

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة :

تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول
وفق التشريع الجزائري

مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر – فرع القانون العقاري

إشراف الأستاذ (ة):

بورزق أحمد

إعداد الطالب (ة):

■ بقعة بلقاسم

لجنة المناقشة:

- د/بن مصطفى عيسى رئيسا
- د/بورزق أحمد مقرا
- د/ حمزة أحمد مناقشا

السنة الجامعية : 2016-2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر

أتوجه بالشكر والعرفان إلى الأستاذ الذي علمني الانضباط والمثابرة

والتي تشرفت بقبوله مشرفاً، أستاذي الفاضل : الدكتور بورزق أحمد.

كما أشكر كل من علمني حرفاً وأضاء لي بشمعتة درياً من دروب العلم.

كما أتقدم أيضاً بالعرفان إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجلفة والذين

حملوا عبء رسالة العلم على أكتافهم والذين لم يبخلوا علينا بشيء من علمهم وعونهم.

وفي الأخير أتقدم بالشكر إلى زملاء المهنة الذين رافقوني في إنجاز بحثي، زملائي في

كل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية بالجلفة.

إهداء

إلى الوالد الكريم حفظه الله وأطال الله في عمره

إلى روح أمي تغمدها الله برحمته الواسعة

إلى رفيقة دربي "زوجتي حفظها الله"

إلى إخوتي وأخواتي حفظهم الله

إلى كل الأصدقاء والزملاء في الدراسة والعمل

إلى كل من قدم لي العون لأنجاز هذا

البحث.

أهدي هذا العمل.

بإقسام

مقدمة

مقدمة:

مما لا شك فيه ان تسجيل العقارات عرفه الانسان في مختلف الحضارات القديمة كوسيلة لحماية الملكية العقارية واثباتها ، اين كانت أغلب التصرفات المدنية والالتزامات التعاقدية تتم وفق اجراءات و قواعد شكلية تطورت مع مرور الزمن حتى وصلت في العصر الحديث الى ارقى النظم بفعل اتساع دائرة المعاملات و التطور العلمي.

لقد واكبت هذا التطور تغيرات كبيرة شملت كافة مجالات الحياة والتي كانت لها انعكاسات على اوضاع الملكية ساهمت في عدم استقرارها ، هذا ما أدى الى التفكير باستمرار في ايجاد آليات و نظم قانونية محكمة تتميز بالفعالية و الوضوح التي تهدف بالاساس الى

توفير الحماية والثبات للملكية من اجل الوصول بها الى التطهير الشامل و من هذا المنطلق جاءت فكرة تطوير تسجيل العقارات و اشهارها و جعلها نظاما قانونيا قائما على علانية قيد الحقوق العينية العقارية و التي اصبح التركيز فيها على مواصفات العقار دون المالك وفق نظام قانوني يتضمن مجموعة من القواعد و الاجراءات القصد منها تنظيم هوية كل وحدة عقارية لتكون معلنة للجميع و تكتسب الحجية المطلقة في الاثبات و التعامل .

لذلك بدأت عدة دول بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي ، واتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري والتي من بينها الجزائر حيث بادرت غداة الاستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار بواسطة مسح الأراضي العام الذي يتم من خلاله وضع مخططات منظمة ، وتطهير الملكية العقارية ومن ثم تأسيس قواعد نظام إشهار فعال ، يتماشى والسياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها وميادينها الإجتماعية والإقتصادية.

وفي هذا الشأن تدخل المشرع الجزائري من أجل حماية مصالح أطراف التصرف ومصالح الغير بالحفاظ على استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري. ولقد أصدر الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ ، ثم المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² ، والرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري³ ، وذلك لإتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري وقد تطرق الأول إلى الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في إجراءات إعداد مسح الأراضي العام بدءا بتحديد مفهوم المسح وكيفية افتتاح عملية المسح التي تتم بإعلان وإنشاء لجنة مسح الأراضي العام ثم تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح ومباشرة التحقيق الميداني بعد ذلك .

في حين أن المرسوم 63-76 السالف الذكر تطرق إلى عدة عناصر مهمة ومن أبرزها تسليم وثائق المسح ، مهمة ترقيم العقارات ، التي يقوم بها المحافظ العقاري ، غير أنه ومع هذه العملية المهمة في تأسيس السجل العقاري يظهر جليا إشكال حول الترتيب العقاري ، والمتمثل في حساب المجهول لتلك العقارات التي غاب مالكوها أوحالة تعسفية لأعوان المسح مهما كان فهي حالة مادية موجودة على أرض الواقع ، التي على أساس ذلك تدخل المشرع لإيجاد طرق تسوية من خلال مجموعة من التعليمات والمذكرات لدى الهيئات المتدخلة أو تلك المؤسسة للسجل العقاري فهنا أعطى المشرع امكانية استدراك الترتيب المسجل في حساب المجهول ، وترقيمه بإسم مالكوه ويكون ذلك اما في مدة الترتيب المؤقت أو بعد الإنتهاء من المدة المحددة قانونا ليصبح الترتيب نهائيا ، وذلك حسب السند المحتج به ، والقضاء على الحساب المجهول أهمية بالغة من جهة حماية للملكية المضمونة قانونا ، ومن جهة ثانية تحقيقا لأهداف المسح العام الاقتصادية واجتماعية .

فأهمية الموضوع تكمن في تسليط الضوء على واقعة مادية حقيقة تعتبر من الآثار السلبية أو ما يمكن تسميته بالاصابات لعملية المسح الظاهرة أثناء إيداع وثائق المسح ، وعلى

¹ - الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 92 لسنة 1975

² المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية رقم: 30 ، سنة 1976 .

³ المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية رقم: 30 ، سنة 1976 .

هذا الأساس محاولة منا تبيان المشكل وإماطة اللثام للموضوع مستندا على ذلك في دراستي على المنهج التحليلي الوصفي .

كما تتجلى أهمية دارستنا من خلال التطرق إلى إجراءات المسح العقاري لما لها من أهمية بالغة في التقليل من هذه المشكلة ، خاصة اذا ما تم القيام بإجراءاتها على اكمل وجه. إلى أن اختياري لهذا الموضوع دفعته اليه جوانب موضوعية ، تتمثل في جهل الكثير لعملية التسوية العقارية المتعلقة بالعقارات المجهولة المالك ، والتي تتم على مستوى المحافظة العقارية أما عن الجوانب الذاتية فتتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لدي حول موضوع التسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول خلال عملية المسح العقاري ، كما أن قلة البحوث ذات العلاقة بهذا الموضوع رغم أهميته البالغة كان دافعا ايضا.

لنصل إلى طرح الإشكالية الرئيسية التي سنتولى المذكرة الإجابة عنها متمثلة في:

ما مدى نجاعة التشريع الجزائري في تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول؟
و تتفرع عنها تساؤلات ثانوية تتمثل في : ما مفهوم نظام المسح العقاري العام و ما هي إجراءاته ؟ و ما المصالح المسؤولة عنه ؟ وما هي السبل التي جاء بها المشرع الجزائري لمعالجة اشكالية العقارات مجهولة المالك؟

و للإجابة على هذه التساؤلات قسمنا دراستنا الى فصلين، تناولنا في الفصل الاول ماهية المسح العقاري العام وتبيان إجراءاته ، وفي الفصل الثاني تناولنا اشكالية العقارات مجهولة المالك وكيف عالجه المشرع الجزائري.

الفصل الأول

المسح العام كإجراء أولي لتسوية وضعية الملكية
العقارية.

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 عن طريق تأسيس السجل العقاري .

ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية ، من خلال الحديث عن ماهيتها و أهدافها و مراحلها (المبحث الأول) ثم في مرحلة ثانية التطرق إلى الاجراءات اللاحقة لهذه العملية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري العام

ان المسح العام للأراضي عملية بالغة الأهمية اذ للوصول الى ملكية عقارية خالية ومطهرة من العيوب وقد عرف في النظام التشريعي الجزائري باسم "مسح الأراضي العام" ، في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة ، فأطلق عليها المشرع اللبناني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة وهي تثبيت للملكية العقارية .

ولما كانت عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ وضمنا للحقوق وتحقيقا للاتئمان العقاري ونمو للاقتصاد الوطني ، كان من الضروري التطرق الى مفهوم هذه العملية (مطلب أول) ، ثم نتطرق للاملاك الخاضعة لعملية المسح العقاري (مطلب ثان) ، بعد ذلك نتطرق الى تحديد إجراءات عملية المسح العقاري (مطلب ثالث) .

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري العام

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد ، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، إستوجب الأمر اتخاذ جملة من الاجراءات تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية ، من الإجراءات وذلك عن طريق معرفة العلاقة بين ذوي الحقوق العينية العقارية ،مالك العقار ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات ، مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك الميدانية.

وهذه العمليات هي التي تشكل مايعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام والذي سنحاول تعريفه وتبيان أهدافه(الفرع الاول) وذكر انواعه مهامه (الفرع الثاني) ثم الحديث عن مهامه ومزياه (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي وأهدافه

أولا/ تعريف المسح العقاري العام

لإعطاء تعريف صحيح للمسح العقاري يجدر بنا التطرق الى المعنى اللغوي لهذه العملية ثم نتطرق الى المعنى القانوني ، وأخيرا نتطرق الى المعنى او التعريف الفقهي .

أ- **التعريف اللغوي** : المسح هو الإزالة ، يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه ويقال مسح الأراضي أي قاسها وقسمها، بينما يعود أصل كلمة "مسح" (cadastre) للسجلات التي كان يستعملها الرمان لإحصاء الأملاك¹.

ب- **التعريف القانوني** : لم يعطي 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)².

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 تعده المصالح المختصة من أجل تحديد وتقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية تشكل وحدة عقارية وتحديد هوية المالك لها ، فضلا عن تحديد نوع استغلالها وترتيبها³ ، وهو عملية قانونية فمن خلال عملية المعاينة والتحقق يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع .

¹ الياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، دفعة 2005/2006 ، ص15.

² المادة 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المرجع السابق، ص204.

³ المادة 4 من المرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في

ج- التعريف الفقهي : 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 والقانوني و الاقتصادي).

ثانيا/ أهداف المسح العقاري العام

يمكن حصر أهداف المسح العام في مايلي :

1) إن القصد من عملية المسح هو إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها (خاصة ، عامة) أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك¹.

2) إذا كان السجل العقاري هو أساس نظام الشهر العيني العقاري فإن هذا السجل لا يمكن تأسيسه وإحداثه دون عملية المسح العقاري التي تنتج بجملة من الوثائق المخطوطة والبيانية وجداول الحساب وسجل المسح، إذا هو كنظام للمعلومات من خلال الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية.

3) المسح عملية وصفية للعقارات، حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي وطبيعة الأراضي ويحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق².

4) المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات بتحديد العلاقة التي تربط الشخص بعقار معين (سواء كان مالكا أو منتفعا أو صاحب حق عيني) فالمسح يتولى تحديد المالك الظاهر.

¹ شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، بدون طبعة ،دار هومة الجزائر، 2002، ص144.

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

5) المسح العقاري حماية للمالك ، إذ نجد أن عملية المسح الغرض منها التعرف على الوضعية القانونية للعقار وهذا يفرض معرفة المالك وسند ملكيته والمساحة المملوكة ، والمستفيد الأول هنا هو المالك .

الفرع الثاني: 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 المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجالي¹ (PDAU)، 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 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

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

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، ووجه 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 كلا 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 وثن 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. تنفرح عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم

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.

الغابية الجبلية 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 هكتار².

ومنذ الاستقلال، صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة، ليصدر القانون رقم 84-12³ المتضمن النظام العام للغابات والذي اعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية .

وقد أكد على ذلك القانون رقم-1684 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته ازدواجية الملكية الوطنية وليكرسه القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية و يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة لقيمتها الكبيرة .ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل وقواعد لتسييرها وحمايتها، وقبل ذلك ضبط حدودها . لأنه بعد الاستقلال قامت الدولة بحملات تشجير واسعة وفي مناطق متفرقة، الأمر الذي أدى إلى تكون غابات دون معرفة سعتها، مما استوجب معه تحديد الملك الغابي ، و لأجل ذلك تم إصدار المرسوم رقم 2000-115 المؤرخ في 24 مايو 2000 ، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية. وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدعوى لموظفي القطاع، الذين قاموا باجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك

¹ انظر: المادة 14 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، سنة 1990 .

² هونوني نصر الدين ، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر ، المجلة الوطنية للإدارة ، عدد 21 ، سنة 2001، ص25.

³ القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المعدل والمتمم بالقانون 91-20، المؤرخ في 02/12/1990، المتضمن النظام العام للغابات.

فصدت التعليمات رقم¹ 1132 عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديدتها.

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

هذا وتجب الإشارة إلى 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 .

الفرع الثالث: مزايا ومهام عملية المسح العقاري

أولا/ مزايا المسح العقاري:

يتميز المسح العقاري بوصفه أساسا ماديا للسجل العقاري بعدة مميزات نذكر منها:

- المسح هو عملية وصفية للعقارات: حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، ويبين أنماط المزروعات الفلاحية للعقارات الفلاحية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البناءات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق²، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه وإنما إبراز حدوده أيضا، لذلك ألزم القانون الهيئات العمومية بتقديم التوضيحات اللازمة حول حدود ملكياتها ونفس الأمر بالنسبة للأفراد فهم أيضا مطالبون بتقديم السندات المثبتة لحقوقهم .

- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات: وذلك بتحديد العلاقة التي تربط الشخص بعقار معين مالك، منتفع، صاحب حق إرتفاق... الخ، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية ، وذلك بالاستناد إلى السندات والوثائق المقدمة

¹ التعليمات رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 11/11/1997 المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية .

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المتضمن تعديل المرسوم رقم 76-62 المرجع السابق.

ومن ثم فإن أي تغيير في الوضعية القانونية للعقار لابد من إظهاره في السجل العقاري مع مراجعة الوثائق المساحية ، وتعديل وثائق القياس .

- المسح هو تقدير لقيمة العقار : فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فقيمه التجارية هي التي تحدد تقديره ، مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية ، نظرا لأن قيمة العقار تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح .

- المسح نظام للمعلومات: وذلك من خلال الوثائق والمخططات التي تعدها مصالح المسح من خلال عملية المسح العقاري ، فتصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد: جدول أقسام ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ، وسجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل وترتب حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

ثانيا/ مهام عملية المسح العقاري :

أ-المهمة الضريبية : وهي المهمة الأصلية التي يضطلع بها المسح العقاري، فمن خلال المعلومات التي يوفرها يمكن تحديد الوعاء الضريبي المساحي لإقليم كل بلدية ، الذي يبين أجزاء الملكية، وقطع الأراضي ، ومعرفة مساحتها، كما يمكن سجل مسح الأراضي من التعرف على هوية المالك ، ومن ثم تقدير الضريبة.

ب/المهمة العقارية : يضطلع المسح كذلك بمهمة عقارية ، فتعيين الوحدات العقارية الخاضعة للإشهار يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، كما يلعب المسح دورا في إظهار النطاق الطبيعي للعقارات ، وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.

