الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري

إن عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت أو نهائيا، قد تثير جملة من الاحتجاجات والإشكالات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار . وسنعالج من خلال هذا الفرع منازعات الترقيم النهائي (أولا) ، ثم منازعات الترقيم المؤقت (ثانيا).

أولا/ المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي

جاء في نص المادة 16 من نفس المرسوم 63-76 المذكور أنفا ، 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 طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذا 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.

¹ المذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 03 ماي 2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

² المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول والتي تفتقد لحقوق مشهورة ، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

ثانيا/ المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت

كل احتجاج يتعلق بالترقيم العقاري المؤقت يبلغ عن طريق رسالة موصى عليها إلى الطرف الخصم والمحافظ العقاري كذلك¹.

هذا الأخير الذي يقيد الاحتجاج في سجل خاص بذلك ، يبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الاحتجاج (القسم المسحي، رقم مجموعة الملكية، المساحة). يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بتوجيه استدعاء لجميع الأطراف التي لها علاقة بالاحتجاج ، محاولا الصلح بينهما ، وهنا يكون أمام حالتين : إما نجاح محاولة الصلح أو فشلها.

أ / **محضر الصلح:** إذا وفق المحافظ العقاري في محاولة الصلح ، يحرر محضرا خاصا بذلك يسمى: "محضر المصالحة" ، يبين فيه الاتفاق الذي تم التوصل إليه من خلال محاولة الصلح . يتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية²، فهو حجة على جميع الأطراف و له قوة الإلزام الخاص، تبلغ المحاضر التي من شأنها تغيير العناصر الموجودة في الوثائق المودعة إلى مصلحة مسح الأراضي لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

ب / **محضر عدم الصلح:** إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تحقيق المصالحة يقوم بتحرير محضر يسمى: "محضر عدم المصالحة" ويبلغه إلى الأطراف المعنية.

للمتضرر من بعد ذلك الحق في رفع دعوى قضائية خلال مدة 06 أشهر، يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري.

تكون هذه الدعوى موضوع إشهار في المحافظة العقارية المختصة ، حتى يتسنى للمحافظ العقاري تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم ، أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه. في حالة عدم تلقى المحافظ العقاري أي تبليغ من المدعي يشير فيه إلى رفع دعوى قضائية ، يقوم باعتماد الترقيم العقاري كما هو في وثائق المسح المودعة لديه.

¹ المادة 15 من المرسوم 63-76 ، سالف الذكر.

² خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الجزائر العاصمة، ط 2011 ، ص114 .

المطلب الثاني: مجموعة البطاقات العقارية

إن السجل العقاري باعتباره مشكلا من مجموعة البطاقات العقارية والتي تمثل الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات وتتألف من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك¹. وهذا من خلال النصوص القانونية ، فالمادة 03 من الأمر 75-74 سالف الذكر بينت بأن السجل العقاري هو الذي يعبر عن الوضعية القانونية للعقارات مع تبيان وتفصيل الحقوق العينية المتداولة عليها ، و يمسك هذا السجل من قبل المحافظ العقاري في شكل مجموعة البطاقات العقارية على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية ، وهذا ما أكدته المادة 12 من نفس الأمر .

كما تطرّق المشرع في المادة 03 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، إلى أن مهام المحافظ العقاري إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة ثم أتى على بيان كيفية إعداد و مسك البطاقات العقارية و وصفها من خلال نصوص المواد من المادة 19 إلى المادة 44 من نفس المرسوم المذكور أعلاه. و سنتطرق إلى توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها(الفرع الثاني)، وأخيرا نتطرق إلى أنواع البطاقات العقارية(الفرع الثالث).

الفرع الأول: توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام

لقد أشار المشرع الجزائري في الأمر 75-74 السالف الذكر ، أن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، كما يحدد الوضعية القانونية للعقارات و ثمة كان لزاما أن يكون هذا التوافق و التناسق بين مصلحتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري لضبط المعلومات الخاصة بكل عقار .

¹ المادة 19 من المرسوم 76-63 سالف الذكر: (إن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تمثل كما هو ناتج من الوثائق المنشورة الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك).

إن كل تعديل للوضع القانوني لعقار ما بناء على عقود أو قرارات ناقلة أو منشأة أو مثبتة أو مسقطة لحق عقاري يؤدي إلى إشعار مصلحة مسح الأراضي بهذا التعديل¹ ، لضمان تحيين وثائق المسح .

و يتم هذا التوافق بين المصلحتين من خلال وثيقة تدعى مستخرج المسح (EXTRIT) المنصوص عنها في المادة 73 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، الذي يحتوي على ملخص العقد و مستخرج مسح الأراضي الذي يجبر تقديمه بموجب المادة 74 من المرسوم سالف الذكر² و تعد هذه الوثيقة من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من محرر العقد الذي يتولى إتمامها بتحريره لملخص العقد .

الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها

عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بإنشاء مجموعة البطاقات العقارية (أولاً) بالنسبة للعقارات الممسوحة إضافة لتلك البطاقات الخاصة بالعقارات في ظل نظام الشهر الشخصي ، ثم يقوم بالتأشير على هذه البطاقات (ثانياً).

أولاً/ إنشاء مجموعة البطاقات العقارية: يقع على عاتق المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وتشمل كل بطاقة عقارية على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.

وتشتمل مجموعة البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تم مسحها على بطاقات الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية تنشأ على مستوى المحافظة العقارية التي تقع ضمن اختصاصاتها البلدية الممسوحة و يقيّد فيها بصورة واضحة بيانات العقار ومالكه مع تعيين البلدية واسم الحي والشارع و الرقم وبيانات مسح الأراضي (رقم القسم و رقم الجزء) في جداول البطاقة يخصص في كل جدول

¹ المادة 72 من المرسوم 63-76 ، السالف الذكر .

² المادة 74 من المرسوم 63-76 : (...و هذا المستخرج من مسح الأراضي المرفق عند الاقتضاء بوثائق القياس المعد خصيصاً قصد ضبط مسح الأراضي يكون ملحقاً بمستخرج العقد المنصوص عليه في المادة 73 أعلاه).

نوع من المعلومات سواء تلك الخاصة بالمالك أو العقار أو طبيعة الحق طبقاً للمادتين 24 و 29 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 أما في العقارات الريفية غير الممسوحة فالمادة من نفس المرسوم 113 تنص على أحكام انتقالية خلافاً لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة هذا وبمجرد إعداد مسح الأراضي يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 أعلاه وذلك حسب ما جاء في المادة 115 من نفس المرسوم¹.

فإنشاء مجموعة البطاقات العقارية يستند إلى التحديد الدقيق للعقار أو العقارات محل الشهر العيني ويعتمد مصدر واحد البطاقة العقارية كأساس لسند ملكية العقار ولذلك تكون كافة سندات الملكية لهذا العقار متطابقة ومطابقة للبيانات المدونة في البطاقة العقارية الخاصة به².

إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية :

- بطاقات قطع الأراضي - بطاقات العقارات الحضرية .

ثانياً/ التأشير على البطاقات العقارية: يؤدي شهر أي وثيقة في المحافظة العقارية إلى تأشير مجموعة البطاقات العقارية وفي حالة إذا كان الإجراء يتعلق بعقار ممسوح يملك صاحبه الدفتر العقاري فإنه يجب إيداع الدفتر العقاري مع الوثيقة موضوع الشهر وينبغي في هذه الحالة قيام المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل تقديمه للمودع كما أن كل عملية تأشير على البطاقات العقارية يجب أن تشمل بالخصوص بيان ما يلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق .

- نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها .

- الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية .

¹ مجيد خلفوني المرجع السابق ص116, 117 .

² مصطفى احمد ابو عمرو المرجع السابق ص16 .

- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل .
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته¹.
- أما عن كيفية التأشير فإنه لا بد أن يتم بكيفية واضحة مقروءة مختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي .
- يمكن استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتواريخ وكذلك المختصرات الجارية يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة منع التحشير والكشط ويجب أن يسطر بخط من الحبر بعد كل إجراء² .
- أما إذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز يتقل عدة عقارات خاصة إذا كان تم على إثر التقسيم ، فإنه يؤشر على جميع البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات اتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة " مخصص مع عقارات أخرى"³.
- أما في حالة إذا فقد التأشير في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها طابعة الحالي نتيجة إشهار سابق لوثيقة أخرى أو نظرا لأثر القانون⁴.
- كل شهر لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع التأشير على بطاقة كل عقار وفيما يخص إشهار شهادة موثقة بعد الوفاة تثبت انتقال الملك إلى حالة الشيوخ باسم مختلف الورثة فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشيوخ بالحصة التي تحدد لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبينا في الشهادة .

¹ المادة 34 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر ، ص232 .

² المادة 33 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، ص232.

³ المادة 37 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر ، ص233 .

⁴ المادة 36 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر ، ص233 .

أما التأشير باسم عديم الأهلية فيجب أن يبين فيه نوع عدم الأهلية (القصر، المنع القضائي) على البطاقة المؤشرة عليها وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية فإنه يمكن لمن زال عنه عيب عدم الأهلية الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية التي سبق تقييدها على البطاقة العقارية¹.

هذا وقد حسم المشرع في الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 33 من الرسوم 63/76 السابق الذكر في الأغلاط التي يمكن معاينتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري وذلك بتصحيحها أما بمبادرة المحافظ العقاري أو بناء على طلب حائز السجل العقاري.

وبمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، يسلم لكل مالك سندا قانونيا تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء ، يسمى الدفتر العقاري الذي تم تحديد النموذج الخاص به بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 وفي هذا الشأن نصت المادتين 18 و 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

ومن خلال نصي المادتين فإن الدفتر العقاري يعرف بأنه سند إداري رسمي يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية يدون فيه ملخص عن محتوى مجموعة البطاقات العقارية ويتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار المقيد فيه حيث يقوم المالك بإيداعه بمناسبة القيام بأي إجراء لدى المحافظة العقارية ويتم تسليمه للمالك أو للوكيل المعين من الملاك على الشيوخ في البطاقة العقارية التي تخص هذا العقار إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري وذلك بذكر اسم من استلمه تجنبا لضياعه².

ويعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري ويسلم إلى كل مالك ينشأ حقه بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة بعد أن تقيد فيه كل الحقوق العقارية والأعباء المنقولة لها.

¹ المواد 38 ، 39 ، 40 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المرجع السابق ص 233 .

² المادة 47 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المرجع السابق ص 235 .

ولقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري إفادة وإعطاء المعلومات حول العقار المقيد في السجل العقاري (مجموعة البطاقات العقارية) لأي شخص بمقتضى طلب يقدم في نسختين على مطبوع مطابق للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية يحدد فيه الرسوم الواجبة الأداء عند تسليم الوثائق إلى العامة .

فمن حق أي شخص الإطلاع على الوضعية القانونية لأي عقار طبقا للمادة 55 من المرسوم 63-76 ويسلمه شهادة عقارية تبين فيها الحقوق المقيدة على هذا العقار والأعباء المثقلة له وإذا وجه إلى المحافظ العقاري، طلبا لتسليمه نسخا أو مستخرجات عن بطاقة عقارية أو شهادة بعدم وجود بطاقة عقارية تخص العقار محل طلب معلومات في اجل شهر من تقديم الطلب ، وللمحافظ العقاري أن يسلم شهادة تحمل عبارة إجراء بصدد الانتظار عندما يكون الإجراء ما بصدد الرفض تطبيقا للمادة 101 من المرسوم التنفيذي 63-76 التي تتعلق بحالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بسجل الإيداع مع رفضه إجراء الشهر العقاري عندما يتأكد وجود خلل في السند يخص الشرط الشخصي أو البيان الوصفي للعقار .

الفرع الثالث: أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري و ذلك وفق نص المادة 20 من المرسوم 63-76 السالف الذكر على نوعية من البطاقات العقارية:

أ - **بطاقات قطع الأراضي (PRI):** و تسمى أيضا بطاقات الإجراء الأول بحيث يقوم المحافظ العقاري بإنشائها بعد استلامها لوثائق العقارات التي أجرى عليها المسح و ينقل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح و يخصص بطاقة خاصة بكل مجموعة ملكية أو وحدة عقارية الموجودة داخل القسم المسوح ، و تشمل كل القطع الأرضية التابعة لمجموعة الملكية حسب مخطط المسح ، و تجدر الإشارة إلى أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة و ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة.

و نظرا لأهمية هذا النوع من البطاقات و دورها الفعال في تنظيم السجل العقاري، فإنها ترتب على مستوى كل محافظة عقارية و حسب كل بلدية بترتيب أبجدي للأقسام المسحية المتعلقة بالبلدية المسوحة و كل قسم يرتب تصاعديا حسب أرقام مخطط مسح الأراضي¹.

¹ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ، ط 2006 ،الجزائر .

ب- بطاقات العقار الحضري : و هي تلك البطاقات التي تخصص للعقارات الحضرية أو لجزء منها و يعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة و ينشأ هذا النوع من البطاقات حتى و لو لم تنطلق عملية مسح الأراضي¹. وتشمل البطاقات الحضرية على صنفين من البطاقات العقارية هما:

1- بطاقات عامة : و تعرف بنموذج "PR02"، و تنشأ هذه البطاقة بالنسبة للعقار المبني الذي يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة و تحمل كافة البيانات و الإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار . و حسب النموذج الرسمي ، فإن وضع البيانات يكون بصورة منظمة حسب الجداول والتي تتعلق بمايلي:

- ذكر البلدية و رقم القسم و الوحدة العقارية و المكان المسمى أو الحي و رقمه .
- تعيين ووصف موجز لمجموع العقار .
- تعيين القطع الأرضية إن وجدت .
- تحديد الملكية و تعيين الملاك المتابعين .
- تحديد حالة الاشتراك بالفاصل و الارتقاقات و جميع التغيرات .
- ذكر جميع الأعباء المتقل بها العقار من امتيازات و الرهون .

و بهذه البيانات التي تحدد في البطاقات العقارية يمكن للمحافظ العقاري الاستعانة بها دون الرجوع إلى الوثائق الأخرى و بهذه الآلية المستحدثة تسهل عملية التعرف على العقارات .

2 - البطاقات العقارية الخاصة: و تعرف بنموذج "PR03" ، و هي خاصة بالملكية المشتركة و تكون محل قسمة إلى حصص ، فتصبح لكل حصة بطاقة خاصة للملكية المشتركة تحدد فيها بلدية الموقع و رقم القسم ومجموعة الملكية، والمكان المسمى ، و رقمه و جميع البيانات المحددة في نموذج البطاقة .

¹ المادة 27 من المرسوم 63-76 ، السالف الذكر.

و ترتب البطاقات العامة حسب المكان أو الحي و حسب مراجع المسح و يؤثر عليها المحافظ العقاري حسب تاريخ إنشائها و الرقم المخصص لها . كما يجب أن تحمل تأشيرة المحافظ تاريخ واضح للتقييد و أرقام القيد في سجل الإيداع (حجم و رقم التريعة) كما ترتب البطاقات الخاصة حسب تطابقها مع البطاقة العامة و حسب الترتيب العددي للقطع¹ . و بالرجوع إلى المواد (من 33 إلى 40) من المرسوم 63-76 السالف الذكر نجد أنه حدد كفيات التأشير و الملاحظ أن نص هذه المواد جاء دقيقا جدا في إجراءات التأشير على البطاقات و ألزمت المحافظ العقاري بأن يقوم بالتأشير بكيفية واضحة و باستعمال أختام رسمية و تكتب بالحبر الأسود الذي لا يمحي .

ج- البطاقات العقارية الريفية المؤقتة : و بمفهوم مخالفة نص المادة "21" من المرسوم 63-76 فإن جميع العقارات الواقعة في بلديات يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة تعتبر عقارات ريفية و في انتظار إجراء المسح للمناطق الريفية ، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية مؤقتة تخص هذه المناطق . و الملاحظ أن إنشاء هذا النوع من البطاقات كإجراء استثنائي و مؤقت يجب أن يسبق عملية المسح و يجب أن تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم شهرها بصفة مؤقتة حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

و عندما تتطلق عملية المسح في هذه المناطق و يتم لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا يحل محلها السجل العقاري العيني و بالتالي تنشأ بطاقتان ، بطاقة ريفية للعقار و بطاقة شخصية .