ج- المهمة القانونية : يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية، حيث يمكن من التعرف على الهوية الحقيقية للمالك ، وذلك من خلال عملية التحقيق العقاري ، كما يؤدي دورا أساسيا في مجال الحقوق العينية العقارية ، فهو من جهة يكشف عن تلك الحقوق ، ويكون سببا في إقرارها من جهة أخرى ، إلى جانب ذلك فالمسح يساهم في تسهيل التصرفات القانونية ، فكل تصرف يتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل أو التصريح بحق من الحقوق العينية العقارية لا يمكن إظهاره لدى المحافظة العقارية إلا إذا كان مرفقا بمستخرج

مساحي ، تسلمه مصلحة مسح الأراضي إلى محرري العقود ، مما يعطي سرعة وفعالية في إنجاز تلك العقود والوثائق بكل سهولة استنادا إلى هذا المستخرج¹.

د- المهمة العمرانية : إن أدوات التهيئة والتعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتولى تحديد القطاعات المعمرة ، والقطاعات المبرمجة للتعمير، لا يمكنه أن يحدد القطاعات بدقة كافية دون الإطلاع على الوثائق المساحية التي تبين المحيط العمراني للبلدية ، وطبيعة العقارات ومختلف الإرتفاقات المثقلة بها مما يفيد بشكل كبير مصلحة التهيئة والتعمير، إذ يصبح بإمكانها إعداد مخططاتها دون الاعتداء على أي ملكية، وهذا يحدث كثيرا في المناطق غير المسوحة أين تقام مشاريع على أراضي الغير، مما يستوجب دفع تعويض لهؤلاء الملاك.

المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاضعة لمسح الأراضي

الأصل ان جميع العقارات الواقعة ضمن المناطق التي ينطلق فيها المسح تكون معنية به و خاضعة لأعماله ، مهما كان نوعها او تصنيفها او طبيعتها القانونية و مهما كان ملاكها اشخاص طبيعيين او اشخاص معنويين كالدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات الادارية والاقتصادية العمومية او الخاصة ، و يشمل المسح جميع المعلومات و البيانات المتعلقة بها من حيث قوامها المادي و الطبيعي أي لها طابع سكني ووصفها حسب كل طابق في العقارات الحضرية أو الريفية و انماط الزراعة فيها و كيفية الاستغلال و المعلومات الشخصية لأصحاب الحقوق²، و ذلك دون إستثناء او احتجاج بالسر المهني .

أي ان اعمال المسح لها ميزة الشمولية فهي لا تستثني أي عقار و لا وجود لأي عذر أثناء المسح ، الا ماتم استثناءه قانونا ، لذلك يتم تحديد الاملاك المجهولة المالك او اصحابها تغيبوا أثناء مرور فرق التحقيق العقاري و تصنف في حساب مسح خاص بها هو حساب الاملاك المجهولة التي اذا لم يظهر اصحابها خلال مدة محددة تدمج ضمن أملاك الدولة .

¹ المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 1990/07/17، الصادر عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية ، مجمع النصوص القانونية لسنة 1990.

² المادة الرابعة من المرسوم 62/76 المذكور اعلاه.

و بما ان الملكية العقارية لها ابعاد سياسية و اقتصادية و اجتماعية ، فان مهمة المسح في هذه الحالة ليست سهلة و تتطلب في الاشخاص المعنيين به معرفة شاملة للحقوق العينية العقارية التي هم بصدد التحقيق في شأنها ومسحها ، خاصة اذا علمنا ان من مساوئ نظام السجل العيني الاعتراف بالمالك الظاهر للعقار دون المالك الاصلي اذا كان الظاهر حسن النية و لهذا سنتناول مفهوم الاملاك العقارية حسب القواعد العامة و التشريعات الخاصة في القانون الجزائري من خلال ما سنتناوله في ما يلي:

الفرع الاول:العقارات حسب مفهوم القانون المدني

يمثل القانون المدني في هذا المجال القواعد العامة المنظمة للملكية العقارية و بالرجوع اليه نجد انه قسمها الى ثلاثة انواع على غرار اغلب التشريعات المدنية ، حيث تناولها في عدة مواد منها المادة 674 التي قدمت تعريفا للملكية على انها حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ان تستعمل وفق القوانين و الانظمة . ونجد ان هذا التعريف القانوني قد لا يختلف كثيرا عن بعض المفاهيم الفقهية حيث يشير الاستاذ زهدي يكن الى ان:(**التعريف الذي اقره معظم فقهاء القانون امثال بلانيول و بيكار و كابتن وكولين ، هو ان الملكية العقارية حق بمقتضاه يوضع شيء تحت ادارة شخص و تصرفه بوجه دائم و بصورة مقتصرة عليه دون سواه**)¹.

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

و استنادا الى ما سبق ، يمكن ترتيب العقارات حسب الحالات التالية :

اولا/العقار حسب طبيعته: وهو كل شيء مادي مستقر في حيزه و الثابت فيه و لا يمكن نقله من موقعه الى موقع اخر بالقلع او الهدم² ، وهذا بعكس المنقول الذي يتميز بالقابلية للتنقل و ليست له صفة الثبات او الاستقرار في مكان واحد .

¹ زهدي يكن: الملكية و الحقوق العينية الاصلية ، بيروت ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا ، بيروت ، ص27.

² جورج شراوي: تقسيمات الاموال ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، ط 2005، طرابلس، لبنان ، ص 147 .

غير ان فكرة التمييز بين العقار و المنقول اصبحت من الماضي كما يقول جورج ش دراوي لان مبررات هذا التفريق قد تناقصت الى حد الانتقاء احيانا ، بالرغم من ان معظم القوانين المدنية مازالت تأخذ بها و في المقابل تمنح كل الاهمية للعقار على حساب المنقول و تحيطه بأنظمة قانونية مختلفة كنظام القيد في السجل العقاري باعتباره ناقلا للملكية او حمايته بالدعاوى العقارية.

و الملاحظ ان الاهتمام بالعقار دون المنقول مرده الى النظرية التقليدية اين كان العقار المصدر الوحيد للثروة و عنوانا للنبل و الشرف و المنقول كان عديم الاهمية ، اما في الوقت الحالي فان المنقول ايضا بدأ يكتسب مكانته و اصبح له شأن عظيم خاصة مع windows التطور التكنولوجي الحديث ، و خير مثال على ذلك نجد ان برنامج الوينداوز باعتباره منقولا مردوده السنوي بلغ العشرة مليارات من الدولار الامريكي ، بينما العقار الذي تقع عليه مكاتب شركة ميكروسوفت، لا يبلغ هذا الحجم من المداخل السنوية microsoft كذلك نجد ان منقولات اخري كالتائرات او بعض السيارات تخضع لاجراءات تسجيل بسيطة مقارنة مع العقارات، و من امثلة العقارات بطبيعتها نجد مايلي:

- الأراضي : مهما كان نوعها ، داخل المدن او خارجها فهي تشكل عقارات بطبيعتها
- العمارات و الابنية بكل اصنافها.
- المنشآت الثابتة على الارض كالسدود و الجسور و السكك الحديدية .
- المزروعات بمختلف انواعها ، فهي عقارات بطبيعتها مادامت ملتصقة بالارض.
- المياه و مجاريها و الآبار.

ثانيا /العقار بالتخصيص : وهو كل منقول بطبيعته يكون في خدمة عقار بحكم الوجهة المخصص لها¹ أي أن القانون يعتبره عقارا بصورة وهمية لصلته بالعقار و تخصيصه لخدمته فهو يخضع لنفس الطبيعة القانونية للعقار المرتبط به ، و من امثلة ذلك نجد مايلي:

- الآلات و الجرارات المخصصة لخدمة الارض الفلاحية .
- الآلات و السيارات التي تكون في خدمة الاستثمار الصناعي بحيث لو حجزت لتعطل المصنع عن الانتاج .

¹ المادة 683 الفقرة الثانية ، من القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26/09/1975 ، معدل ومتمم.

غير ان العقار بالتخصيص لا تنطبق عليه شروط مسح الاراضي ، فهو اصلا منقول و لايمكن اخضاعه للمسح بل يكفي اجراء مسح للارض المرتبطة بهذا المنقول.

ويستنتج من الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني شروط اساسية لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص و هي :

- وحدة المالك بين العقار و المنقول ، أي ان يكون صاحب العقار و المنقول واحدا لكي تتحقق الغاية من التخصيص و هي وحدة النظام القانوني .

- ارادة التخصيص ، بمعنى ان يعبر المالك عن ارادته باجراء التخصيص عبر قيده في السجل العقاري او بالتصريح امام فرق المسح اذا كانت في بدايتها كإجراء اولي حتى تصبح ارادته واضحة¹.

- وجود صلة بين المنقول والعقار، بمعنى ان يتم رصد المنقول لخدمة العقار او استغلاله فالسيارة التي يستعملها صاحب العقار في تنقلاته الشخصية لا يمكن اعتبارها عقارا بالتخصيص الا اذا كانت مخصصة لتوزيع البضائع التي ينتجها مصنع صاحب السيارة.

و الملاحظ ان فكرة العقار بالتخصيص لها اهميتها القانونية والاقتصادية لانها تحول دون عرقلة او تعطيل منفعة العقار.

الفرع الثاني : العقار حسب الموضوع المنطبق عليه

ويقصد بها تلك العقارات غير المادية حقوق عقارية تجري على عقارات مادية او دعاوى عقارية تتناول عقارا ماديا ، وهي حقوق معنوية لا يمكن وصفها بالثبات او التنقل و منها :

- حق الانتفاع الجاري على العقار

- الارتفاقات العقارية

- الدعاوى العقارية التي ترمي الى المطالبة بالعقار².

وهذه الحقوق تكتسب حق القيد في السجل العقاري بمفعول العقود المرتبطة بها ، اما الدعاوى العقارية فيفرض القانون تسجيلها اذا تعلق بحق مشهر ، وهو ما أكدته المادة 85

¹ المادتين 15 و 16 من الامر 75-74 المؤرخ 12/11/1975 المرجع السابق.

² جورج شراوي: مرجع سبق ذكره ، ص 184.

من الامر 74-75 بقولها ان الدعاوى الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او إلغاء او نقض حقوق مشهورة لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا.

ووفقا لما تمت الاشارة اليه ، فان العقارات الخاضعة لمسح الأراضي بمفهوم القانون المدني هي تلك العقارات بطبيعتها الواردة في احكام الفقرة الاولى من المادة 683 ، وعليه فان العقارات بالتخصيص وبالموضوع تتبع العقارات الممسوحة بطبيعتها وتدخل ضمن الحقوق العينية الاخرى لان طبيعتها لا تسمح بذلك ، فالعقارات بالتخصيص هي في الاصل منقولات ولا يمكن إجراء المسح على المنقولات.

كذلك العقارات بالموضوع فهي حقوق معنوية غير ملموسة وترتبط بشئ مادي و بالتالي لا يمكن مسحها .

الفرع الثالث: الأملاك العقارية المحددة في قانون التوجيه العقاري:

جاء قانون التوجيه العقاري تكريسا للمبادئ الدستورية المتعلقة بحماية الملكية العقارية حيث أكدت على ثلاثة انواع من الاملاك العقارية وهي :

- الاملاك الوطنية العامة والخاصة

- الملكية الخاصة التابعة للأفراد

- الاملاك الوقفية

و نلاحظ ان الدستور اشار ايضا الى صنف رابع و هو الملكية العامة واعتبرها ملك المجموعة الوطنية وهي حسب المادة 17 من الدستور تشمل باطن الارض و المناجم و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية في مختلف مناطق الاملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات ، أما الاملاك المعنية بالمسح العام حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري¹ هي:

1/ الأملاك الوطنية: هذه الاملاك اشارت اليها 24 الى 26 من قانون التوجيه العقاري و تخضع الى تشريع خاص بها هو قانون الاملاك الوطنية المواد الذي جاء بمفهوم ازدواجية

¹ المواد 17،18،52 من دستور 1996 .

الاملاك الوطنية و قسمها الى أملاك عامة و أملاك خاصة تابعة للدولة¹، بعد ان كان لها مفهوم احادي متأثرا بالتوجهات الاقتصادية الجديدة التي تدعوا الى تحرير السوق العقارية .

كما أكد على مبدأ اقليمية الاملاك بحصرها في الدولة و الولاية و البلدية ، مما يعني استبعاد أملاك المؤسسات العمومية الاقتصادية و الشركات من مفهوم الاملاك الوطنية و اخضاعها للقانون الخاص و هذه المرونة جاءت استجابة للمتطلبات الاقتصادية .

وعلى اساس هذا التمييز بين الاملاك العامة و الاملاك الخاصة التابعة للدولة اتضح مفهوم الملك العام المتميز بكونه غير قابل للتملك الخاص او التصرف ، لان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور المستعمل لها اما استعمال مباشر او بواسطة مرفق عام و في هذا الاطار نشير الى ان الملك العمومي أصبح يتميز عن الاملاك الخاصة بالدولة و نتناول هذا التمييز فيمايلي:

أ/الأملاك الوطنية العمومية: يتميز الملك العمومي بكونه غير قابل للتملك او التصرف او الحجز او التقادم ، لان طبيعته تقتضي هذه الصفة و قد أكد قانون الاملاك الوطنية هذه الطبيعة بعد التعديل الاخير، حيث نصت المادة الثالثة المعدلة منه ان هذا الصنف من الاملاك لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها².

وإذا اقتضت الضرورة خروجه من دائرة العمومية فإنه يتحول الى الملك الخاص بالدولة و يصبح قابلا للتصرف .

مثال ذلك طرح المياه و الاودية التي ينتج عنها مساحات ارضية على الضفاف يمكن ان تصلح لاقامة مشاريع استثمارية فتتحول و جهتها من الحالة الاصلية التي كانت عليها الى حالة جديدة تسمح لها بالادماج ضمن الاملاك الخاصة بالدولة.

و تجدر الاشارة الى ان الاملاك العمومية تخضع لاجراءات خاصة بتعيين الحدود و المسح العام ، لكنها غير معنية بالقيود في السجل العقاري ، لانها أملاك غير قابلة للتصرف او التداول ، و يكفي الاشارة اليها بوضوح في مخططات مسح الأراضي بعبارة ملك و تبقى

¹ قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الاملاك الوطنية ، ج ر رقم 52 المؤرخة في 02/12/1990 .

² المادة الثالثة من القانون 90-30 ، المرجع السابق .

بهذه الصفة ، الا اذا اقتضى الامر تحويل الملك العام الى ملك خاص بالدولة ، ففي هذه الحالة يصبح وحدة عقارية في وثائق المسح ¹.

و تجدر الاشارة الى ان قانون الاملاك الوطنية بعد تعديله تضمن ان الغابات و الثروات الغابية التي تملكها الدولة وفق قانون النظام العام للغابات تلحق بالاملاك الوطنية العمومية.

وتنقسم الاملاك الوطنية العمومية الى نوعين اساسيين من الملك العمومي و هما:

- **الأملاك العمومية الطبيعية:** وهي تلك الاملاك التي تشتمل على شواطئ البحر و المياه البحرية الداخلية و مجاري المياه الجافة او الاودية و الجزر و المجال الجوي الاقليمي و الثروات و الموارد الطبيعية السطحية والجوفية والتي جاء تحديدها في المادة 15 من القانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية .

وهذه الاملاك لها دور اساسي في تدعيم الاقتصاد متعلق بالاملاك الوطني ، لانها تتعلق باملاك حيوية واستراتيجية .

- **الأملاك العمومية الاصطناعية :** وهي محددة حسب المادة 16 من قانون الاملاك الوطنية ، و منها السكك الحديدية ، و الموانئ المدنية و العسكرية ، و توابعها و الطرق و المنشآت الفنية الكبرى و الآثار العمومية والمتاحف و حقوق التأليف و الملكية الثقافية التي تؤول للاملاك الوطنية العمومية.

هذا بالاضافة الى المباني العمومية والمنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا و بحرا و جوا. وقد اضيف للمادة بعد التعديل المعطيات الناتجة عن اعمال التنقيب و البحث المتعلقة بالاملاك المنجمية للمحروقات².

ونلاحظ ان هذه الاملاك مجالها واسع ،مما يطرح التساؤل حول كيفية تعيينها ورسم حدودها؟ وبالرجوع الى قانون الاملاك الوطنية نجد انه احاط الاملاك الوطنية باجراءات ادارية صارمة ووضح كيفية تعيين حدودها وهي عملية ادارية تقوم بها مصالح أملاك

¹ جورج ش دراوي : مصدر سابق، ص 38.

² المادة 07 من قانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للمادة 16 من قنون 90-30 ، المرجع السابق .

الدولة المختصة إقليمياً بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي أين تتم معاينة ميدانية لحدود الملك العمومي ، على اثرها يتم التصريح بوجود الملك العمومي و تعيين حدوده مع مراعاة حقوق الغير و يتم اثبات الحدود بموجب قرار اداري ينشر طبقاً للتشريع المعمول به ، أي يصرح به في السجل العقاري حسب وثائق مسح الأراضي و القرار الإداري دون قيد .

أما الإجراء الثاني فهو التصنيف ويتم وفق قرار اداري يتخذه الوالي باعتباره ممثلاً للدولة او بمبادرة من المدير الولائي لأملاك الدولة ، هذا القرار يضيف على الملك العام صفة العمومية الاصطناعية ، كما يمكن الغاءه بنفس الإجراء وهو ما أكدت عليه المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية ، بحيث يمكن تحويل الأملاك العمومية الى الأملاك الخاصة بقرار اداري يكون مجاناً او بمقابل حسب التشريع المعمول به .

لهذا نتطرق الى لقاء نظرة على الأملاك الخاصة بالدولة وفق المفهوم القانوني المزدوج والذي اصبح يميز بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة بالدولة .

ب/ **الأملاك الوطنية الخاصة** : وهي الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية والتي تتميز عن الأملاك العمومية بأنها قابلة للتصرف فيها بالبيع بالمزاد العلني او بالتراضي لإقامة مشاريع الاستثمار والترقية العقارية او التنازل عنها بقوة القانون في اطار مشاريع تقتضيها المصلحة العامة كالتنازل عن السكنات التابعة للدولة .

ومع ذلك تشترك مع الأملاك العمومية في صفة عدم القابلية للتقادم والحجز باستثناء المساهمات المخصصة من الدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية¹ .

وتتشكل هذه الأملاك بوسائل قانونية او تعاقدية او بفعل الطبيعة . كما يمكن ان تتشكل الأملاك الخاصة بالدولة بالطرق التالية :

- الهبات و الوصاية التي تقدم للدولة او لمؤسساتها.
- ايلولة الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها الى الدولة .
- ايلولة حطام السفن و الكنوز و الاشياء من الحفريات و الاكتشافات الى الدولة .

¹ الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- استرداد الاملاك التي انتزعتها الغير او تم شغلها بدون سند قانوني عن طريق القضاء.
- ونظرا للمفهوم الواسع و المتعدد للاملاك الوطنية ، فان العقارات بطبيعتها و التابعة لها هي المعنية بالمسح العام ، لان تحديدها المادي يرمي الى تثبيت حدودها بالنسبة الى الاملاك الخاصة المجاورة و بالتالي يتم ضبط الحقوق العينية للغير وفق إجراءات تخضع للقانون العام .
- 2- الملكية الخاصة : عرفها قانون التوجيه العقاري بأنها(حق التمتع و التصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها) .
- وقد اكد القانون ايضا على ان الملكية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للقانون المدني في المواد 674 ومايليها . و بهذا المفهوم ، فان الملكية الخاصة تتم وفق الاصناف التالية:
- الملكية التامة : وهي التي يكون فيها للمالك الحق في الاستعمال و الاستغلال و التصرف بمعنى حق الملكية المطلق .
- الملكية الناقصة او المجزئة : و نجدها في حالة المالك الذي يتنازل عن جزء من ملكيته كأن يمنح حق الاستعمال لشخص اخر كالمستأجر او صاحب حق الانتفاع .
- الملكية المشتركة : ويقصد بها اشتراك عدة ملاك في البناء الواحد المتألف من عدة طوابق بحيث يملك كل منهم طابق مستقل عن الاخر، الا انهم شركاء في الاجزاء المعدة لاستعمال الجميع كالمصاعد و الممرات و السطوح وهذه الاجزاء غير قابلة للقسمة ، لانها من قبيل الشيوع الجبري¹ وقد وضحت احكام القانون المدني هذا النوع من الملكية .
- الملكية على الشيوع: وهي احدى صور الملكية التي يكون فيها الشيء مملوكا لعدة اشخاص دون تعيين نصيب كل شريك مالكا .
- و يتم تطهير حالة الشيوع وازالته بالقسمة العقارية الودية او القضائية بين الشركاء المشاعين وهذه التصفية تعتبرحق قانوني ، لان كل شريك في الملك هو غير ملزم بحالة

¹ زهدي يكن : المرجع السابق ، ص 177.

البقاء على الشيوع¹ أو قد نظم القانون المدني حالة الشيوع و أكد على مبدأ عدم البقاء في هذه الحالة و اللجوء الى القسمة الودية او القضائية .

كما اعتبر الاجتهاد القضائي الحكم برفع اليد على العقار المشاع دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع و تحديد نصيب كل مالك خروج عن القانون .

وبعد ان تطرقنا الى اصناف الملكية ، تجدر الإشارة الى ان قانون التوجيه العقاري قد أكد على ضرورة اثبات الملكية الخاصة بعقد رسمي الذي يخضع لقواعد الاشهار العقاري المعمول بها ، وفي حالة الحيازة يجب تبريرها بسند رسمي حتى وان كان القانون هو الذي يرتب ذلك السند ، كما هو الحال في اعداد عقد الشهرة او تحرير شهادة الحيازة التي أشارت اليها المادة 47 من قانون التوجيه العقاري .

وهذه الاجراءات جاء بها القانون العقاري تأكيد على ضرورة تطهير الملكية العقارية و تصنيفيتها من عيوب العقود العرفية والشهر الشخصي و لو بصفة انتقالية ريثما يعمم مسح الأراضي و تكوين السجل العقاري .

أملاك الوقف: الاملاك الوقفية عرفها قانون التوجيه العقاري بأنها تلك الأملاك التي حبسها مالكا بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فوريا او عند وفاة الموصين² .

وقد أشارت المادة 32 من القانون أعلاه الى إخضاع كيفية تكوين هذه الأملاك و طريقة لقانون خاص ، وقد صدر القانون المتعلق بالاقواق بعد ان كانت خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية ثم قانون الأسرة لسنة 1984 .

حيث جاء تعريف الوقف بأنه (حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر و الخير).

¹ فؤاد ضاهر: القسمة العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، ط 1 ، ص 3. 1994.

² المادة 31 من قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 .

وقد لقيت أملاك الوقف الاهتمام البالغ من قبل الافراد و الدولة معا ، كما تم الاهتمام بتسجيلها في السجل العقاري و تخصيص بطاقة عقارية ذات لون ازرق من اجل تطهيرها ، ايضا تم احداث وثيقة اشهاد مكتوبة لاثبات الملك الوقفي .

وهذا يعني ان هذه الأملاك بالاضافة الى اهميتها نجد ان لها طابع خاص بها لا يشبه انواع الملكيات السابق ذكرها ، لانها بالدرجة الأولى موجهة للنفع العام ، وهذا ما يستوجب تطهيرها بواسطة مسح الأراضي العام و قيدها في السجل العقاري .

المطلب الثالث : إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

إن أساس نظام الشهر العيني هو المسح العام للأراضي ، الذي يعد وسيلة مادية لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ، غير أنه لتجسيد هذه العملية لابد من المرور عبر مجموعة من الإجراءات والمراحل ابتداء من افتتاح عمليات المسح عن طريق قرار من الوالي ، يحدد فيه تاريخ تلك العمليات ، ثم إنشاء لجنة مكلفة بوضع حدود الإقليم البلدي ، ثم تباشر عملية المسح عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم ، وقد حرص المشرع الجزائري على ضمان حسن سير هذه العملية باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها وضبطها.

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري وإنشاء لجنة المسح

أولا/ افتتاح عملية المسح العقاري :

إن عملية المسح العقاري لأي بلدية ، تكون محل إجراءات نشر واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور، لكي يتدبر كل ذي مصلحة المحافظة على حقوقه . ويعلن عن افتتاح عمليات المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح ، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار ، والذي يكون متخذاً باقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ، وتخص عمليات المسح العام الأراضي بإشهار واسع ، فينشر القرار في :

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية بهذا القرار .

- الجرائد اليومية الوطنية¹ .

كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح العقاري ، وعلى هذا الأخير إستدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين ، أصحاب الحقوق العينية العقارية ، الجيران) ، ويكون هذا الاستدعاء عن طريق لصق الإعلانات في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات في الدوائر والبلديات المعنية ، والبلديات المجاورة ، للإدلاء بتصريحاتهم ، فيما يخص ملكياتهم وحدودها ، وإثبات إدعاءاتهم ، كما ألزم القانون الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية بتقديم التوضيحات اللازمة والكافية فيما يخص حدود ملكياتها².

ثانيا/ إنشاء لجنة المسح والتحديد :

ومن أجل أن تتم عمليات المسح العام الأراضي بشكل دقيق تنشأ لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية ، بموجب القرار الصادر من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضها دائمين والبعض الآخر يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات الميزة الخاصة ، وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم 62-76 المعدلة بموجب المرسوم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07³ وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس .

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.

¹ -الباس بروت ، مصدر سابق ،ص18.

² -عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، الجزائر دار هومه 2004 ص10.

³ -المادة 07 من المرسوم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 ، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62-76 ج عدد 26 مؤرخة في 1992/09/08 .

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني .
 - ممثل لمصلحة التعمير بالولاية .
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
 - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .
- وتستكمل هذه اللجنة بالأعضاء التاليين :

1- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية (ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية) .

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

وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية¹ :

* جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

* التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم أن أمكن.

*البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ، ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية ، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي² وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي ، بناء على دعوة من رئيسها ، ويقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداورات اللجنة ، والتي

¹ -المادة 09 من المرسوم رقم 62-76 المرجع السابق.

² المادة 01 من المرسوم رقم 134-92 ، المرجع السابق .

تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي .

الفرع الثاني: التجسيد الميداني لعملية المسح العقاري

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن ذلك يمكن دراسة هذه الفترة من خلال التطرق إلى عمليات تعيين الحدود (أولاً) ثم عمليات التحقيق العقاري (ثانياً)، بعد ذلك نتطرق لمرحلة ما بعد المسح (ثالثاً).

أولاً/ تعيين الحدود:

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها ، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على أن (الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء) ، ويقابل هذا التعريف، مفهوم الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62-76 ومفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من خلال الامر 74-75 .

كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بإفتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح العملية ، وهو حسب نص المادة 03 من المرسوم 62-76 هذا وقد أوجبت المادة العاشرة من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء لمعرفة الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية ، فالأمر إذا يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من ومالكين وجيران لدرء إهدار الحقوق¹.

¹ -المادة 06 من المرسوم 62-76 ، المرجع السابق .

وإن إستدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3 ، لإستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإتفاق مع الجيران كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك ، هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على إمتداد 15 يوم ، مع استمرار تغيبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت اسم "مجهول"، أما في حالة عدم حضور المالك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة و الإستغلال ، وتثبت عندها القطع الممسوحة فيشار إلى طبيعة شغل او تخصيص الأرض على بطاقة T4 ، كما يتم تثبيت الحدود لملاحظات الأملاك سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على إدلاء اتهم أو عن طريق المخططات المرسله .وسواء كان هذا أو ذاك فإن القائم بالتثبيت يلجأ إلى التحديد بناء على حدود الإنتفاع للأماكن المجاورة ، إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة والتي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية .

إن نقل الحدود وجميع البيانات الأخرى على المخطط البياني للتحديد يتطلب إستعمال مجموعة من الإجراءات المحددة ، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بقلم « Rotring » وبالحرير الذي لا يمحي ، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 0.2 مم وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشرط بنفسجي سمك 03 مم، والقطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 0.2 مم ، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعاً مسحية تكون ممثلة بخط متقطع أخضر .

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من المالك والأعوان القائمين إتباع جملة من الإلتزامات نص عليها المرسوم 82-500 المؤرخ في 1982/12/22 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات

والنصب والمعالم¹، فبالنسبة للملاك عليهم الإلتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم ، وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأموال والحقول والمحاصيل ، يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل إتفاق ودي ، من جهة أخرى عليهم أن لا يغيرو الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه ، إذا كان يشكل نقطة تثليث دائمة ، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي ، برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك. وعدم إلتزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها ، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم ، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها يرتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون² والتي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك ، كضباط شرطة العمران ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فإن القانون يلزمهم كذلك بإحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم ، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي ، يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم ، لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال ، فإنها تبلغ قرارها للملاك و أخيرا فإن إبقاء المنشآت التي تنوي الإدارة إعطاءها صفة الديمومة ، والشاغلة ، المعنيين لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة ، يجب أن يتم بموجب إتفاق مع المالك .

ثانيا/ التحقيق العقاري :

ان التحقيق يقوم به عونين ، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة ، هذا طبعا بحضور ممثل عن البلدية المعنية .

يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح ، ونظرا لأهمية القسوى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام

¹ أنظر الجريدة الرسمية رقم 55 ، سنة 1982 ص 2527 .
² - المادة 25 من المرسوم 62-76 ، المرجع السابق .

بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني ، كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق¹ ، والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق والسندات الواجب دراستها ، والتي قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه ، وقد تكون غير رسمية وهي التي لها تاريخ ثابت محررة قبل 1971/01/01².

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات ، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري ، والحيازة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي (سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولا للملكية أو لحق عيني آخر)³ وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحيازة مستمرة ، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين ، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتا ، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 62-76 السالف الذكر: (تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه رقم في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة) .

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

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاکلة التحقيق في المنطقة الريفية ، غير أن الاختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 ،

¹ أ/زروقي ليلي ، أ/عمر حمدي باشا ، المنازل العقارية ، الجزائر دار هومة ، طبعة 2002 ، ص 363 .

³ - المادة 328 قانون المدني الجزائري ، المصدر السابق .

³ - أ/ فرج الصدة عبد المنعم ، الملكية في القوانين البلاد العربية ، دار الفكر ، ص 6 .

والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتبعية القانونية للعقار وأصل الملكية ترقيم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله .

أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات ،أو بطاقة بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين،أو بطاقة مجموعة نموذج T4 الملكية لمجموعات الملكية المثبتة حدودها ، أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج

T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ويجب أن للعقارات المبنية نموذج تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدولاً وصفيًا ، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9 .