و هنا نلاحظ أن عملية تأسيس السجل العقاري في مثل هذه الحالات تتطلب مرحلة انتقالية و أن المحافظ العقاري ملزم بسد هذا الفراغ لحين إيداع وثائق المسح و تأسيس السجل العقاري و هذا الإجراء من شأنه أن يدعم عملية المسح و السجل العقاري لأنه يسعى إلى تأسيس جزئي بإنشاء بطاقات مؤقتة في انتظار إتمامها بأعمال المسح .

¹ المادة : 32 من المرسوم 63-76 ، السالف الذكر .

المطلب الثالث: تطهير الملكية العقارية انطلاقاً من عملية الإجراء الأول

يبدأ طاقم المحافظة العقارية في استغلال وثائق مسح الأراضي فور توقيع المحافظ العقاري على محضر التسليم، وفي سياق ذلك يتم تبيان العقارات المملوكة بسند قانوني (فرع أول) والعقارات المحازة بدون سند قانوني (فرع ثان).

والمحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول الخاص بالإجراء الأول للبدء في عمليات الإجراء الأول للشهر في السجل العقاري، لأن الترقيمات العقارية في ظل النظام الجديد تبنى على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق مسح الأراضي¹، غير أن عمليات التطهير العقاري لا تكتمل إلا بحضور المعنيين وإيداعهم للجدول الخاص بالإجراء الأول مرفقا بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى .

الفرع الأول : تسوية الوضعية المادية والقانونية للعقارات المثبتة بسند قانوني

قبل التطرق إلى كيفية التكفل بتسوية هذه الفئة من العقارات، تتطلب الدراسة تبيان معنى السندات القانونية والتي هي السندات الرسمية والسندات التي في حكمها.

أولاً/ تعريف السندات القانونية:

وهي السندات الرسمية والعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل الفاتح جانفي 1971 ، وأخذت حكم السندات الرسمية.

أ- السندات الرسمية: تستدعي المصلحة العامة شكلية في العقود، فوظيفة الدولة قد تطورت وأصبحت تتكفل بالميدانيين الاجتماعي والاقتصادي، مما يجعلها تهتم بمختلف المعاملات التي يقوم بها الأفراد².

والدليل الكتابي يعتبر، وسيلة هامة في مجال الإثبات، فالتصرف الذي يكون محل كتابة يكون مؤكدا وثابتا، على عكس الشهادة التي يمكن أن تزول بالنسيان مع مر الزمان لقد عرف المشرع العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون المدني والتي نصت على أن:

¹ التعلية رقم 16 المؤرخ في 24/05/1998، مرجع سابق.

² علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع/الجزائر، الطبعة الثانية سنة 2005 ، ص231 .

(العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه)¹.
تنقسم السندات الرسمية إلى ثلاث أصناف: عقود توثيقية، سندات إدارية وسندات قضائية.

ب- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 : يكون العقد العرفي عديم الأثر القانوني إذا انصب مضمونه على ملكية عقار أو حق عيني عقاري بعد حلول الفاتح جانفي 1971 وهذا التاريخ يمثل دخول حيز تنفيذ القانون رقم: 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم التوثيق² ، حيث نصت المادة 12 منه على وجوب تحرير في شكل رسمي، تحت طائلة البطلان، العقود المتضمنة نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية، بالإضافة إلى عقود أخرى .
إن مثل هذه العقود العرفية غير الرسمية أصبحت تأخذ حكم العقود الرسمية بنص القانون وأصبحت هذه العقود، بعد عرضها على القضاء واستصدار حكم بات يقضي بتصحيحها.
إن إيداع الأحكام القضائية المصححة للعقود العرفية كان يلقى، في الأغلب الأعم، رفضاً من طرف المحافظين العقاريين بسبب عدم دقة تعيين الأطراف والأحكام العقارية³.

ومن جهة أخرى، كان اللجوء أصلاً، إلى القضاء من أجل تثبيت العقود العرفية المحررة قبل الفاتح مارس 1961 يعتبر عبئاً ثقيلاً على حاملي هذه العقود، بالإضافة إلى أن الرسمية لم تكن مفروضة على الأطراف لإبرام صفقاتهم على العقارات إلا بعد صدور الأمر رقم 70-91 سالف الذكر حيث أعفيت مثل هذه العقود من اللجوء إلى القضاء، بل سمح بالتوجه مباشرة إلى موثق من أجل إيداع العقد العرفي في شكل رسمي.

إن اعتماد هذه الفئة من العقود كأصل للملكية العقارية المراد التصرف فيها، هو استثناء عن القاعدة المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 ، والذي جاءت به المادة 89 من نفس المرسوم والتي مفادها أنه لا يشهر أي إجراء في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق (أصل الملكية).

في حقيقة الأمر أن المادة 89 المعنية، جاءت باستثناءين اثنين (02) عن قاعدة الشهر المسبق:

¹ وقد فرض المشرع الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان، لإنشاء بعض التصرفات القانونية، منها التصرفات التي يكون موضوعها العقار، أنظر فحوى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

² الملغى بالقانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن تنظيم التوثيق والملغى هو الآخر بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

³ د- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 132 و 133 .

أولهما، عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري، وثانيهما عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل الفاتح جانفي 1971 ، ولقد عدت المادة 328 من القانون المدني الجزائري حالات إثبات العقد العرفي ذي الحجية أمام الغير في تاريخه بقولها: (...ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

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

ثانيا/ إجراءات التسوية :

نصت الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 سالف الذكر على ما يلي:
(يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية...).

ويفهم من فحوى هذه المادة أنه إذا كان السند ثابتا لا يترك أي مجال للشك في حق ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ويسلم لصاحبه دفتر عقاري¹ ، والسند الثابت والمقبول لإثبات حق الملكية هو السند الرسمي المشهر والسند الذي يأخذ حكم هذا السند، كما شرحناه سابقا²، غير أن هذا الصنف الثاني يستلزم التحقيق فيه أكثر للتثبت من أن ليس أي سندا آخر مشهرا يناقضه، فإن وجد فالأولوية للسند المشهر على السند الذي يأخذ حكم السند المشهر.

من جهة أخرى ، هناك حالات كثيرة، يقدم فيها صاحب الملكية العقارية سنده الصحيح إلى المحافظة العقارية فتبلغه بأن الترقيم العقاري قد تم لمالك آخر، هو في حقيقة الأمر، البائع الذي باعه العقار في مرحلة ما بين مرور فرقة مسح الأراضي وتسجيل المالك الأصلي، وبين إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، حيث تم إشهار عقد البيع هذا في ظل نظام الشهر

¹ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المذكورة سابقا.

² هناك فئة أخرى من العقود تكتسب نفس طابع الرسمية بموجب الإجتهد القضائي، حيث جاء في قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 1989/06/03 ما يأتي : ((حيث أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون وطبقا لما استقر الفقه والقضاء عليه تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين)).

الشخصي، وبالتالي يكون المشتري أو المالك الجديد مجهولاً في سجلات ووثائق نظام السجل العيني وتكون التسوية عن طريق قيام المحافظ العقاري بطلب لمدير مسح الأراضي من أجل تسجيل المالك الجديد في مصفوفة مسح الأراضي وإحداث المطابقة بين المصلحتين والتي على أساسها يسلم المالك الأخير الدفتر العقاري.

وكثيراً أيضاً، ما يحتوي السند الصحيح المقدم بمناسبة طلب الدفتر العقاري على معلومات لا تتطابق مع تلك المدونة في وثائق مسح الأراضي وبالتالي يرجى المحافظ العقاري تسليمه الدفتر العقاري إلى غاية تصحيح الأخطاء.