كانت هذه مجمل البطاقات التي تتجم عن التحقيق والذي يجب أن يركز على ثلاثة عناصر أساسية هي المالك والملك والعلاقة بينهما ، وتجب الإشارة في الأخير أنه من أجل الحصول على نتائج سليمة ، وتشكيل وثائق صحيحة بعد إنتهاء المرحلة الميدانية ، يجب أن تكون أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية متناسقتين ومتكاملتين ، حتى ولو كانت تلك التحقيقات تتعلق بأعمال أخرى ، كتلك التي تخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العمرانية، المنصوص عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ 1976/06/23 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية ، فيما يخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية.

ثالثاً/ مرحلة ما بعد المسح:

إن إنتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن إعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والإقتصادية

الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها¹.

وقد نصت المادة 08 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 62-76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام² ان تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية مايلي:

أ/ **المخطط المساحي** : يقدم الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية تفصيل تجزئتها ،أماكن مسماة مجموعة أملاك وقطع ويتمثل في المخططات النهائية سواء تعلق بالمناطق الريفية أو الحضرية التي تم إنجازها أثناء تجسيد الحدود ،فهو عبارة عن تمثيل بياني يظهر عليه حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة ،الطرق ، مجاري المياه ...، وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها .

فالأقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية وكل قسم يتكون من مجموعة ملكية ،حيث تؤول لمالك أو على الشيوخ .

ب/ **سجل مسح الأراضي**: هو عبارة عن سجل خاص يضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد اذ تحدد فيها هويته تحديدا دقيقا ثم تذكر كل اجزاء الملكية الخاصة به،والتي قد تكون تابعة لقسم أو عدة أقسام داخل بلدية المسوحة ،لترتب بعد ذلك حسب الترتيب الأبجدي للمالك ويعطي لكل رقم حساب خاص به.

فالسجل المساحي عبارة عن جدول يضم عدة خانات ،تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في اعلاه من اليسار إسم الولاية ، وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك إذا كان شخصا طبيعيا ، وغرضه الاجتماعي اذا كان شخصا معنويا ، وكذا العنوان.

أما في الوسط فيذكر إسم البلدية وعلى اليمين نجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحتة مباشرة تذكر المعلومات الاخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته وإسم الأب والجد.

1- أ/عازب فرحات ، محاضرة بعنوان مسح الاراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية ، الجزائر ، 1995 ، ص52.

2- الفقرة 1-6-1 من التعليم 16 ، المصدر السابق ،ص24 .

اما الخانات فتذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الارض، وفي الاخير يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك.

ج/ جدول الحساب: وهو عبارة عن خلاصة لسجل مسح الاراضي فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة وبالتالي فجدول الحساب يعد بمثابة بطاقة التعريف لكل مالك، وتكون الاولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية وبعد ذلك العقارات مجهولة ثم الوقفية المالك واخيرا الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيب ابجدي لألقابهم¹.

د/ جدول الاقسام: وترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي²، فهذا الجدول خاص بكل قسم مساحي، ويتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون للبلدية الممسوحة ويعرف كل جزء من خلال رقم حساب مالكة الموجود في جدول الحسابات وبالتالي فهو يشمل كل الأقسام (المراد إيداعها) وتحدد فيه أجزاء الملكية الموجودة في كل قسم مع ذكر رقم حساب المالك.

فجدول الأقسام عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في اعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار إسم الولاية، اما اليمين فنجد رقم القسم المساحي.

اما في الخانات فيتم ذكر المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم أجزاء الملكية المجاورة، رقم اجزاء الملكية ذكر الحساب الخاص بالمالك الذي تعدد أملاكه الموجودة بنفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة.

هـ/ البطاقات العقارية (T10): وتشتمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، وتبين هذه الوثيقة إحدى الحالات الآتية :

¹ قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدة، 2001، ص93 - أنظر عازب فرحات، المقال السابق، ص53.
² أ/ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص132

- أن العقار بسند.

- العقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب.

- ان العقار بدون سند.

وبناء على المعلومات المدرجة في البطاقات العقارية (T10) يتم الترقيم العقاري¹

و/إيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية² :

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية ، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام ، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة ، هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 حيث أشارت أنه (يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها...ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة)

ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك ، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات .

وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى للبلدية المعنية والبلديات ، من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق منشور في البلدية

¹ أنظر فقرة 2-2-1 من التعلية 16 ، المصدر السابق .

² -أريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادى الجزائر ، ص 73.

للبلدية المعنية والبلديات المجاورة ، كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية ، وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك ، لأنه خلال مدة الإيداع هذه يمكن لأي شخص تغيب عن العملية أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24 المعني على أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك ، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع ، ليبلغ بمعية رسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح ، التي تنتظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الإحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة ، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين¹ وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي . أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الإتفاق ، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء إلى القضاء ، هذا ما أشارت إليه المادة من 1/14 من المرسوم 62-76 والذي جاء فيها (يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها ، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا)، أما المادة 13 من ذات المرسوم 62-76 فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل إنقضاء أجل الثلاثة أشهر، إن الملاحظات المبدئية التي يمكن إبدائها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة لإبداء رأيها في الشكاوى ، وهل هي تنتظر في الاعتراضات أثناء الأجل أو بعده ، لأن عدم تحديد الأجل يؤدي بالضرورة إلى غموض بداية ميعاد الثلاثة أشهر ، لأن عدم تحديد الأجل السابق وهي المدة الممنوحة للتصالح أم اللجوء للقضاء ، لأنه بمجرد إنتهاء

¹ -أنظر المادة 12 من المرسوم 62-76 ، المصدر السابق .

هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ، ليتم وضعها حيز الإستعمال ، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 74-75 إعداد ثلاثة نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعينة وتكون في متناول أعوان المسح

والهيئات العمومية وكذا الخواص ، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس

السجل العقاري .

المبحث الثاني: الإجراءات اللاحقة لعملية المسح

بعد الانتهاء من الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري ، والمتمثلة في عملية المسح العام للأراضي عن طريق تحديد العقارات ، والتحقق من حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى ، والأعباء التي تنقل العقارات وكذا التعرف على هوية الملاك ، وأصحاب الحقوق العينية الأخرى ، وإعداد الوثائق المساحية المختلفة المتضمنة لهذه العمليات ، تبدأ الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري ، وذلك بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (مطلب أول)، ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بترقيم العقارات من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها (مطلب ثان)، انشاء مجموع البطاقات العقارية (مطلب ثالث) .

المطلب الأول: إيداع الوثائق المسحية وتسلم محضر الإيداع

تودع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من قبل مصلحة المسح اين تفحص من طرف المحافظ العقاري(فرع أول) ، فله أن يرفضها إذا رأى فيها نقصا ،أول قبولها اذا كانت صحيحة كاملة (فرع ثان) ، وعند قبول الايداع يقوم هذا الاخير بإشهار ونشر محضر استلام وثائق المسح ، (فرع ثالث).

الفرع الأول/ الفحص الأولي للوثائق المودعة¹:

يقوم المحافظ العقاري بفحص وثائق المسح المودعة لدى مصالحه ، و يتم الفحص من عدة جوانب من ناحية عدد الاقسام المودعة ، وبراعى في ذلك عدد العقارات مجهولة المالك والنسب المقبولة لذلك ، وسنتطرق لذلك فيما يلي :

أولا/ الفحص من الناحية الكمية:

جاء في التعليمية 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيمات العقارية ان انواع الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري والتي يجب على مصلحة المسح إيداعها بالمحافظة العقارية وهي:

¹ - أ/ نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، عيم مليلة ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 93 .

- مخطط المسح: مقسم الى اقسام و الى اماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى اجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي.
- سجل المساحة: وهو سجل الذي تنقل عليه الاملاك التابعة لنفس المالك مفهوسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.
- البطاقة العقارية نموذج (T10)، وهي بطاقة تتكون من اربع جداول:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة اذا كان العقار عبار عن قطعة ارض او محل رخصة تجزئة او ذو ملكية مشتركة ، اضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار.
- جدول يدون فيه تعيين العقار (محل سكن او شقة او قطعة ارض).
- جدول يدون فيه هوية المالك او الحائز.
- جدول يدون فيه مراجع السند اذا كان هذا الاخير مشهر في اطار نظام الشهر الشخصي او تاريخ الحيازة في غياب السند.
- جداول الأقسام : حيث ترتب مجموعة الملكية في التسلسل الطبوغرافي، اي تبعا لتسلسل الاقسام وأرقام مجموعة الملكية اين يعين لكل مجموعة ملكيه رقم حساب كل مالك (شخص معنوي او شخص طبيعي) بالكيفية التالية:

- 10001 عقار مسجل باسم املاك الدولة
 - 20001 عقار مسجل باسم البلدية
 - 30001 عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري
 - 40001 عقار مسجل في حساب المجهول
 - 50001 عقار موقوف وقف عام
 - 60001 عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي او شخص معنوي خاص¹
- ويقوم المحافظ العقارية بالرفض مباشرة اذا لاحظ نقصا في الوثائق ، كما يتأكد من توافق عدد الوحدات العقارية الممسوحة مع الوثائق المودعة بحيث:

¹ الفقرة 1-6-1 من التعليم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.

- خصص لكل وحدة عقارية بطاقة تحقيق اضافة بطاقة عقارية (T10)

- يرفق لكل قسم مخطط خاص به

- يخصص لكل مالك بطاقة تسمى M4

ثانيا/ من الناحية النوعية : ولأهمية الوثائق المسح المودعة التي ترتب آثار قانونية ، ويعتمد عليها في الترقيم العقاري وجب ان تكون واضحة ودقيقة يمكن قراءتها بسهولة ، ولاتعطي اي مجال لشك والتأويل للمعلومات التي تتضمنها وعلى أعوان التحقيق أن يتجنبوا الكشط والمحو أثناء تدوين المعلومات، كما على المحافظ العقاري أن يكون دقيق أثناء الفحص تجنبا لأي خطأ يعيب ويؤثر في عملية الترقيم العقاري وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: قبول أو رفض إيداع وثائق المسح

أولا/ قبول الايداع : في هذه الحالة لما تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق ، فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره . وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 04 أشهر. ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها أو حائزها سندات أو سندات عرفية ، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية¹.

وعندما يتم الإيداع و يكون مقبول يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة ، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق لحضور و إحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية بالإضافة إلى شهادة الميلاد، وحتى يحصل الحائز أو المالك على الوثائق التي تثبت حقوقهم على العقارات لابد أن يودع لدى المحافظة العقارية أيضا جدولاً مسلم من الإدارة يحتوي على:

¹ / ضيف احمد ،الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان، تخصص : قانون خاص، 2007/2006.

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عمليات المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
 - لقب و إسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
 - الإمتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار.
- ثانيا/ رفض الإيداع:** هناك عدة حالات يقوم المحافظ العقاري بموجبها برفض الإيداع نذكر منها:

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ويلاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعها على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.
- أيضا في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها يرفض الإيداع .
- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية نسبة 60% هي ملكيات مجهولة ، فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح وثائق ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات .

الفرع الثالث: إعداد ونشر محضر استلام وثائق مسح الاراضي

وهو وثيقة تعكس على قبول المحافظ العقاري لوثائق المسح ، ويعد هذا المحضر بداية عملية الترقيم العقاري ، اذ لتاريخ هذا المحضر اهمية قصوى في تحديد بداية مدة الترقيم التي سنتناولها فيما بعد.

إن كل إيداع لوثائق المسح يجب أن يثبت عن طريق محضر تسليم يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها و يكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح و

لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة¹ ، ومحضر التسليم يكون محل إشهار عن طريق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي ، ويجدد هذا المحضر كل 15 يوما لمدة 04 أشهر ، و ذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري ، وكذلك يمكنهم من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة ، كما أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية بجدول الإجراء الأولي، بحيث ينبغي على كل مالك أو حائز، لكي تعد وتسلم له الوثائق التي تشهد بحقه على العقار أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له الإدارة يدعى (PR19) كما جاء في نص المادة 13 من الأمر 74-75 .

المطلب الثاني: ترقيمات العقارات الممسوحة

يقوم المحافظ العقاري بدراسة الوثائق المسحية المودعة لديه ،ومن ثم يقوم بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح² ، وذلك من خلال فتح سجل خاص لهذا الغرض ، معتمداً في عملية التقييم على وثائق المسح .

وهنا سوف نتطرق إلى كيفية إجراء عملية تقييم العقارات الممسوحة (فرع اول) ، وأساس التقييم العقاري (فرع ثان) ثم نتطرق الى انواع الترقيمات العقارية والاحتجاجات الناشئة عنها ، (فرع ثالث) .

الفرع الأول :كيفية التقييم العقاري

تنص المادة 11 من المرسوم 63-76 على انه : (يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقار بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي)³ .

¹ راجع المادة 09 من المرسوم 63-76 ، المصدر السابق .

² -أنظر المادة 11 من المرسوم 63-76، المصدر السابق .

³ - أ/خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، ص 76 77 .

وعليه يباشر المحافظ العقاري عملية الترقيم من خلال فتح سجل خاص بها يسمى "سجل إيداع وثائق المسح".

يخصص لكل بلدية يحتوي على معلومات تخص المالك أو الحائز كإسمه ولقبه وأخرى تخص العقار كرقم القسم الذي ينتمي إليه ، رقم جزء الملكية (مجموعة الملكية) ، المساحة وتسجل هنا الاعتراضات التي قد تثار ، بذكر تاريخها ، وتدون في هذا السجل الترقيمات العقارية المؤقتة والنهائية بذكر تاريخها ورقم البطاقة المقابلة لها ، ويستعين المحافظ بسجل آخر مساعد مخصص لترقيمات النهائية .

وبما ان الوضعية القانونية للعقارات لا تكون مستقرة وقابلة للتغيير، لان التحويلات العقارية يمكن أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري ، ولهذا السبب فرضت الترقيمات الفورية وعلى المحافظ ان يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح بمجرد استلامها ، وبالتالي يجب عليه أن يسهر على مايلي :

- ان يكون الترقيمات مجسدا عمليا أثناء البدء في عملية المسح .
- يجب أن تكون البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري موجودة بكميات كافية ، حيث يفتح لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية وفق تنظيم المعمول به قانونا .

الفرع الثاني: أساس الترقيم العقاري

يتم الترقيم العقاري على أساس استغلال المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية (T10) ، رغم ان المحافظ العقاري يستعين بالوثائق المساحية الاخرى ، ودراسة هذه البطاقة والتي من خلالها تظهر لنا حالة من الحالات التالية¹ :

-عقار بسند.

-عقار بدون سند لكنه محل حيازة التي تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها ، اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب.

¹ / التعلية 16 الفقرة 2-1، المصدر السابق .

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

-العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من اي شخص كان (المسجلة في حساب المجهول).

-ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح.

الفرع الثالث: أنواع الترقيمات العقارية والاحتجاجات الناشئة عنها

أولا/ أنواع الترقيمات العقارية: يفهم من النصوص المواد 12،13،14 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم أن الترقيم مرتبط بنوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ، وقد عرف نوعين من الترقيمات العقارية هم الترقيم المؤقت والترقيم النهائي :

أ- الترقيم النهائي:

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 تنقضي مدة صلاحياتها².