إن الأخطاء الشائعة التي يصادفها أعوان المحافظة العقارية أثناء دراستهم لملفات طلبات الدفتر العقاري تنحصر في عنصرين اثنين:

أ- اختلاف في هوية المالك الجديد بين السند ووثائق مسح الأراضي:

وهو اختلاف في عناصر هوية المالك حامل السند، المتمثلة أساساً في لقبه واسمه واسم أبيه وتاريخ ومكان ميلاده، حيث يتعذر على المحافظ العقاري أن يسلم الدفتر العقاري لشخص يحمل سندا غير متطابق مع وثائق مسح الأراضي في عنصر أو عنصري هويته كاختلاف حرف من لقبه أو من اسمه أو اختلاف في اسم أبيه أو عدم تطابق يوم أو شهر أو سنة أو مكان ميلاده بين عقد ملكيته ووثائق مسح الأراضي.

ويكون هذا الاختلاف بسبب إما خطأ في العقد أو خطأ في الوثائق المساحية، ويستوجب التصحيح من طرف حامل السند والتسوية من قبل المحافظ العقاري.

يكون تصحيح المعلومات المتعلقة بعناصر الهوية عندما لا يكون الخطأ كبيراً أي أن يمس كل لقب المعني أو كل تاريخ ومكان ميلاده حيث تستلزم هذه الحالة اللجوء إلى القضاء، أما إذا كان الخطأ بسيطاً بأن يمس عنصر أو عنصرين من هوية المالك، يمكن للموثق إعداد عقد ليف تطابق شخصي بحضور المعني مع شاهدين يعرفان المالك ويؤكدان للموثق أن الشخص المذكور في السند بهويته الكاملة هو نفس الشخص المذكور في وثائق مسح الأراضي وأن هويته الصحيحة هي المذكورة في شهادة ميلاده المودعة لدى الموثق.

يخضع عقد ليف التتابع الشخصي لإجراءات التسجيل الضريبي والشهر العقاري وعلى أساسه يدون المحافظ العقاري معلومات الهوية الصحيحة في البطاقة العقارية والوثائق الأخرى المحفوظة لديه وفي الدفتر العقاري الذي يسلمه للمالك.

ب- اختلاف في المساحة بين السند ووثائق مسح الأراضي: لا يثور الإشكال عندما يكون الاختلاف في المساحة بين عقد الملكية ووثائق مسح الأراضي في حدود نسبة الواحد من العشرين (20/1) زيادة أو نقصانا لأن هذه النسبة تعتبر مساحة تسامح¹، في حين إذا تبين للمحافظ العقاري أن مساحة مسح الأراضي زائدة 353 عن المساحة المذكورة في عقد الملكية بأكثر من مساحة التسامح (20/1) فإنه تجب التفرقة بين الحالة التي يعود أصل ملكيتها للدولة وهي الحالة التي سنتطرق إليها بنوع من التفصيل مباشرة بعد هذا العنصر، وبين الحالة التي يعود أصل ملكيتها إلى الخواص، حيث في هذه الحالة يعلم المحافظ العقاري المالك حامل السند بأن له طريقتين للتسوية: أولهما أن ينتظر مضي سنتين ابتداء من تاريخ توقيع محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، فإذا لم تظهر أي معارضة فيما يخص المساحة الزائدة المسجلة باسمه، يمكنه طلب الدفتر العقاري وسحبه بالمساحة الكاملة أي مساحة السند مضاف إليها المساحة الزائدة.

أما الطريق الثاني وهو أن يختار صاحب الملكية سحب الدفتر العقاري بمساحته المذكورة في عقد ملكيته، فإن عليه اللجوء إلى مهندس خبير عقاري من أجل فرز مساحته المذكورة في سنده بحيث يقوم المهندس الخبير العقاري بإعداد وثيقة القياس يصادق عليها على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي، أين يتم تجزئة مجموعة الملكية الأصلية إلى مجموعتي ملكية²، الأولى تتضمن المساحة المذكورة في السند وتمنح لصاحب الملكية وترقم نهائيا باسمه وعلى إثرها يسحب الدفتر العقاري، أما الثانية فتتضمن المساحة الزائدة وتمنح أيضا، لنفس المالك، ولكن ترقم مؤقتا باسمه ولا يصبح هذا الترقيم نهائيا إلى بعد فوات مدة سنتين من دون معارضة.

¹ نسبة التسامح هذه ليس لها أساس قانوني، بل تعارف عليها المشتغلون في حقل العقار حيث نجدها كثيرا في عقود الموثقين الفرنسيين إبان فترة الاستعمار وتناقلها الموثقون الجزائريون إلى يومنا هذا، كما نجدها حتى في بعض مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية، وأخيرا في قانون المالية لسنة 2005.

² تسمى الوثيقة التي يتم بواسطتها مراسلة إدارة المسح من طرف المحافظة العقارية ب: pr14

تجدر الإشارة في سياق إجراءات التسوية، إلى أن عمليات مسح الأراضي تعتبر من أهم وسائل التطهير العقاري، فبالإضافة إلى ما ذكر سابقا، فإن المعاينات الميدانية التي تقوم بها فرق مسح الأراضي غالبا ما تظهر نتائج تخالف ما هو مدون على عقود الملكية، ومن ذلك ما يأتي:

- عقود ملكية تخص أراضي عارية، يقابلها في الميدان بنايات تسجل في وثائق مسح الأراضي ويتم الترقيم العقاري على هذا الأساس ويتسلم صاحب الملكية الدفتر العقاري بالتعيين الجديد من دون رخصة بناء ولا شهادة مطابقة.

- الحالة العكسية لما ذكر سابقا، عقود ملكية تتضمن بنايات، ومعاينات ميدانية لقطع أرضية غير مبنية، يستلم صاحبها الدفتر العقاري دون استظهار رخصة الهدم.

- ملكية عقارية شائعة مكرسة في عقد أو عقود صحيحة غير أن الواقع أن كل مالك في الشيوخ ينفرد بحصته في جزء محدد من العقار الأصلي، وهو ما يعرف بقسمة فعلية، فتتم التسوية على هذا النحو من دون أي إجراء إداري أو قضائي لإجراء قسمة، فيسحب كل مالك دفتر عقاري يخص حصته التي أصبحت وحدة عقارية مفرزة .

ثالثا/ التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 : جاءت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 لتسوية الفوارق في المساحات الملاحظ على مستوى المحافظة العقارية بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية عندما يعود أصل ملكية العقارات للدولة¹. ولقد نصت المادة 47 هذه على ما يأتي:

(عندما يتضح أن قطعة ارض عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، أو للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى ان القياس الذي تم أثناء عمليات المسح العام للأراضي بين أن المساحة تفوق النسبة المئوية المسموح بها المقدرة بـ: 20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري فان المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة ارض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2004

ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية... في حالة غياب طلب صريح للاقتناء تعين المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح وتقيد في السجل العقاري باسم الدولة).
 إن مثل هذه التسوية تتعلق بحالات ناتجة عن توسع يمس قطع أراضي أصل ملكيتها يعود للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البناءات، لا يمكن أن تشكل قطع قابلة للاستعمال مما يحتم على الإدارة مباشرة البيع للشاغل حائز سند الملكية.

الفرع الثاني: تطهير العقارات المحازة بدون سند ملكية قانوني

نميز في هذه الفئة من العقارات، حالتين : الأولى، وهي وجود عقود عرفية لها تاريخ ثابت بعد الفاتح جانفي 1971 ، أو ليس لها، أصلا، تاريخ ثابت، غير أنها تتضمن في موضوعها قرائن قوية يمكن أن تشير إلى تاريخ إعدادها¹، والحالة الثانية، عدم وجود سند كافي مع غياب عناصر تحديد الطبيعة القانونية للأحكام القانونية.

أولا/ حالة حيازة ذات مدة كافية لتملك العقار عن طريق التقادم المكسب: عندما يتم تحديد عناصر التحقيق المثبتة للحيازة التي تكفي مدتها لتملك العقار في إطار التقادم المكسب، يباشر المحافظ العقاري عملية الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر لفائدة الحائز.

الأصل أن التقادم المكسب يعمل به في الملكيات غير الممسوحة، واستثناء يعتبر كإجراء أولي لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري لفائدة أصحاب العقارات الذين يحوزون سندات أو عقود أولية أو وثائق تثبت ملكيتهم الخاصة² ، ويمكن للحكم القضائي المقرر للتقادم المكسب إذا توافرت فيه الشروط أن يكون أساسا للإجراء الأول للشهر.

إن الشخص الذي يحوز عقارا وفق شروط الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني، ولا يمكنه أن يستصدر من القضاء حكما أو أن يطلب من الموثق إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بملكيته بسبب افتتاح عمليات مسح الأراضي في بلدية تواجد العقار الذي يحوزه، يتم تسوية الوضعية القانونية لملكيته في إطار عملية الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، وهذا يخص جميع

¹ زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2010/2011، ص 96 .

² د- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 117 .

العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكنهم يمارسون، كما هو ثابت في وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب. ويظهر جليا أن مدة الأربعة (4) أشهر التي منحها المشرع للحائز بموجب المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المذكور سابقا، والتي تغير مركزه القانوني من مالك ظاهر إلى مالك حقيقي. ولعل المشرع هنا، اختار تغليب التسوية عن طريق عمليات مسح الأراضي والإجراء الأول، على التسوية عن طريق إعداد عقود الشهرة التي عرفت منازعات كثيرة عرضت على القضاء مع حرصه على إبقاء نفس شروط الحيازة ونفس فرص الطعن عليها قبل التسوية النهائية بتمليك الحائز ملكية تامة، ولكن الفرق، كما هو ظاهر، يكمن في إسناد مهمة التسوية إلى إدارة عمومية مختصة هي المحافظة العقارية التي تقوم بذلك في إطار عمليات الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري.

ثانيا/ حالة حيازة بدون سند كافي مع غياب عناصر تحديد الطبيعة القانونية للعقارات: عندما يتأكد المحافظ العقاري بأن الحيازة المثارة لا تنتهي إلى إمكانية تملك العقار المحاز عن طريق التقادم المكسب، يصنف الملف ضمن ملفات الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين. إذا تبين للمحافظ العقاري عدم وجود أي سند كاف لإثبات الحيازة أو وجود غموض فيما يخص تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني بالترقيم العقاري، فإنه يباشر إجراءات الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين.

إن التحقيق في الحيازة بشكل عام، تقوم به، أولا، فرق مسح الأراضي أثناء معاينتها للأمكنة حيث يتم هذا التحقيق عن طريق التحري الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة، ويتطلب الأمر التأكد فيما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة وعلانية.

لهذا الغرض، فإن على المطالب بحق الملكية على العقار أن يقدم إلى أعوان مسح الأراضي كل وثائق الإثبات لحالته المدنية وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق مثل: الشهادات المكتوبة، والشهادات الجبائية وغيرها من الشهادات العرفية.

المبحث الثاني: الدفتر العقاري كأثر مطهر ناتج عن عملية المسح

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". كون هذه الوثيقة التي يحتفظ بها المالك والتي تشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له وعن مدى قوتها القانونية¹، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية. ونظرا لأهمية الدفتر العقاري، ارتأينا من خلال هذا المبحث دراسة مفهومه وإعداده (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى حججه في التطهير و الإثبات (المطلب الثاني)، بعدها نتطرق إلى المنازعات المتعلقة به (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

إن تطرقنا لمفهوم الدفتر العقاري يستوجب وضع تعريف له (فرع أول)، وطبيعته القانونية (فرع ثان) ثم إعداد هذا الدفتر (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري وأساسه القانوني

سننتقل إلى تعريف الدفتر العقاري (أولا)، ثم أساسه القانوني (ثانيا)

أولا/ تعريف الدفتر العقاري: لا يوجد في التشريع الجزائري أي تعريف للدفتر العقاري، ما يجعل الفقه يتباين في تعريفه له.

فقد عرفته الأستاذة ريم مراحي: (بأنه الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، نشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه و يعد السند الوحيد المثبت للملكية)².

وعرفه الدكتور: مانع جمال عبد الناصر بأنه (بطاقة تعريف للعقار، وحلته المدنية الفعلية) وعرف أيضا بأنه: (سند إداري سلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الانتهاء من عملية

¹ عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 130

² أ/ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، بدون ذكر البلد وسنة الطبع ص 125.

المسح العام للأراضي وتأسس السجل العقاري وهو يسلم إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار من وزير المالية، وهو الصادر بتاريخ 1977/05/27 يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات)¹.

أما التعريف الذي نقتحه للدفتر العقاري هو: (أن الدفتر العقاري هو نتاج لعملية تقنية وأخرى قانونية في سبيل إثبات الملكية العقارية وهو الصورة العاكسة للبطاقة العقارية تصدره هيئة أو إدارة مختصة متمثلة في المحافظة العقارية تدون فيه كل البيانات المسحية) قسم، مجموعة ملكية، رقم الوحدات،) وكذا موقع العقار بالإضافة إلى المعلومات الشخصية للملاك المتعاقبين).

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 دائماً الممسوحة مقترن بعملية المسح العام للأراضي، ويسلم بعد إيداع وثائق مسح الأراضي².

ثانيا/ الأساس القانوني للدفتر العقاري: يستمد الدفتر العقاري وجوده من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 والمتعلق بإثبات الملكية الخاصة، لا سيما المادة: 32 منه والتي تعتبر كشهادة ميلاد للدفتر العقاري. وقد نصت المادة 32 المذكورة على أنه ((تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي...)).

هذا وقد خصص المشرع القسم الثاني من الباب الثاني من الأمر 74-75 للإعلان عن الدفتر العقاري كونه يسلم للمالك بمناسبة الإجراء الأول، وتنسخ فيه البيانات الموجودة.

في مجموعة البطاقات العقارية، ولا يمكن إجراء أي إشهار عقاري دون إرفاق الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية. كما خصص المشرع (10) مواد من المرسوم 63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري في القسم الثالث من الباب الثالث، حيث أشار في المادة "53" منه على أن المحافظ العقاري يشهد عند كل طلب على الدفتر العقاري بموافقة هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات العقارية.

¹ جديلي نوال : الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية) بمذكرة ماجستير في العلوم القانونية (فرع : قانون عقاري زراعي) كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب بالبلدية ، أبريل 2008 .

² هناء وافي: إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ، مذكرة ماجستير ، غير منشورة، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص: 10

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من يعتبره قراراً إدارياً (أولاً) والبعض الآخر يرى أنه ليس بقرار إداري (ثانياً).

أولاً/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 عنه¹، وقد بينت المادة 45 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مواصفات الدفتر العقاري وبياناته وكيفية التأشير عليه.

ثانياً/ الدفتر العقاري ليس بقرار إداري: يرى جانب آخر من الفقه بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، إذ أنه لا يعد عملاً انفرادياً، ولا يحدث أثراً قانونياً، بل دوره كاشف للمراكز القانونية فقط وبالتالي فهو 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 دائماً كاشفاً للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق، ذلك لأن حق الملكية قد اكتسب بأحد أسباب كسب الملكية العقارية وهو التقادم المكسب.

¹ المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المذكور سلفاً.

الفرع الثالث: إعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه

إن إعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه وتسليمه للمالك من صلاحيات المحافظ العقاري المختص إقليمياً .

أ/ **مضمون الدفتر العقاري:** حسب نص المادة 45 من المرسوم 63-76 يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية والذي يجب أن يحتوي على مجموعة من البيانات الضرورية تتمثل في:

الطابع: مجموعة من البيانات تتضمن: بلدية موقع العقار - رقم القسم ومجموعة الملكية وسعة المسح. مجموعة من الجداول:

الجدول الأول: يدون فيه التعيين الدقيق للعقار بحسب وثائق المسح (الموقع- المساحة بالأرقام والحروف رقم القسم المسحي وكذا رقم مجموعة الملكية بالإضافة إلى رقم الوحدات في حالة الملكية المشتركة).

الجدول الثاني: يتضمن الملكية وينقسم لقسمين:

- قسم أول: (الأيمن) يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة.
- قسم ثاني: (الأيسر) ويتعلق بهوية المالكين (الاسم واللقب وتاريخ الميلاد).

الجدول الثالث: يتضمن قسمين

- قسم أول (الأيمن): تذكر فيه جميع الارتفاقات الايجابية والسلبية .
 - قسم ثاني (أيسر): تؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة.
- الجدول الرابع: يتضمن قسمين:
- قسم أول (الأيمن): مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات.
 - قسم ثاني (أيسر): خاص بالتغييرات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.
- الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن الواردة على مجموعة الملكية.
- قسم أيمن: خاص بتسجيل الرهن والامتيازات.
 - قسم أيسر: خاص بالتشطيبات للرهن والامتيازات.