ب- الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

ترقم العقارات هنا ترقوما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، واللذين يمارسون حسب المعلومات المدونة في وثائق المسح،

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

2 - المادة: 12 من المرسوم رقم: 63-76 ، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93-123، المصدر السابق

وأنظر التعليمة رقم: 16، السابق ذكرها.

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.

2- ألا يكون للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا 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.

ج- الترقيم المؤقت لمدة عامين:

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 ترقيمًا مؤقتًا لمدة عامين، بمعنى آخر أن كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة (04) أشهر ولا يمكن أيضًا ترقيمها ترقيمًا نهائيًا، فهذه العقارات ترقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة عامين (02) ، وبعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيًا، لكن مع ذلك يمكن قطع هذه المدة إذا ظهرت أثنائها وقائع أو إثباتات تثبت حق الملكية ويكون المحافظ العقاري قد اطع عليها وأقرها هنا يتقرر حق الملكية²، 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

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

2 - المادة 14 من المرسوم رقم: 63-76، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93-123، المصدر

السابق. أنظر أيضا: التعليمية رقم: 16، المصدر السابق.

المحضر لمدة 04 أشهر ليتمكن أصحاب الحقوق العينية من الإطلاع على حقوقهم وتقديم الاعتراضات إذا كان هناك مبرر، وبالموازاة مع عملية الإيداع يباشر المحافظ العقاري في نفس الوقت عملية ترقيم العقارات المسوحة والتي تتم على أساس المعلومات المدونة بوثائق المسح، وجميع العقارات تخضع لعملية الترقيم، سواء كان أصحابها يملكون سندات ملكية أم لا، بل قد لا تتوفر في بعضهم بعض شروط الحياة ورغم ذلك يستفيدون من الترقيم، فكل هذا يؤكد بأن وثائق مسح الأراضي العام تشكل قاعدة أساسية لتأسيس السجل العيني وهذا ما يبين لنا أن أعوان المسح يعتمدون على المخططات والعقود الموروثة عن الاستعمار الفرنسي والتي وجه لها نقد كما رأينا سابقا هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن التعلية رقم 16 المذكورة أعلاه تعفي المحافظ العقاري من دراسة العقود والسندات التي على أساسها تم الإجراء الأول فقد تنشأ الدفاتر العقارية معيبة بحجة أن المحافظ العقاري معفي من التحقيق فيها أو أنه لم يتفطن لها¹ مما ينتج لنا لا محالة عدة نزاعات موضوعها إلغاء هذه الدفاتر، إضافة إلى المبرر السابق لنسبية الأثر التظهيري للشهر العقاري يرى أصحاب هذا الرأي أن ماهو مدون في السجلات له حجية نسبية وهذا ماسنراه في الفرع الموالي.

ثانيا/ معالجة الاعتراضات على الترقيمات العقارية: نشير أولا أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، نظرا لأنه هذا الأخير يعتبر سند ملكية لا يمنح إلا لشخص الذي أعترف بأحقيته في الملكية².

أما بالنسبة للاعتراضات التي تبلغ للمحافظ العقاري بخصوص الترقيم المؤقت فيجب أن تثار خلال الآجال القانونية التي حددها التنظيم³ (خلال مدة أربعة أشهر أو سنتين)، وذلك بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والمعترض ضده، وفور استلام المحافظ العقاري لهذه الرسالة يقيد الاعتراض في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض من جهة، ومن جهة أخرى خول التنظيم المحافظ العقاري سلطة اجراء المصالحة وتحرير محضر يلزم الاطراف بنتيجة المصالحة.

1 - انظر محمدي سليمان، نفاذ العقد، رسالة دكتوراه دولة، ص: 180

² أنظر الفقرة 2-2-6 من التعلية 16.

³ انظر الفقرة 2-3 من التعلية 16.

بمعنى إذا كانت نتيجة جلسة المصالحة فاشلة يحزر المحافظ العقاري محضر عدم صلح ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المعرض ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التبليغ ليرفع دعوى إلغاء ترقيم عقاري أمام الجهات القضائية المختصة مع مراعات في هذا الصدد شهر عريضة افتتاحية الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹

لكن ما يلاحظ على ماسبق ذكره ان المشرع الجزائري نص على تقادم الدعوى في الترتيم المؤقت ، ولم ينص على الاجل المسقط لرفع الدعوى في الترتيم النهائي، ومعنى هذا انه يمكن للغير في اي وقت يعلم فيه بالترقيم النهائي ان يطعن فيه بالإلغاء امام الجهات القضائية المختصة، وتسري أجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا للقواعد العامة اي اربعة اشهر من تاريخ علمه بالترقيم النهائي.

ان مثل هذا الامر دفع بالدكتور جمال بوشنافة الى القول: ((بقاء النص على حاله يؤدي الى الاخلال بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر اللتي يتميز بها نظام الشهر العيني. ففي هذا النظام اصحاب الحقوق المهذرة بالترقيم بعد انقضاء الاجل المسقط لرفع الدعوى، لا يمكنهم سوى المطالبة بالتعويض ممن تسبب في اهدار هذه الحقوق))².

أما إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن اتفاقهم المدرج في المحضر يصبح له قوة الزام، شريطة أن يكون الاشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الاجراءات خالي من أي عيب هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى وفي حالة كانت نتيجة الصلح محل تغير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، فإن على المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي وذلك قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا التغير³

¹ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في العلوم القانونية فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الحاج لحضر بياتنة ، 2008/2009، ص54.

² جمال بوشنافة، المصدر السابق، ص 224

³ الفقرة 1.3.2 من التعليم 16.

المطلب الثالث: انشاء مجموع البطاقات العقارية

إن كل وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية ينتج عنها إنشاء أو تأشير للبطاقات العقارية و كل تأسيس لبطاقة عقارية يجب أن يسبق بإيداع لجدول محرر على نسختين مرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار¹ تتضمن مايلي :

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

و منه تتكون على مستوى المحافظة العقارية بطاقات عقارية و على أساسها نتمكن من المعرفة الدقيقة والسريعة للوضعية القانونية للعقارات.

و البطاقات العقارية ماهي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية و هي تمثل النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقار. و إنشاء البطاقة العقارية يمر بمراحل تتم على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية إيداع وثائق المسح ، فيبدأ بمطابقة البطاقات العقارية ووثائق المسح (فرع أول) ثم التأشير على البطاقات العقارية (فرع ثاني) و إنتهاءا بمسك الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية (فرع ثالث) ثم نتطرق إلى أنواع البطاقات العقارية (فرع رابع).

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 مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، طبعة الأولى، سنة 2003، ص108.

إن كل تعديل للوضعية القانونية 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 ، و الذي يحتوي على ملخص العقد و مستخرج مسح لأراضي الذي يجبر تقديمه بموجب المادة 74 من المرسوم سالف الذكر و تعد هذه الوثيقة من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من محرر العقد الذي يتولى إتمامها بتحريره لمخلص العقد².

الفرع الثاني: التأشير على البطاقات العقارية

لقد بين المشرع في المواد (من 33 إلى غاية المادة 40) من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري شكل و كفيات التأشير على البطاقات العقارية حيث يجب أن يكون التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة و مقروءة و باستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي بالنسبة للتأشير التي لا تجدد ، أما التأشير التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالجبر الأحمر الذي لا يمحي، و من هذه التأشير تلك التي تتعلق بالرهون و حقوق الامتياز و التي لا بد من أن تجدد كل 10 سنوات .

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

كما تشير المادة 74 من المرسوم 63-76 إلى أنه في حالة تغيير حدود وحدة عقارية يتعين على الموثق إرفاق الوثائق المودعة بوثيقة القياس التي يتم إعدادها من قبل مصلحة المسح أو من قبل المهندس الخبير المعتمد.

¹ المادة 72 من المرسوم 63-76 ، المصدر السابق.

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

الفرع الثالث: الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية

أ- **سجل الإيداع**: يقوم محرر الوثائق الرسمية الواجبة الشهر في الآجال القانونية و بكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف بإيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع، يسجل فيه يوم بيوم و حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود و القرارات القضائية، و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد إشهارها¹، ويسلم للمستلم الإيداع وصل الإيداع. و قبل فتح سجل الإيداع يجب ترقيمه وتأشيريه من قبل قاضي المحكمة المختصة إقليمياً.

ب- **البطاقات الشخصية (الأبجدية)**: لقد نصت المادة "44" من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على وجوب مسك المحافظ العقاري مجموعة البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، و تعرف هذه البطاقة بـ PR10 على أن يتم في كل بطاقة من هاته البطاقات تعيين أصحاب الحقوق المذكورين و تتكون هذه البطاقة من قسمين:

- **القسم العلوي**: تدون فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

- **القسم السفلي**: مخصص لتعيين العقار محل الشهر تعييننا دقيقاً في شكل جدول، و يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة حسب الترتيب الأبجدي للألقاب، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص المعنوية فترتب بحسب الترتيب العددي و هذه البطاقات مرتبطة بنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتماداً على أسماء المتصرفين.

الفرع الرابع: أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري و ذلك وفق نص المادة 20 من المرسوم 63-76-76
63 السالف الذكر² على نوعية من البطاقات العقارية:

¹ المادة 41 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

² المادة 20 من المرسوم 63-76: ((إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

أ - **بطاقات قطع الأراضي (PR1)** : 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 الممسوح ، 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 هذه البطاقات و دورها الفعال في تنظيم السجل العقاري، فإنها ترتب على مستوى كل محافظة عقارية و حسب كل بلدية بترتيب أبجدي للأقسام المتعلقة بالبلدية الممسوحة و كل قسم يرتب تصاعديا حسب أرقام مخطط مسح الأراضي¹.

ت - **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 الأراضي². و تشمل 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 و التي تتعلق بمايلي :

- ذكر البلدية و رقم القسم و الوحدة العقارية و المكان المسمى أو الحي و رقمه .
- تعيين و وصف موجز لمجموع العقار .
- تعيين القطع الأرضية إن وجدت .

- بطاقات قطع الأراضي .

- بطاقات العقارات الحضرية (...)

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

² المادة 27 من المرسوم 63-76 ، المصدر السابق.

- تحديد الملكية و تعيين الملاك المتابعين .
 - تحديد حالة الاشتراك بالفاصل و الارتفاقات و جميع التغيرات .
 - ذكر جميع الأعباء المثقل 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 و مجموعة الملكية، و المكان المسمى ، و رقمه و جميع البيانات المحددة في نموذج البطاقة .
- و ترتب البطاقات العامة حسب المكان أو الحي و حسب مراجع المسح و يؤشر عليها المحافظ العقاري حسب تاريخ إنشاءها 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 للقطع ¹ .
- 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 مختصرة و باستعمال أختام رسمية و تكتب بالحبر الأسود الذي لا يمحي .
- ج- البطاقات العقارية الريفية المؤقتة:** و بمفهوم مخالفة نص المادة "21" من المرسوم 76-63 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

¹ المادة : 32 من المرسوم 63-76 ، المصدر السابق.

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 إقليمياً 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

خلاصة الفصل الأول

تعد عملية المسح العقاري اللبنة الأساسية في تأسيس السجل العقاري ، فهو الذي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني من أجل تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري ، وهي تتضمن أساسا الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها إن عملية مسح الأراضي إذاً هي عملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها تعريف بالأشخاص المترتبة لهم أ عليهم هذه الحقوق ، و دراسة هذا النظام في التشريع الجزائري من الأهمية بما كان كونه من المواضيع التي لم تحض بالدراسة رغم الأهميتين العلمية والعملية .

ان الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ينص على مايلي :

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

-ان السجل العقاري يثبت الوضع القانوني للعقارات ويبين إنتقال الحقوق العقارية وقد تم التنفيذ الفعلي لهذا الأمر ابتداءا من عام 1976 عملا بالمرسومين التطبيقين رقم 62-76 و 63-76 المؤرخين 25/03/1976.

وتسير أشغال المسح وفقا للبرنامج المسطر بالرغم من الالتماسات العديدة التي ترمي الى انجاز :

-العمليات المتعلقة بالملكية العقارية

-الأشغال الطبوغرافية

-عمليات تطهير القطاع الفلاحي

-ان مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، يعتبران آلية بطيئة تعطي نتائج على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية .

الفصل الثاني

إشكالية العقارات المسجلة في حساب

مجهول

تمهيد

تعتبر عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة في إعطاء تعريف للملكية العقارية وإظهار مالكها والتي تعتبر من أهم ما جاء به هذا النظام ، إلا أنه اصطدم بصعوبات حالت دون إنجاح العملية بشكل عام ومن أهم هذه الإشكالات عقارات مجهولة المالك أو تلك العقارات التي أدرجت في حساب المجهول في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية، وبما أن الدستور يقر ويضمن الحماية القانونية للملكية العقارية كان لا بد على المشرع الجزائري أن يجد الحلول لمثل هذه الحالات المتعارضة مع أهداف المسح بشكل عام ومن جهة أخرى تحقيق لتثبيت الملكية العقارية، حيث سنتناول في هذا الفصل ، مفهوم العقارات مجهولة المالك (مبحث أول) وإجراءات التسوية العقارية المسجلة في حساب المجهول (مبحث ثان).

المبحث الأول: مفهوم العقارات مجهولة المالك

ان المحافظ العقاري عند مباشرته لعملية الترتيم ، يعود الى وثائق المسح المودعة لديه والتي تعتبر الوثائق الاساسية في هذه المرحلة ، لانها ناتجة عن عملية تقنية تعبر عن حقيقة العقارات و تحمل في طياتها كل المعلومات و البيانات الضرورية في السجل العقاري وتصف الملكيات وصفا دقيقا و حقيقيا ، وبالتالي فهي تشكل المرجع الاساسي للترقيم و بدونها لا يمكن اجراء القيد في السجل العقاري، غير انه في كثير من الحالات لم تتحلى فرقة المسح بالجدية في مهامها ، الى اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول .

وعليه نستهل بالدراسة في هذا الموضوع بمفهوم العقارات مجهولة المالك (مطلب اول) ، ثم نتطرق الى ضبط الاملاك المجهولة في سجل المسح (مطلب ثان).

المطلب الأول: تعريف العقارات مجهولة المالك

ان من الملاحظ ان العقارات مجهولة المالك اصبحت تشكل عائقا في وجه سير عمليات مسح الأراضي و اخلى بانتظامها و سرعتها، بسبب تضخم هذا الحساب ، اما لغياب تحديدها اولعدم معرفة طبيعتها القانونية و قد سببت حالة ارباك لمصالح المسح ، و نظرا لخطورة هذه الوضعية و تأثيرها على مصداقية المسح والسجل العقاري ، لجأت الهيئة المختصة بتسيير الملكية العقارية الى وضع وسائل قانونية تهدف الى معالجة هذه الوضعية وقبل التطرق الى دراسة الحلول التي جاءت لاستدراك هذه الوضعية، كان لزاما ان نعرض الى تعريف العقارات مجهولة المالك (فرع اول)، والتطرق الى تمييز الملكية مجهولة المالك عن مفاهيم مشابهة لها (فرع ثان) .

الفرع الأول: تعريف الملكية مجهولة المالك

سنتناول (اولا) تعريف الملكية العقارية، ثم وضع تعريف للملكية مجهولة المالك (ثانيا).