- الجدول السادس: خاص بتأشير التصديق من طرف المحافظ العقاري والذي يصادق على أمرين:
- الأمر الأول: التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.
 - الأمر الثاني: التصديق على موافقة التأشيرات المدونة في الدفتر العقاري مع البطاقات العقارية المرافقة له.

ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية مع توقيع المحافظ العقاري¹.

ب/ **كيفية إعداد الدفتر العقاري:** يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة².

كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن يندر حائز الدفتر العقاري وذلك قصد تصحيحه.

وفي حالة التصرفات اللاحقة لعملية الإجراء الأول وعند تقديم العقود والسندات لفرض عملية الإشهار لا بد من تقديم الدفتر العقاري من طرف ملتزم الإيداع وهذا تحت طائلة رفض الإيداع³. إلا أن هناك حالات جاءت بها المادة "50" من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي:

- إذا تعلق الأمر بالجدول الوصفي للعقار المحرر طبقا للمادة "13" من الأمر رقم 74-75 .
- في حالة عقد محرر أو قرار قضائي صادر دون مساعدة المالك أو ضده.
- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي. ففي هذه الحالات يتم تبليغ إجراء الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري حسب إجراءات التبليغ إنذار بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية خلال "15" يوم من تاريخ الإشعار بالاستلام، بهدف تحيين الدفتر العقاري.

¹ راجع القرار الوزاري المؤرخ في: 1976/05/27 المتضمن إعداد الدفتر العقاري .

² مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص117.

³ المادة 100 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

ج/ تسليم الدفتر العقاري: يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية له، وكل نقل لحق الملكية لا يؤدي إلى إنشاء دفتر عقاري جديد بل يؤدي فقط إلى ضبط الدفتر العقاري الذي يجب أن يودعه المالك القديم وتسليمه للمالك الجديد. إذا اقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترًا عقاريًا جديدًا لحالة القسمة مثلًا فإنه وبناءً على نص المادة 51 من المرسوم 63-76 أن يحدث دفترًا عقاريًا جديدًا فعليه أن يتلف الدفتر السابق (يحفظ جانبًا في الأرشيف ويؤشر صفحاته بإلغائه).

وفي حالة إذا كان العقار مملوكًا على الشياخ فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع بالمحافظة العقارية (لايسلم للمالكين) إلا في حالة الشركاء على تعيين وكيل يودع لديه الدفتر وفي حالة استصدار ملاحق جديدة للدفتر (الأصلي) فإنه يمنح للملاك في الشيوخ أو ملتصق الإيداع الملحق الأخير ويحتفظ بالدفتر الأصلي، وبقية الملاحق لدى المحافظة¹.

- حالة ضياع الدفتر العقاري: يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه أن يسلم للمالك دفترًا عقاريًا آخر، بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية. ويتم التأشير على البطاقة بأنه تم حصول المالك على دفتر آخر.

د/ تصحيح الأخطاء المادية: أجاز المشرع الجزائري تصحيح الأخطاء المادية الواردة بالدفتر العقاري أو البطاقة العقارية دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات ولا بالوضع القانونية للعقار².

وإذا كان التصحيح تلقائيًا من طرف المحافظ العقاري يبلغ حائز الدفتر العقاري به وإنذاره بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بطلب من المالك، فإن المحافظ العقاري يدعوه إلى تقديم الدفتر العقاري لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى بها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوما ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب³.

¹ التعليم رقم 2014/3014 الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية .

² المادة 33 الفقرة 03 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

³ المادة "51" من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

المطلب الثاني: الدفتر العقاري كحجة مادية للتطهير والإثبات

إن العملية التقنية والقانونية التي كان نتاجها الدفتر العقاري ليست سهلة بل هي إجراءات معقدة وصارمة ولها أهداف محددة مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب وعليه فالدفتر العقاري كآلية قانونية يوفر الحماية لصاحب الحق، لا يستطيع الغير المطالبة أو الإدعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسند رسمي يمثل الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

ونعالج 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

يرى البعض من الفقهاء أن حصول صاحب الحق على الدفتر العقاري يعطي انطباع على أنه المالك الحقيقي للعقار المعني وأن ما دون في هذا الدفتر هي الحقيقة التي من المفروض أن لا تقبل النقض وأن هذه المعلومات هي نفسها المدونة في السجل العقاري العيني الذي يحضى بالثقة من قبل العامة. فالشهر العقاري في ظل نظام السجل العيني يكسب الحق المشهر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة، فهي تطهير سند الملكية من كل العيوب¹.

ولقد نصت المادة "19" من الأمر 74-75 السالف الذكر، على أنه شمل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي سند ملكيته. بهذه المادة يكون المشرع قد قطع بشكل واضح ومعلن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية بما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إلى إصداره سواء أكانت رسمية أو عرفية².

الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية

ويرى أنصار هذا الرأي بأن للدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى بتقليله من مبدأ الحجية المطلقة

¹ فيلالي علي: الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق - جامعة الجزائر، عدد 2000/2، ص120.

² الأستاذة: ريم مراحي، مرجع سابق، ص143.

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 العقارية¹.

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 ، 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)).

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 مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.

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 البيئة في إثبات الملكية العقارية.

ونلاحظ أن الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائيا 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

¹ المادة 16 من المرسوم 63-76 سالف الذكر .

طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيّد النهائي نسبي وعرضة للطعن في أي وقت¹.

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 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 القضاء، وكما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21 أن الدفتر العقاري يؤسس على أساس سند الملكية بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية²، فاعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى، وأكد القرار رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 على أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائياً.

ونستنتج مما سبق أن الاجتهاد القضائي لم يخرج في الغالب عن دائرة القانون، حيث أكد على اكتساب الدفتر العقاري للقوة الثبوتية إلا إنه يبقى عرضة للطعن القضائي ولا يكون له أثر تطهيري إذا كان محل نزاع حتى يتم الفصل فيه بصفة نهائية.

المطلب الثالث: 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 مطالباً بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعياً بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته. لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري (الفرع الأول)، وآثارها (الفرع الثاني).

¹ زرياني محمد مصطفى: المرجع السابق، ص: 83.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، طبعة 2008، ص 44.

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

وعليه سنتطرق إلى خصائص هذه الدعوى والجهة المختصة للفصل للفصل فيها ، و شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري فيما يلي :

أولاً/ خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري: نجد ان هذه الدعوى تتميز بعدة خصائص نذكر منها:

- دعوى الإلغاء ذات طابع قضائي: فالمقصود بذلك أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء كما أن النظر فيها يتم من طرف قاض مختص.

- دعوى الإلغاء ذات مشروعية: يقوم القاضي الإداري بإعدام قرار المحافظ العقاري غير المشروع فهي إذا تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.

- دعوى الإلغاء موضوعية: تهدف إلى الطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخص المحافظ العقاري، لهذا فإنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار¹.

ثانياً/ 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 بمحتوياته باعتباره قرار إداريا.

¹ شرف الدين كياي: المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر، 2015 ، ص41 .

وبما أن الدفتر العقاري سند إداري، والهيئة المنوطة بتسليمه إدارة ، فإن الطعن بإلغائه من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري¹، 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).

ثالثا/ شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري: باعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا ، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا 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.

أ/ 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 منحصر على دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

ب/ الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري: يتم رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الدفتر العقاري مع مراعاة استيفائها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى لا تكون عرضة للإبطال²، وباعتباره قرارا إداريا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية أو بعدم الاختصاص ، بالإضافة إلى عيب القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من الشكل والإجراءات ، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات طرف المحافظ العقاري.

¹ أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص: 233.

² 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.

الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر 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 الدفتر العقاري محل الإلغاء ويترتب على إلغاء الدفتر 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 إلغاء أي قرار إداري¹.

أولا/ آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف: يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات .

ثانيا/ آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة: بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي في، 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 وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي.

¹ ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 182.