أولا/ تعريف الملكية العقارية

الملكية العقارية كما نص عليه القانون المدني لاسيما المادة 683 ، والمادة 27 من القانون التوجيهي العقاري¹: (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها) .
كما نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة).

إن الملكية العقارية لفظ مركب من كلمتين هما الملكية والعقارية ، والملكية حسب الأستاذ رمضان أبو السعود هي : "ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والتصرف ، والاستغلال ، في هذا الشيء ، وذلك في حدود القانون " .

ومن هذ التعريف فان للمكية عناصر تتكون منها سنوجزها فيما يلي :

أ/ عناصر الملكية :

1- حق الإستعمال : هو تمتع المالك بالعقار بنفسه ويستعمله الاستعمال ذاتي في احتياجاته الخاصة.

2- حق الاستغلال: هو استعمال المالك للعقار من اجل الحصول على ريع مادي سواء كان مالكا أو مستأجرا.

3- حق التصرف : هو حق التصرف بجميع انواع التصرفات أكانت بمقابل أو بالتبرع.
وبالرجوع إلى المادتين 29 و30 من قانون التوجيه العقاري ، وكذلك المادتين 792،793 من القانون المدني ، لكي يكتسب صفة المالك لابد أن يكون حائزا لعقد أو سند رسمي يبرر حيازته للعقار .

ب/السندات المثبتة للملكية:

1-العقود الرسمية: هي تلك العقود المحرر من ضابط عمومي وتكون خاضعة للرسمية المقررة حسب التنظيم وعملية اجراءالإشهار .

¹ القانون 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المصدر السابق .

2-السندات العرفية: هي تلك المحررات التي تحرر من ذوي الشأن دون تدخل موظف عام ، ولا تتطلب أي شرط شكلي في تحريرها ، وشروط صحتها ،يتم توقيعها من قبلهم مع الشهود سواء بالإمضاء او البصمة،أما في حجية إثباتها نصت على ذلك المادة 328 من القانون المدني¹.

3-العقود الإدارية: تحررها الإدارة العمومية المخولة قانونا لتصرف في ملكيتها لصالح الغير أكانت بمقابل أو مجانا أو مقابل أتاوة شهرية أو سنوية .

4-السندات القضائية: وهي مجموعة الاحكام والقرارات الصادرة عن الهيئة القضائية الفاصلة في نزاع عقاري حائزة على قوة الشيء المقضي فيه.

ثانيا/ تعريف الملكية مجهولة المالك :

هي الأملاك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق التي تقوم بها اللجنة المختلطة اثناء القيام بعملية المسح . ومن خلال ما جاء في التعليم 16 المؤرخة 1998/05/24 المتعلقة بسير عملية المسح والترقيعات العقارية يتضح من خلالها أن الملكية المجهولة كان ظهورها مع تبني التشريع الجزائري لنظام الشهر العيني والذي يعتمد على بيانات العقار وكافة الحقوق الواردة عليه ، كما جاء نتيجة التحقيقات العقارية التي يقوم بها أعوان المسح والتي تكون في المناطق ذات طبيعة قانونية ملك خاص سواء كانت هذه الملكية ذات طبيعة حضرية أو ريفية أوسهبية ،بمناسبة عملية المسح العام ، وعدم وجود مالك اوالحائز أثناء مرور فرقة المسح يدفع لجنة المسح لترقيم هذه الملكية في حساب المجهول ،كون صاحب الحق هو المصدر في تنوير التحقيق ،بتقديمه جميع الوثائق ذات الصلة بالعقار أو إثبات حيازته عن طريق التحري التي تقوم به لجنة المسح .

وحتى تقيد الملكية في حساب المجهول لابد أن تكون غير مشغولة أثناء إجراء التحقيق أي انها لم تجد أي أحد بالعقار محل التحقيق ، كما أن الملاك المجاورين لم يقوموا بتقديم اي معلومات حول وضعية العقار إتجاه مالكة أو هويته ، وعدم تقديم عون لجنة المسح الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول هوية مالك العقار، كما جاء في التعليم 16 المذكورة سابقا يسجل

¹ لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ ثابت ابتداء:

(من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام ، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط وإمضاء،....).

العقار في حساب المجهول بعد استنفاد جميع الطرق ، وذلك باستدعاء صاحب الملكية المجهولة والذي يكون مرتين ولم يحضر إلى مقر البلدية أثناء مدة الأشهر المخصصة لتلقي الاحتجاجات من طرف ذوي المصلحة مما سبق نستنتج ان الملكية المجهولة تكون في الحالات التالية ، وذلك بعد إستنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني¹:

- غياب المالك أو الحائز الظاهر اثناء مرور فرقة المسح .

لم يطالب بها أصحابها في المرحلة الموالية بعد الإنتهاء من عملية المسح (مرحلة الاحتجاجات بمقر البلدية).

- عدم تقديم عون الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول الملكية أو بما يعرف تطابق الشهر الشخصي بالشهر العيني ، كما ان عون البلدية لم يدلي بأي معلومة حولها.

- عدم إدلاء الجيران بمعلومات تخص مالك العقار .

من خلال ما ذكر اعلاه تقوم لجنة المسح بتسجيل العقار في حساب المجهول ، وعليه تعد الملكية مجهولة المالك.

الفرع الثاني: تميز الملكية مجهولة المالك عن مفاهيم مشابهة

ان بعض المفاهيم تتداخل مع مفهوم الملكية المجهولة ، مما يحتم علينا اعطاء بعض التعاريف لهذه الملكيات .

أولا /الأملاك الشاغرة: بداية ومع رحيل الجماعي للأوربيين بعد الاستقلال ، حيث أصبحت الكثير من الأملاك شاغرة ، وكان اول تدخل للدولة وكإعلان عن حالة الشغور ، بموجب الامر 63-88 المتعلق المؤرخ في 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ، جاء قصد حماية الإقتصاد الوطني والحد من استنزاف لهذه الثروة الوطنية ، حيث نصت المادة 11 منه (يمكن التصريح بالشغور)²، غير أنه تم الغاء هذا الأمر بموجب المرسوم 80-278 المؤرخ 1980/11/29.

¹ أ/ نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ، عين مليلة/الجزائر ط2009 ، ص133.

² - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2009 ، ص 75 .

و نصت المادة 773 من القانون المدني الجزائري على انه: (تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك ، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم) ، غير أن هذه المادة لم تعرف الأملاك الشاغرة بشكل دقيق ، والملاحظ من هذه المادة وجود تداخل بين الأملاك الشاغرة وبين التركات المهمله والاملاك التي لا وارث لها . ان تملك الدولة للأملاك الشاغرة يتم في إطار أحكام الأمر 66-102 المؤرخ 1966/05/06 المتضمن ايلولة الأملاك الشاغرة للدولة ، الا أنه لايمكن العمل بهذا الأمر إلا بموجب المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ 1991/11/23، الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16.

كما عرف القانون 90-30 المعدل والمتمم المتعلق بالاملاك الوطنية في نصه(48) الأملاك الشاغرة والاملاك التي لاصاحب لها هي ملك للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني¹، كما ان المادة 51 منه وحدة بين الأملاك الشاغرة والأملاك التي لاصاحب لها وبين التركات التي لاوارث لها.

ثانيا/التركة المهملة: وهي تلك الاموال المنقولة أو العقارية التي يخلفها الهالك دون أن يترك وريثا له أو ورثة غير معروفين أو أن الورثة تخلوا عن حقوقهم في الميراث سواء كان هؤلاء الورثة أصحاب فروض أو عصابة أو ذوي أرحام المنصوص عليهم في قانون الأسرة .

ونكون امام تركة مهمله ،حسب ما نصت على ذلك المواد 51،53 من قانون 90-30 سالف الذكر في الحالات التالية:

- أن تكون الأملاك لهالك معروف.
- لم يطالب بهذه التركة أي شخص.
- إثبات إنعدام الوارث.
- اعلان الورثة تخليهم عن التركة.

¹ - قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص القانونية الصادرة من سنة 1963 إلى 1999 ، ط1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 ، الجزائر ، ص251 .

ثالثا/أملاك المفقود والغائب : احكام المفقود او الغائب نظمها قانون الأسرة¹ ، أين عرفه في مادته 103 منه : (هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته او موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم).

يستشف من هذه المادة أن الغائب هو شخص غائب عن أسرته وموطنه غير معروف² ، ولم يستدل عليه رغم البحث والتحري عنه كما لا يعرف موته من حياته ، اذ لا يوجد أي إتصال بمحل إقامته السابقة لغيابه ، وقد يكون غيابه نتيجة سفر عادي ثم إنقطت أخباره أو يكون هذا الفقد فجأة دون سابق إنذار مثل الحروب أو الكوارث الطبيعية ، مما ينجم عن ذلك عدم إدارة المفقود لشؤونه

كما عرفت المادة 110 من قانون الاسرة الجزائري بأنه الشخص الذي تمنعه قوة قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته وإدارة شؤونه بنفسه ، لمدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر مفقود .

أ/من لهم الحق بطلب الفقدان أو الغياب: جاء ذكرهم في المادة 114 من قانون الأسرة الاشخاص الذين لهم الحق لرفع دعوى لإستصدار حكم يقضي بالفقد أو الغياب وهم:

- احد الورثة الخلف العام: الذي تضرر من الغياب ، ولم يستطع الحصول على منابه من التركة

- زوجة المفقود او الغائب .

- من له مصلحة : ويدخل في هذا الخلف الخاص أو الدائنين أو أي شخص سبب له الغياب او الفقد ضررا .

- الولي وإدارة أملاك الدولة : حيث ان للوالي وإدارة أملاك الدولة حسب القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية من بين من لهم مصلحة والحق في رفع دعوى الحكم بالغياب أو الفقد أمام القضاء بصفتها ممثل الدولة ووزير المالية في حالة شغور وانعدام الوارث للملكية الغائب أو المفقود.

وتعد هذه الأملاك المفقود او الغائب من الأملاك المجهولة مؤقتا إلى حين ، إلى حين إستصدار حكم يقضي بأيلولتها إلى أحد من لهم الحق في ملكيتها حسب ماجاء في القانونين المعمول بها في هذه الحالات.

¹ قانون 84-11 المؤرخ في 09/07/1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 .

² اسحاق ابراهيم منصور ، نظريتنا القانون والحق ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ط8 الجزائر 2005 ص291

المطلب الثاني: ضبط الاملاك المجهولة في سجل المسح

بعد الانتهاء من الاشغال الميدانية للمسح التي تتمثل في اعمال تحديد الملكيات والتحقق في طبيعتها القانونية ، يظهر للمحققين نوع من الاملاك لا يستجيب اصحابها للاشعار بالحضور او الاتصال بلجنة المسح او مصالح البلدية المعنية و ذلك قبل ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و ذلك لاحتمال غياب هؤلاء عن املاكهم و اهمالها او بسبب عدم وجود الملاك ، ففي هذه الحالة يتم تسجيل هذه العقارات في حساب خاص بمسح الأراضي يسمى "حساب المجهول" حتى تسير عملية المسح بانتظام و لتفادي التأخر في ايداع الاقسام الممسوحة . المشار اليها اعلاه على هذا النوع من الاملاك الناتجة عن التحقيق العقاري و قد نصت التعليمية رقم 16 ، لان البطاقة العقارية المخصصة للتحقيق يجب ان تحتوي على كل المعلومات الضرورية من اجل تحديد الطبيعة القانونية للوحدة العقارية فاذا لم يكن العقار المحقق في طبيعته محل مطالبة من صاحبه او ذوي الحقوق بغض النظر عن الاسباب ، فانه يسجل في بطاقة التحقيق باسم المجهول¹.

و قد ذهب الفقه الاداري الى اكثر من ذلك حيث اعتبر الاملاك غير المشغولة و التي لم يتم التعرف على اصحابها خلال مرحلة مسح الأراضي و لم تكن محل مطالبة اعتبرت تابعة للدولة حتى يثبت العكس² ومع ذلك لم تغفل حقوق الغير الذين لم يحضروا التحقيق لاسباب قاهرة و اكدت التعليمات الادارية على ضرورة التعمق في التحقيقات لمنح الوقت الكافي لاصحاب الحقوق لتسوية اوضاعهم العقارية و سيتم التطرق لكيفية معالجة العقارات المسجلة في حساب المجهول .

المطلب الثالث: الاحتمالات الواردة خلال فترة الترقيم المؤقت

تعرض عملية التحقيق العقاري الملازمة لاعمال المسح صعوبات ميدانية في تحديد الطبيعة القانونية لبعض الاملاك لاسباب تعود الى غياب اصحابها اثناء التحقيق في الملكية بالرغم من اشعارهم كتابيا بالحضور، و احيانا تقصير فرق المسح وعدم التأكد من اصحاب الحقوق العينية العقارية .

¹ -التعليمية 16 ، الفقرة 2-2-1 ، المصدر السابق .

² -تعليمية 3587 المؤرخة في : 1999/07/17 المتعلقة بدور المحقق التابع لأملاك الدولة ، مجموع النصوص : 1999 ، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة لمالية ، ص112 .

وامام هذه الحالة يصعب على المحققين تحديد الطبيعة القانونية لغياب المعلومات الاساسية و نظرا للطابع التقني و القانوني لعملية المسح ، فان المحقق يدرج هذه الاملاك ضمن حساب المجهول كحل مؤقت وذلك لمدة سنتين تبدا من بداية اشهر محضر التسليم .
وأثناء هذه الفترة هناك فرضيتن يمكن ان يواجههما المحافظ العقاري سنستعرضهما في مايلي:

الفرع الاول: تقديم اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره

في هذه الحالة يحتمل تقديم اعتراض من قبل الحائز أو المالك على الترقيم خلال مدة السنتين ، وبالإطلاع المحافظ العقاري على هذا الإعتراض فإنه يسعى بالطرق القانونية فيه وإبداء رأيه بشأن الإثبات المقدمة سواء بشأن واقعة الحيازة أو بشأن الملكية ، ويقتضي الامر هنا التمييز بين وضعيتين :

اولا/ تقديم المعارض لوثائق رسمية: اي أن المعارض يستند في إعتراضه الى وثائق رسمية يقدمها دعما لإحتجابه تثبت ملكيته للعقار محل الترقيم، ومن امثلة هذه المستندات الرسمية نجد: العقد الرسمي- العقد أو السند الإداري- الحكم القضائي - العقد العرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01م (اي قبل صدور قانون التوثيق) .

وفي هذه الحالة وبعد إطلاع المحافظ العقاري على هذه الوثائق المقدمة وفحصها جيدا للتأكد من حجيتها وعلى أساس ذلك يسجل العقار مباشرة بإسم مالكة كأصل عام ثم يعطيه رقما نهائيا ويخطر بعد ذلك الإدارة المسح بواسطة نموذج PR12¹.

وتجدر الإشارة الى ان هذه الوضعية بدورها تقتضي التمييز بين فرضيتين على اساس المساحة المسجلة ميدانيا ومقارنتها بالمساحة الثابتة ضمن السند الرسمي كما يلي:

- **الفرضية الاولى:** ان يتضمن السند الرسمي المقدم من طرف المعارض نفس المساحة المسجلة ضمن وثائق المسح ، بمعنى تطابق المساحة في السند مع المساحة في الواقع ، ففي هذه الحالة لا تثير ادنى إشكال ، وما على المحافظ سوى القيام بسلسلة من إجراءات الترقيم النهائي وتقديم دفتر عقاري للمعارض المالك .