خلاصة الفصل الثاني:

عند الانتهاء من عملية المسح يتم إيداع الوثائق المتعلقة بهذه العملية لدى المحافظة العقارية بحيث تقوم هذه الأخيرة بإعداد محضر يسمى محضر استلام يشير فيه إلى تاريخ استلام الأقسام التي تم مسحها ولهذا التاريخ أهمية قصوى في عملية التقييم العقاري .
وبعد إيداع وثائق المسح تبدأ عملية ترقيم العقارات والتي تعد عملية قانونية من خلالها يستطيع المحافظ العقاري أن يقوم بتحرير سندات رسمية تكون مرتبطة بمدة زمنية وهذا انطلاقاً من تاريخ استلام المحضر .

وأثناء عملية التقييم قد تثار بعض النزاعات ، والتي يقوم المحافظ العقاري بمحاولة حلها وهذا بإقامة جلسة صلح بين الأطراف المتنازعة في التقييم ، ويتم ذلك بتحرير محضر صلح أو عدم صلح.

بعد الانتهاء من عملية التقييمات العقارية تبدأ مرحلة مسك وإنشاء مجموعة بطاقات عقارية والتي يكون مجموعها السجل العقاري وتعدد البطاقات العقارية بحسب نظام الشهر العقاري وهناك بطاقات قطع الأراضي (pr1) وهي بطاقات الإجراء الأولي وأخرى حضارية تنقسم إلى عامة (pr2) وخاصة (pr3) وفي المناطق الريفية نجد البطاقات العقارية الريفية.

وتتوج هذه العملية في النهاية بوثيقة رسمية تعد السند الوحيد بتطهير الملكية العقارية تسمى الدفتر العقاري الذي يعتبر الصورة العاكسة للبطاقة العقارية كما يعد قراراً إدارياً صادر من هيئة إدارية رسمية وموقع من موظف أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري وهو المحافظ العقاري.

خاتمة

خاتمة

في ختام هذا البحث نخلص إلى أن المسح العام للأراضي يعد مكسبا هاما في تطهير الملكية العقارية حيث يشكل النواة الأولى في تأسيس السجل العقاري، وهذا لا يعني أن دور مسح الأراضي ينتهي بمجرد تأسيس السجل العقاري لأن نتائج المسح لا يكون لها معنى ما لم يتم تحيينها وبالرجوع إليها كلما استدعت الضرورة ذلك فالملكية العقارية تتميز بالقابلية بالتداول والانتقال بالتصرفات وتغيير معالمها سواء بالتجزئة أو القسمة كما أنها تخضع لتغيير أوضاعها القانونية كعملية هدم عقار ممسوح أو بناء جديد ، وفي هذه الحالة فإن مهمة المسح تبقى مستمرة بالتحيين وعليه فإن عملية تحيين سجل المسح يؤكد على متابعة تطهير الملكية بعد مسحها أيضا والهدف منه المحافظة على بنك المعلومات العقارية الذي أعده المسح ومتابعة كل التطورات الواردة على العقار حتى يحافظ المسح على أهميته ومصداقيته في تحيين كل التغيرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات لهذا فإن مصالح مسح الأراضي بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري والبلديات تقوم بضبط سجل المسح كل سنة حسب تواريخ إيداع وثائق الأقسام الممسوحة حيث تقدم المجالس الشعبية البلدية في نهاية كل ثلاثي من السنة بإطلاع مصالح المسح على كل التغيرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات بينما مصالح الحفظ العقاري تقوم بالتبليغ عن كل التحولات المتعلقة بكل الأملاك العقارية الممسوحة والتي تم قيدها بالسجل العقاري ويتم التحيين من طرف مصالح المسح نفسها وذلك بإجراء معاينات وتحقيقات ميدانية لفرق المسح والتي تعتبر عملية أساسية وضرورية في ميدان التطهير العقاري ومن هنا يتجلى أثر المسح العام للأراضي كونه آلية فعالة في تطهير الملكية العقارية.

خاتمة

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.

- 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

خاتمة

الدفتر العقاري منتوج 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.

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.

خاتمة

- إعادة النظر في نهلة الثمانية(08)أيام لدراسة وإشهار محضر الإيداع لوثائق المسح، لأنها مدة غير كافية خاصة إذا كان المحضر يحتوي على مجموعة من الأقسام.
- على المشرع إعادة النظر في صياغة نص المادة 85 من المرسوم 63-76 وجعل الطعن القضائي في الوثائق التي تم شهرها في السجل العقاري، لا يكون إلا في حالات نادرة بالطعن بالتزوير أو التدليس، وهذا لتحقيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للسجل العقاري.
- وثائق المسح المتوصل إليها كنتائج من عمليات المسح العام للأراضي يجب أن تخضع للرقابة القضائية لتعطي مزيدا من الثقة والائتمان.
- وأخيرا نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو بالقدر القليل في هذا العمل من خلال التطرق إلى موضوع اثر المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية، فاتحين المجال لإثراء هذا الموضوع في أعمال لاحقة.

قائمة الملاحق

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البيانات العقارية
NICHE D'IMMEUBLE

للمنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

للمنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

ولاية
WILAYA

وزارة المالية

الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

مراجع مسح الأراضي
I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية COMMUNE : _____ قسم SECTION : _____

جزء ملكية ILOT _____ قطعة أرض PARCELLE _____ علامة LOT _____ عمارة BATIMENT _____ سلم ESCALIER _____ حصة Q-PART _____

العنوان أو المكان للملوك
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

المتاح (2)
II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT: Ha _____ أ A _____ سي Ca _____ قطعة LOT: Ha _____ أ A _____ سي Ca _____

التعيين العقاري (3)
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

الملكية (1)
IV- PROPRIÉTÉ (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE: عام / خاص Privé / Public, فردي / شيوخ Individuelle / En indivision, بدون سند / سند Titrée / Non Titrée, غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée
أصل الملكية ORIGINE de PROPRIÉTÉ: إجراءات عقارية Procédure foncière, سجلات Sénatus consulte: N° de groupe, طبيعة Nature: ARCH, عمارة ARCH, تابع للبلدية COMMUNAL, تابع للأموال الوطنية DOMANIAL, عام PUBLIC, ملك MELK
حقوق التملك MODALITÉ D'APPROPRIATION: ملكة ملكية
نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION: ملكة ملكية

حقوق و أعباء
V- DROITS ET CHARGES

تعيين المالك أو الحائز
VI- DESIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU POSSESEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

الاسم (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) _____ الإسم Prénom _____
ولدت (أو أُنشئت) في Né (e) ou constitué le _____ ب a _____ المهنة Profession _____

أبن (s) Fils (le) de _____ و et de _____
العنوان المعتاد Adresse habituelle ... _____

السند المكتوب
VII- TITRE DE TENU (5)

الطبيعة Nature (4) _____ الموضوع objet (5) _____ إسم المحرر nom du redacteur _____
حرر في Rédigé le _____ نُشر في publié le _____ ع ح ع CP de _____ سجلد vol _____ درج case _____

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية _____

Notes: 1- Rayez les mentions inutiles. 2- Contenance cadastrale. 3- Préciser la nature juridique de l'immeuble. 4- Nature juridique de l'immeuble. 5- Préciser la nature juridique de l'immeuble. 6- Préciser la nature juridique de l'immeuble. 7- Préciser la nature juridique de l'immeuble. 8- Préciser la nature juridique de l'immeuble. 9- Préciser la nature juridique de l'immeuble. 10- Préciser la nature juridique de l'immeuble.

PUBLICITE FONCIERE
ET CONSERVATION CADASTRALE

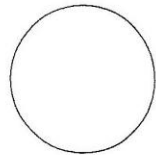
WILAYA

MUTATIONS POUR 19.....

COMMUNE

d.....

N° d'ordre
du document
d'arpentage {



Procès-Verbal de Délimitation

établi..... pour la constatation d'un changement
de limite de propriété à la demande de :

Chef de Service :

Numéro d'ordre du Livre-Journal
des recettes.....

Ancien propriétaire : M.....

Nouveau propriétaire : M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

par M.....

..... (1)

Date de l'application provisoire sur le plan minute de conservation : 19.....