- **الفرضية الثانية:** ان تتضمن الوثيقة المحتج بها من قبل المعارض الإشارة لمساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في الترقيم المؤقت لمدة سنتين ، هذه الحالة تقتضي بعض

¹ اعمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الإجتماعية والانسانية ،مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ،أفريل 2006، ص51 .

الإجراءات والتغيير يكون جزئياً على إعتبار ان الأمر يتعلق بالحدود من جهة وبالمالك من جهة أخرى ، وفي هذه الحالة تقتضي المعاينة الميدانية بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد ، بالإضافة الى إخطار رسمي لإدارة المسح .

وبعد موضوع الإعتراض ويسجل القطعتين بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة . والإشكال الذي برز من الناحية القانونية ان بعض العقود العرفية لا تتضمن الإشارة الى المساحة الإجمالية بدقة بل بالتقريب ، لذا نجد صاحب المصلحة يحاول وبشتى الطرق إقناع المحافظ بان ملكه لايتوقف فقط على المساحة في السند العرفي بل يتجاوز ذلك ، خاصة اذا علم ان باقي المساحة تسجل بإسم الدولة وان المالك مجهول ، وعادة مايؤول مثل هذا النزاع الى الجهات القضائية ويحضع لإجراء خبرة تحت إشراف قضائي ، وهو ما شهدته كثير من المحاكم والمجالس القضائية في الجزائر ، مما يجعل وضعية العقار معلقة الى غاية صدور القرار القضائي النهائي.

ثانيا/ إفتقاد المعارض لوثائق رسمية: رجوعا للإجراءات الإدارية المتبعة على مستوى المحافظات العقارية نجدها تعاملت مع هذه الوضعية بطريقتين مختلفتين¹:

أ/ الحل القضائي: (مرحلة ما قبل 2004/09/04)

اذا تقدم معارض لدى المحافظ العقاري طالبا تسجيل إعتراضه وبين يديه سندات تفتقد للحجية القانونية كحيازة عقد عرفي غير ثابت التاريخ فإن المحافظ العقاري يكون حينئذ في وضعية لايستطيع أن يخالف ماتم تدوينه في سجلاته الرسمية ، وينبغي أن يخطر المعارض عن وضعيته القانونية وعن رفضه لما قدم اليه وثائق بسبب عدم الإعتراف بها قانونا ، ويسجل ذلك في خانة الملاحظات "يوجه للقضاء" وعندئذ يتعين على المدعي المعارض اللجوء للقضاء خلال مدة اقصاها 06 سنة اشهر ، وإلا رفضت دعواه .

ومن الطبيعي أن القاضي حال فصله في النزاع وكذلك الخبير العقاري المعين من قبل

القضاء سيصدم كل منهما مع إشكالية العقود العرفية المقدمة كأدلة لإثبات الملكية العقارية .

ب/ الحل الإداري: (ابتداء من تاريخ 2004/09/04)

جاء هذا الحل كنتيجة حتمية نظرا لارتفاع نسبة حساب المجهول اثناء عملية المسح العقاري في كثير من ولايات الوطن ، حيث ارتأت المديرية العامة للاملاك الوطنية لاصدار المذكرة رقم

¹ - أ/ نعيمة حاجي ، المصدر السابق ، ص138.

4618 بتاريخ 2004/09/04¹، والتي عالجت طلبات الترقيم للملاك الذين لا يحوزون على سندات رسمية ، بل اكتفوا بعقود عرفية ثابتة التاريخ ، وسنتطرق بإسهاب لهذا الموضوع لاحقاً.

الفرع الثاني: عدم ظهور المالك (عدم تقديم اعتراض)

إذا كان المحافظ العقاري بعد تلقيه جميع الوثائق من قبل إدارة المسح قد منح العقار مجهول المالك ترقيماً مؤقتاً ، وبحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، فإن هذا الترقيم يصير نهائياً بعد إنقضاء السنتين ، فإذا لم يظهر للعقار مالكا ، ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية خلال المدة ، فإن المحافظ العقاري يقوم بتسجيل العقار بإسم الدولة بصفة نهائية عملاً بالتعليمة 16 المذكورة سلفاً.

ونجد انه في الواقع العملي تطور هذا الاجراء ، لان المسح اظهر حجم كبير من الاملاك المجهولة الذي اصبح معمولاً به منذ سنة 1998 التي لم يطالب بها اصحابها وفكرة ضم هذه الاملاك باسم الدولة اصبحت غير مجدية نظراً للعدد الهائل لهذه الاملاك مما ادى الى اعتبارها مجهولة و تسويتها تتم في أي وقت و هذا ما سنتطرق اليه لاحقاً.

¹ المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول ، الصارة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.

المبحث الثاني: إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول

ان العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي جاءت بعد استنفاد جميع المراحل من مرحلة الإشهار بمقر البلدية الى غاية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 08 من المرسوم 63-76 وكذا بعد نهاية فترة الترقيم المؤقت بعد سنتين .

هنا نكون امام وضعية قانونية سلبية وهي عدم ظهور ملاك ما يحتم على المحافظ العقاري ترقيم العقار نهائيا في حساب المجهول تنفيذا لما جاء بالتعليمية 16 وكذا نتيجة لانعدام الاساس القانوني في النصوص المبينة لكيفية تطبيق الامر (74-75) وأمام العدد الهائل للعقارات المدرجة في حساب المجهول اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 2421 لمعالجة مثل هذا الامر (مطلب أول) إلا ان هذه المذكرة عالجت مثل هذه المسألة بصورة نسبية كون هذه الاخيرة شملت العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يملك اصحابها سندات ملكية مشهورة في نظام الشهر الشخصي مما تحتم على المدير العام للأملاك الوطنية إصدار المذكرة رقم 4618 كأساس قانوني لتسوية حساب المجهول التي يفتقد اصحابها سندات ملكية مشهورة (مطلب ثاني) ، الا انه هناك طيق ثالث للتسوية بالموازاة مع التسوية الادارية ، والتي تكمن في التسوية القضائية (مطلب ثالث) .

المطلب الأول: تسوية حساب في إطار المذكرة 2421

يتطلب أعمال هذه المذكرة مجموعة من الإجراءات منها ما هو موضوعي (الفرع الأول) ومنها ما هو مادي (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الاجراءات الموضوعية للخروج من حساب المجهول

هي إجراءات يمكن القول انها تتعلق بطالب الترقيم من جهة ، و من جهة أخرى بسند الملكية أولا/الإجراءات المتعلقة بطالب الترقيم العقاري حتى يتسنى للمحافظ العقاري دراسة هذه الوضعية فانه يتعين على مالك العقار التقدم للمحافظة العقارية مرفقا بالوثائق التي تثبت هويته من جهة ، ومن جهة أخرى تدعيم طلبه بسند الملكية المشهر الذي يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، وفور استلام طلب المعني يسجل في سجل خاص مرقم ترقيميا تصاعديا مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام .

أ/ الإجراءات المتعلقة بدراسة الطلب:

ألزمت المذكرة المنوه عنها اعلاه على المحافظ العقاري التأكد من ان السند المحتج به مشهر فعلا وان العقار قد ادرج فعلا في حساب المجهول من خلال الرجوع الى وثائق المسح المودعة في اطار المسح العام .

1- اجراء تحقيق للتأكد من ان سند الملكية مشهر

يتم ذلك من خلال الرجوع الى البطاقة العقارية (الابدجية)، غير ان هذه الاخيرة قد تكشف:

- سندات ملكية مشهرة قبل الاول مارس 1961.

- سندات ملكية لها كامل الاثر القانوني ولو لم تشهر خلال الفترة الممتدة بعد الاول مارس 1961 و قبل دخول الامر (75-74) حيز التنفيذ.

- سندات ملكية مشهرة بعد دخول الامر (75-74) حيز التنفيذ.

2- سندات ملكية مشهرة قبل الاول مارس 1961

ففي هذه الحالة فان التحقق من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المقدم يجب ان يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم مع مراعاة ان هذا الاشهار يمكن ان يكون قدتم على مستوى محافظة عقارية تابعة لولاية اخرى فعلى سبيل المثال المحافظة العقارية بالجلفة انشأت سنة 1981 وهذا يعني ان اشهار العقود الناقلة او المنشأة للحق العقاري كانت تشهر بالمحافظة العقارية بالبلدية .

وفي هذا الصدد الزمت المذكرة المنوه عنها اعلاه المحافظ العقاري طلب معلومات بخصوص السند المحتج به وعلاقته بالعقار محل الترقيم العقاري ، وذلك من خلال مراسلة مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا هذا الاخير يستعجل عملية البحث اذا كان السند مشهر في محافظة عقارية تابعة لاختصاصه الإقليمي ، اما في حالت ما اذا كان الاشهار تم على مستوى محافظة عقارية في ولاية اخرى فان المراسلات تتم مباشرة بين المديرين المعنيين¹ .

كما تجدر الاشارة في هذه المسألة ان الآجال التي حددتها المذكرة والمتعلقة بالرد تختلف باختلاف النطاق الاقليمي للمحافظة العقارية، حيث حددت هذه الاخيرة مدة اقصاها ثمانية ايام للرد اذا كان السند محل التحقيق مشهر بمحافظة عقارية تابعة لنفس الولاية و مدة

¹ -أنظر الفقرة 2-1 من المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المتعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" -حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، الصادرة عن المديرية لعامة للأملك الوطنية، سنة 2003 .

اقصاها خمسة عشر يوم اذا كانت السند محل التحقيق مشهر بمحافظة عقارية تقع في ولاية اخرى¹.

لكن السؤال الذي قد يطرح في هذا الصدد ما هو الاجراء الذي يتخذه المحافظ العقاري في حالت انقضاء المدة المحدده بمعنى هل يستجيب المحافظ العقاري لطالب التقييم ام يرفضه لعدم التأكد من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المشهر؟

3- سندات ملكية مشهورة خلال الفترة الممتدة بعد الاول مارس 1961 و قبل دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ:

ففي هذه الحالة التي قد تصادف المحافظ العقاري اثناء التحقيق يصبح ابداء رأي مدير املاك الدولة وجوبيا بموجب مراسلة من المحافظ العقاري ولعل الهدف الاساسي من مراسلة مديرية املاك الدولة هو تأكد هذه الاخيرة وبصفة قطعية ان العقار محل طلب التقييم العقاري لا تعود ملكيته للدولة بفعل واقعة قانونية (مادية او طبيعية) او غير ذلك من اساليب نقل الملكية وهذا نظرا لان بعض العقود الرسمية كان لها الاثر القانوني ولو لم تشهر² قبل دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ، حيث كان اجراء الشهر العقاري اختياري في تلك الفترة ، اضافة لذلك فان العقارات المدرجة في حساب المجهول تحول تلقائيا باسم املاك الدولة بعد مرور سنتين من ايداع محضر استلام وثائق المسح³

4 - سندات ملكية مشهورة بعد دخول الامر (74 - 75) حيز التنفيذ

لا تثير السندات الملكية المشهورة بعد دخول الأمر (74 - 75) حيز التنفيذ اي اشكال بخصوص صلاحية اشهارها - اذا لم تفقد حداتها بإشهارات لاحقة- من جهة، ومن جهة اخرى التحقيق من امكانية ملكيتها للدولة .

ثانيا/ التحقق من ان العقار أدرج في حساب المجهول

حتى يتأكد المحافظ العقاري بان العقار محل طلب التقييم العقاري ادرج في حساب المجهول فيجب عليه الرجوع الى وثائق المسح المودعة في اطار المسح العام (البطاقة العقارية و مصفوفة المسح) ، اضافة لذلك التحقق من عدم ملكيته للدولة.

¹ انظر في هذا الاطار الفقرة 2-1 من كتاب التعليمات والمذكرات الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية سنة 2005، ص 92-93

² أنظر في هذا الإطار قرار المحكمة العليا، ملف رقم 481169، بتاريخ 2008/10/15 .

³ الفقرة 2-2-1 من التعليمة 16، المصدر السابق .

إذا أسفر التحقيق وخاصة بعد رد مديرية املاك الدولة حسب ما ذكرناه سابقا بان ملكية العقار محل التقييم العقاري تعود للدولة ففي هذه الحالة فان على المحافظ العقاري اعداد دفتر عقاري وتسليمه لمدير املاك الدولة على ان يتخذ هذا الاخير التدابير اللازمة للاستحواذ في اطار التشريع المعمول به.

الفرع الثاني: الإجراءات المادية للخروج من حالة المجهول

يتم ذلك من خلال تحديد العقار على المخطط المسحي المودع لدى المحافظة العقارية، الا ان هذه العملية قد تكون سهلة اذا ما تعلق الامر بمجموعة من الملكيات المشتركة (حالة الشقق) ففي هذه الحالة يتم الرجوع الى الجدول الوصفي للتقسيم¹، وخاصة في اطار العقارات التي شملتها عملية التنازل عن الاملاك العقارية العمومية في اطار القانون رقم 81-01²، اضافة لذلك يمكن مطابقة التعيين الوارد في العقد مع المخطط المسحي من خلال تمييز الوحدات العقارية بالرجوع الى الطريق النظامي (شارع، حي معروف..... الخ) من جهة، ومن جهة أخرى قد تكون هذه العملية صعبة او شبه مستحيلة على المحافظ العقاري ففي هذه الحالة فان الجهة المخولة قانونا بهذه المطابقة هي مديرية مسح الاراضي من خلال اجراء معاينة ميدانية، مع الاخذ بعين الاعتبار الطبيعة المادية للعقار أي عدم تغيير في الحدود المادية للعقار ففي حالة ما إذا ثبت لأعوان مديرية مسح الاراضي بعد المعاينة الميدانية ان العقار ليس كما هو مبين في المخطط المسحي (انقسم العقار الى وحدات عقارية جديدة) ففي هذه الحالة يجب على مديرية مسح الاراضي اعداد محضر تعيين الحدود و وثيقة القياس وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول ارسال يتضمن اضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية ومصفوفة المسح.³

¹ ان اعداد مثل هذه الجداول هو من صلاحيات مديرية املاك الدولة، حيث انه بعد اشهر البيان الوصفي للتقسيم يرسل المحافظ العقاري ملخصات ها الاخير (PR04BIS) من اجل تطبيق البيان الوصفي على وثائق المسح مع ارفاقها بالمخططات التي تعطس هذه العملية، حيث تتضمن هذه المخططات:

- مخطط يضم جميع الوحدة العقارية (مجموعة الملكية) بمقياس يسمح بالتمثيل البياني للبيانات على مخطط المسح.
- مخططات الطوابق تبين الاجزاء المشتركة والحصص بألوان مختلفة

وعلى اثر استلام مصالح المسح لمثل هذه الجداول تشرع في تطبيق هذا التغيير على وثائق المسح وذلك من هلال اعداد بطاقات (T08) و (T10) للوحدات الجديدة وإعداد مصفوفة مسح اضافة لتأشير التغييرات الجديدة على المخطط عند الاقتضاء. لمزيد من التفاصيل انظر: الدليل التطبيقي لمديرية مسح الاراضي الصادر عن المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الاراضي سنة 2014

² لمزيد من التفاصيل انظر القانون رقم (81-01) المتعلق بالتنازل عن الاملاك العمومية العقارية المؤرخ في 1981/02/07 .