(1) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, ingénieur ou technicien) et adresse.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً : الكتب القانونية

- 01- التجاني بشير: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1997.
- 02- بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت لبنان 1993 .
- 03- جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة سنة 2006 الجزائر .
- 04- حاجيات عبد الحميد ،الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب .
- 05- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، شركة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة/الجزائر ، سنة2009 .
- 06- حمدي باشا عمر: نقل الملكية في التشريع الجزائري ، طبعة 2000 ، دار العلوم ، عنابة الجزائر.
- 07- حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة ، دار هومة، الجزائر، سنة 2006 .
- 08- خلفوني مجيد: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة/ الجزائر ، الطبعة الثانية2011 .
- 09- رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصرالكتاب ، البلدية الجزائر، سنة2001 .
- 10- ريم مراحي : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري , منشورات بغداددي بدون ذكر البلد وسنة الطبع .
- 11- محمدي فريدة (زواوي) : الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ،طبعة سنة 2000الجزائر .

- 12- محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة 2010 منشورات بغداددي ، الجزائر .
- 13- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان سنة 2010 .
- 14- منير الفرشيشي: التشريع وآليات التطبيق في القانون العقاري التونسي، دار محمد علي للنشر تونس، الطبعة الأولى ، سنة2004
- 15- عبد الرزاق احمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الرابع البيع المقايضة منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، طبعة سنة2000 .
- 16- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة الجزائر الطبعة السادسة سنة2011 .
- 17- عمر حمدي باشا و زروقي ليلى : المنازعات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر سنة 2006 .
- 18- سعيدوني ناصر الدين: دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب سنة 1986.
- 19- فاضلي إدريس: نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر ، سنة 1994 .
- 20- فيلاي علي : الالتزامات النظرية العامة للعقد طبعة ثانية ، سنة 2005 ، موفم للنشر والتوزيع الجزائر.
- 21- قدوج البشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من (سنة 1962إلى 2002) ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية 2004 .
- ثانيا:المذكرات والرسائل الجامعية**
- 01/- اليأس بروك : نظام الشهر العيني في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة قاصدي مراح ورقلة ، سنة 2006.

02/ بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ،جامعة قسنطينة . سنة 2010.

03/- جديلي نوال: الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية) ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية (فرع : قانون عقاري زراعي) كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب بالبليدة ، سنة 2008.

04/- حجاوي عز الدين: أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع ، القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق ، الجزائر ، سنة 2014.

05 /- زرباني محمد مصطفى : السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر،.2011

06/- شرف الدين كبابي: المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة 2015 .

07 /- ضيف احمد ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، دفعة 2006/2007 .

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

10/- عمر تيمجدين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، تخصص قانون إداري، الجزائر، سنة 2014 .

11/- 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 سنة 2010.

ثالثا/الدوريات والمجلات

01/- المجلة القضائية ، العدد الثاني ، قسم المستندات والنشر ، المحكمة العليا ، 1995.

02/- مجلة الموثق ، عدد 6 ، أبريل - ماي 2002 .

رابعا/النصوص القانونية التنظيمية

أ/ القوانين :

01- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و

المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 49 في 21/11/1990.

02- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، و المتضمن قانون التهيئة و التعمير

المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 02/12/1990 .

ب/ الأوامر :

01- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، يتضمن الثورة الزراعية ، الصادر بالجريدة

الرسمية رقم 97 لسنة 1971 .

02- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل

و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30 ديسمبر 1975 .

03- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

04- الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 1976 .

ج/ المراسيم :

01- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الجريدة

الرسمية العدد 08 سنة 1973 .

02- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي

العام المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

03- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

04- المرسوم التنفيذي 400/84 المتضمن تعديل المرسوم 62/76 ، جريدة رسمية عدد 71 ، مؤرخة في 30/04/1984 .

05- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم الجريدة الرسمية ، العدد 54 ، المؤرخة في 20/12/1989 .

06- المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991 .

د/ التعليمات و المذكرات الإدارية

01- المذكرة رقم 6124 المؤرخة 17 ديسمبر 1995 المتعلقة بطرق إثبات العقود العرفية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

02- التعليمات رقم : 16 المؤرخة في: 24/05/1998 ، الصادرة باللغة الفرنسية عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - و المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم العقاري .

03- التعليمات رقم : 3587 المؤرخة في: 17/07/1999 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، التي تحدد دور المحققين التابعين لأموال الدولة و الحفظ العقاري في التحقيقات المدرجة ضمن أعداد مسح الاراضي العام ، الواردة في مجموعة النصوص لسنة 1999 .

04- تعليمات رقم : 2421 المؤرخة في: 03/05/2003 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - المتعلقة بحساب العقارات المجهولة ، الواردة في مجموعة النصوص لسنة 2003 .

05- المذكرة رقم : 4618 المؤرخة في: 04/09/2004 ، الصادرة عن الأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2004 .

فهرس المحتويات

الفهرس

أ.....	مقدمة:
05.....	الفصل الأول: الأعمال المادية لعملية المسح العام للأراضي
07.....	المبحث الأول : مفهوم المسح العام.....
07.....	المطلب الأول : تعريف المسح العقاري وأهدافه.....
07.....	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري.....
09.....	الفرع الثاني : أهداف المسح العام للأراضي.....
11.....	الفرع الثالث : أنواع المسح العام للأراضي.....
13.....	المطلب الثاني : المراحل التاريخية للمسح العام في الجزائر.....
14.....	الفرع الأول : مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي.....
16.....	الفرع الثاني : مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي.....
18.....	الفرع الثالث : مسح الأراضي بعد الاستقلال.....
21.....	المطلب الثالث : الهيئات المتدخلة في عملية المسح العام.....
21.....	الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....

26.....	الفرع الثاني : لجنة مسح الأراضي
28.....	الفرع الثالث : المحافظة العقارية
32.....	المبحث الثاني :إجراءات عملية المسح العام
32.....	المطلب الأول : الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العام
32.....	الفرع الأول : عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي
33.....	الفرع الثاني : عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح
34.....	المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية المسح العام
34.....	الفرع الأول : تحديد إقليم البلدية
37.....	الفرع الثاني : تقسيم البلدية إلى أقسام وتحديد الملكيات
38.....	المطلب الثالث : إجراءات التحقيق العقاري
38.....	الفرع الأول : القائم بأعمال التحقيق
41.....	الفرع الثاني : المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق
42.....	الفرع الثالث : تثبيت حدود العقار
45.....	خلاصة الفصل الأول
46.....	الفصل الثاني : الإجراءات القانونية لعملية المسح و أثرها في التأسيس للملكية العقارية
48.....	المبحث الأول : إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و أثره في التطوير العقاري

48.....	المطلب الأول : الترقيم العقاري.....
49.....	الفرع الأول : الترقيم العقاري النهائي.....
52.....	الفرع الثاني : الترقيم العقاري المؤقت.....
54.....	الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري.....
56.....	المطلب الثاني: مجموعة البطاقات العقارية.....
56.....	الفرع الأول : توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام.....
57.....	الفرع الثاني : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها.....
61.....	الفرع الثالث : أنواع البطاقات العقارية.....
64.....	المطلب الثالث: تطهير الملكية العقارية انطلاقاً من عملية الإجراء الأول.....
64.....	الفرع الأول : تسوية الوضعية المادية والقانونية للعقارات المثبتة بسند قانوني.....
70.....	الفرع الثاني : تطهير العقارات المحازة بدون سند ملكية قانوني.....
72.....	المبحث الثاني: الدفتر العقاري كأثر مطهر ناتج عن عملية المسح.....
72.....	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
72.....	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري وأساسه القانوني.....
74.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
75.....	الفرع الثالث: إعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه.....

78.....	المطلب الثاني: الدفتر العقاري كحجة مادية للتطهير والإثبات
78.....	الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة.....
78.....	الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية.....
79.....	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري.....
80.....	المطلب الثالث: الطعن في حجية الدفتر العقاري.....
81.....	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
83.....	الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري.....
84.....	خلاصة الفصل الثاني.....
85.....	خاتمة:.....
90.....	قائمة الملاحق :.....
95.....	قائمة المراجع:.....
101.....	الفهرس:.....