³ كتاب التعليمات والمذكرات، المصدر السابق، ص 93 / 95.

الفرع الثالث : تحين وثائق على مستوى مصالح المسح

يتم هذا بإرسال من المحافظ العقاري الى مصلحة المسح وثيقة تسمى تملأ هذه الوثيقة من طرف المحافظ العقاري حسب السند المقدم (المشهر) وتدون من جهة اليمين من الصفحة الداخلية المزدوجة المعلومات الجديدة المطلوب تثبيتها من طرف مصلحة المسح ، أما المعلومات المدونة بهذه الوثيقة فهي كالآتي:

اسم صاحب السند ، الاسم واللقب ، تاريخ الميلاد ، تعين العقار (محتويات العقار ، المساحة المذكورة بالعقد) ، نوع السند المحتج به (مراجع السند التحرير والجهة المحررة للعقد ومراجع الاشهار) .

أما مايدون في الصفحة المقابلة تذكر جميع المعلومات العقار الممسوح (مراجع المسحية) ، أي ذكر وضعية العقار إتجاه المسح (القسم ،مجموعة الملية أو جزء ، المساحة ، تاريخ الإيداع) . ترسل هذه الوثيقة كل نهاية شهر من طرف المحافظ العقاري إلى مديرية المسح والتي عليها الرد في غضون 08 ثمانية أيام من تاريخ الإرسال ، قصد قيامها بتحينات الجديدة ، وتصحيح الوثائق المسحية

إذا لم تكن هناك تغيير في الحدود ،وبهذا فإن العقار يحتفظ بترقيمه القديم (القسم ، مجموعة الملكية)

وتحين البطاقة العقارية (T10) بإسم المالك الجديد اضافة لدفتر المساحة ،وكأخر مرحلة ترسل الوثائق المسحية من طرف مديرية مسح الأراضي الى المحافظ العقاري قصد ترقيمه .

المطلب الثاني: الخروج من حالة المجهول في اطار المذكرة رقم 4618

في اطار تسوية حساب المجهول ونظرا لقصور المذكرة رقم 2421 على العقارات التي يمتلك اصحابها سندات ملكية غير مشهورة اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 سعيا منه لتطهير حساب المجهول بصفة نهائية ، غير ان اعمال هذه المذكرة على ارض الواقع يخضع لشروط موضوعية من جهة، ومن جهة اخرى لإجراءات تختلف عما هو معمول به في المذكرة التي سبق التطرق لها.

الفرع الاول: شروط تطبيق المذكرة رقم 4618

باعتبار أن الهدف الأساسي من المذكرة رقم 4618 هو تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يفتقر أصحابها لحقوق مشهورة فإن تطبيقها على أرض الواقع يختلف عما

هو معمول به في المذكرة رقم 2421 سواء من حيث الجهة المخولة بعملية التسوية او الإجراءات التطبيقية الواجب مراعاتها.

أولا/ الجهة المخولة بعملية التسوية

عكس ما هو معمول به في اطار المذكرة رقم 2421 من حيث ايداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية وإجراء التحقيق على مستوى مصالح هذه الاخيرة ومراسلة مديرية املاك الدولة عند الاقتضاء، فان التسوية في اطار المذكرة رقم 4618 يمكن القول انها مشتركة بين مديرية الحفظ العقاري بخصوص ايداع الطلب، باعتبارها الجهة القانونية المخولة قانونا بعملية استلام الطلبات ودراستها، ولذلك فان صاحب الشأن يجب عليه التقدم الى مصالح هذه الهيئة مرفقا بوثائق الهوية من و السندات التي تأيد طلبه على ان يقيد هذا الاخير في سجل خاص مع وصل تسليم يسلم لمودع الطلب¹ من جهة، ومن جهة اخرى بين المحافظة العقارية بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب ومديرية املاك الدولة في ما يتعلق بعدم ملكية هذه الاخيرة للعقار محل التقييم العقاري.

ثانيا/ الإجراءات المتعلقة بفحص الطلب

يترتب على فحص طلبات التقييم العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري حالات معينة هذه الاخيرة قد تتعلق بوجود سند معترف به قانونا في اثبات الملكية، إلا انه يفتقر للإشهار او ان صاحب الطلب بحوزته سند، إلا انه غير كافي لإثبات الملكية او عدم وجود اي سند.

1/ وجود سند له الحجية القانونية إلا انه غير مشهر

من بين من يهتمون التقييم العقاري في السجل العقاري اشخاص لهم سندات تتوافر فيها كامل مقومات الملكية، إلا انها غير مشهورة ، حيث ان هؤلاء الاشخاص لو كانوا حاضرين اثناء مرور فرقة المسح لاستفادوا من التقييم العقاري²

• **العقود الرسمية:** هي عقود معدة قبل صدور قانون التوثيق¹ والمتعلقة بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين والمحاكم الشرعية وهي عقود يمكن القول ان لها الحجية المطلقة و مبرر ذلك يكمن في الطابع الاختياري للإشهار في ذلك الوقت.

¹ انظر في هذا الصدد: كتيب التعليمات والمذكرات, المصدر السابق، ص 138.

² المادة 12 من المرسوم (63-76) المصدر السابق.

- عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971: هي عقود ذات حجية قانونية اكتسبت تاريخ ثابت بمفهوم المادة 328 من القانون المدني والتي نصت في هذا الاطار (لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه ، إلا منذ ان يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتاً منذ :

- 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 او امضاء

غير انه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة)². إضافة الى ذلك تعتبر هذه العقود استثناء عن قاعدة الشهر المسبق حيث تم النص عليها كاستثناء بموجب المادة 3 من المرسوم (210-80) الذي عدل المرسوم (63-76)³ ولذلك وبموجب هذه المادة اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحركة قبل 1961/03/01 صيغتها الشرعية وعلى ضوء ذلك أعفية من الاشهار المسبق.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود بعد تقديم الاطراف اشهاد من البلدية يثبت ان العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية او الاحتياطات العقارية للبلدية هذا من جهة، ومن جهة اخرى تم تمديد العمل بمقتضيات هذه المادة الى العقود العرفية ثابتة التاريخ المحركة قبل 1971/01/01 تاريخ سريان قانون التوثيق، وهذا استنادا للتعديل الذي طرأ على المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري بموجب المرسوم (123/93)⁴

وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحركة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية دون اللجوء الى الجهات القضائية لغرض اثباتها اذ يكفي في هذه الحالة اللجوء الى

¹ صدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم (91-70) المؤرخ في 1970/12/15 والملغى بالقانون رقم (02-06) المؤرخ في 2006/02/20.

² المادة 328 من الامر (58-75) المتضمن القانون المدني المؤرخ في المعدل والمتمم.

³ أنضر في هذا الصدد المادة 3 من المرسوم (210-80) المعدل والمتمم للمرسوم (63-76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمنتشر في الجريدة الرسمية رقم بتاريخ

⁴ انظر في هذا الصدد المادة 2/89 من المرسوم 93-123 ، المعدل والمتمم للمرسوم 76-63

الموثق قصد تحرير عقد ايداع يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة اقليميا شريطة التعيين الدقيق للعقار وكل الاشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء.¹

2/ وجود سند عقاري غير كافي

تتمثل هذه العقود في عقود معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها الثابت وأخرى بالنظر إلى لتاريخها المفترض.

• عقود عرفية معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها الثابت

حتى تؤخذ هذه العقود بعين الاعتبار في ظل المذكرة رقم 4618 يشترط ان تكون مسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1993 أي في ظل قانون المالية التكميلي الصادر سنة 1983 والملغى بقانون المالية لسنة 1993 والذي يسمح بتسجيل العقود العرفية.

• عقود عرفية معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها المفترض

بالرغم من ان مثل هذه العقود العرفية ليس لها تاريخ ثابت، إلا انه يمكن استنتاج تطابق مضمونها مع العقار محل الترقيم العقاري وذلك بالرجوع الى العقارات التي مسحت بجانب العقار المدرج في حساب المجهول، فهذه العقارات يمكن ان يحوز اصحابها على عقود عرفية واستفادوا من الترقيم العقاري المؤقت وهم حائزين حاليا على دفاتر عقارية او في انتظار الحصول عليها، مع احتمال بعد فحص مثل هذه العقود ان طالب الترقيم العقاري يشترك مع هؤلاء في نفس صاحب العقار الاصلي...، ولذلك ففي حالة ما ان كان التحقيق ايجابيا يستفيد صاحب الطلب من الترقيم العقاري شريطة ان يؤكد عون المسح اثناء تنقله لإجراء المعاينة الميدانية ان صاحب الطلب هو الشاغل الفعلي و الحقيقي للعقار محل الخروج من حالة المجهول، أما في حالة العكس تدرج هذه الحالة في خانة غياب السند.²

3/ الغياب الكامل لسند الملكية

قد يصادف في بعض الحالات افتقار العارضين لأي سند يبين الطبيعة القانونية والمادية للعقار محل الخروج من حالة المجهول مما يترتب عليه صعوبة فحص مثل هذه الطلبات، ولذلك حثت المذكرة المنوه عنها اعلاه جميع الهيئات التي لها علاقة بتسوية حساب المجهول ببذل عناية الشخص الحريص في التكفل بمثل هذه الحالات، وذلك من خلال القيام بتحقيقات جدية

¹ ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط/ 2004، ص ص 222/220

² انظر في هذا الصدد كتيب التعليمات والمذكرات، مصدر سابق، ص ص 135/136

للتأكد من ان صاحب الطلب يمارس حيازة فعلية منذ الشروع في عملية المسح، مع مراعاة ما تقتضيه المادة 808 من القانون المدني¹ ولا يمنح الترقيم العقاري لصاحب الطلب، إلا بعد ان يترتب على التحقيق ان الحيازة تعود الى فترة ما قبل الشروع في عملية المسح اضافة لذلك يشترط على صاحب الطلب ان يدعم حيازته للعقار محل الترقيم العقاري بتصريح مبرر بشهادة شاهدين.²

الفرع الثاني: الاجراءات التطبيقية للتسوية

بمجرد توافر الشروط الموضوعية المشار اليها سابقا تلتزم الجهات المعنية بمباشرة عملية التسوية بنفس الكيفيات المطبقة في المذكرة رقم 2421 مع اختلاف بسيط يكمن في مايلي:

1/ **مراسلة المحافظة العقارية المختصة اقليميا:** بعد استلام طلب الترقيم العقاري والتأكد من توفر الشروط الموضوعية يرسل مدير الحفظ العقاري المحافظة العقارية المختصة اقليميا قصد اجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب، من حيث امكانية وجود حقوق مشهورة للمعني في ظل نظام الشهر الشخصي وفور استلام الارسال من طرف المحافظ العقاري يشرع العون المكلف بإجراء التحقيق وذلك بالرجوع الى البطاقة الابجدية من جهة، ومن جهة اخرى اجراء تحقيق حول الملكيات المجاورة فان كانت النتيجة سلبية يبدي المحافظ العقاري رأيه بإمكانية التسوية اما اذا كانت النتيجة ايجابية يتم الرد بان طالب الترقيم العقاري لديه حقوق مشهورة، وبالتالي فان التسوية تتم في ظل المذكرة رقم 2421 اما اذا كان العقار محل تحقيق سابق فيجب على المحافظ العقاري ان يشير الى ذلك بكل امانة ومصادقية.

2/ **مراسلة مديرية املاك الدولة**

ان الغرض من مراسلة مديرية املاك الدولة هو التيقن من ان العقار محل طلب الترقيم العقاري ليس ملك للدولة باعتبار ان حساب المجهول يشكل قرينة على ملكيته للدولة حيث يجب على مدير املاك الدولة ان يبدي رأيه بكل صراحة تحت طائلة مسؤولية هذا الاخير .

¹ نصت المادة 808 من القانون المدني على (لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح ، إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.)

² الفقرة 2/2 من المذكرة رقم 4618 المصدر السابق .

3/ مراسلة مديرية مسح الأراضي

مراسلة مديرية مسح الأراضي الغرض منه هو اجراء معاينة ميدانية للعقار محل التقييم العقاري وهذه المعاينة الزامية حيث يجب على عون مسح الأراضي التنقل الى موقع العقار وإعداد بطاقة التحقيق (T5) مع محضر يوقع عليه طالب التقييم مدعم بشهادة شاهدين وعند الاقتضاء اعداد محضر تغيير الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2) اذا كان هناك تغيير في الطبيعة المادية للعقار.

ثالثا : الآجال

أولت المذكرة رقم 4618 اهمية بالغة للآجال حرصا منها على تطهير حساب المجهول

1/ آجال مراسلة ورد مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الأراضي

حددت المذكرة المنوه عنها اعلاه مدة ثمانية ايام من تاريخ ايدع طلب التقييم كحد اقصى لمدير الحفظ العقاري قصد مراسلة مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الأراضي اما بالنسبة لرد هاتين المديريتين فقد حدد بخمسة وأربعون يوما للرد يبدأ سريانها من تاريخ تأشيرة أمانة المديريتين. لكن ما يلاحظ من خلال ما سبق ذكره ان المذكرة وان راعت الآجال التي يجب اخذها بعين الاعتبار بالنسبة لمديرية املاك الدولة و مديرية مسح الأراضي، إلا انها اغفلت الآجال التي يجب ان يأخذها المحافظ العقاري بعين الاعتبار

2/ آجال رد المحافظ العقاري

اذا كانت المذكرة المنوه عنها اعلاه لم تتطرق للآجال التي يجب على المحافظ العقاري مراعاتها بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب، إلا انها حددت مدة خمسة عشر يوما لإعداد الدفتر العقاري او شهادة التقييم المؤقت حسب كل حالة من الحالات التي تطرقنا لها سابقا، يبدأ سريانها من تاريخ تأشيرة أمانة المحافظ العقاري على ارسال مديرية الحفظ العقاري لملف طالب التقييم العقاري والمتكون من وثائق الهوية إضافة لمصفوفة المسح والبطاقة العقارية (T10) وبطاقة التحقيق (T5) و رد مديرية املاك الدولة الذي افضى الى عدم وجود حقوق على العقار محل التقييم العقاري للدولة.¹

¹ انظر الفقرة 2-3 من المذكرة رقم 4618 المصدر السابق.

لكن ما يلاحظ على هذه المذكرة انه يشوبها الغموض بخصوص الترقيم المؤقت للعقار محل الترقيم العقاري فهل معنى هذا ان ايداع وثائق المسح للقسم الذي يقع في نطاقه الجغرافي العقار محل الترقيم العقاري مازال في فترة الايداع المؤقت ام انقضت فترة الايداع.

ان مثل هذا الامر ترتب عنه اختلاف في وجهات النظر فبعض المحافظين العقاريين بمجرد استلامهم لملف طالب الترقيم العقاري يبادرون الى اعداد دفاتر عقارية وتسليمها للمعنيين بالأمر والبعض الآخر يمتنعون باتخاذ هذا الاجراء الى غاية نفاذ الآجال التي حددتها المذكرة المنوه عنها أعلاه، مع الاشارة في هذه المسألة ان مدير الحفظ العقاري لا يأمر المحافظ العقاري بما يجب اعماله، بل ارساله يأتي تحت عبارة **اتخاذ الاجراءات القانونية المعمول به في هذا المجال**، رغم ان المذكرة رقم 4618 نصت بصريح العبارة ((يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، كما هو مبين اعلاه، هذا مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ... اذا كان بحوزة العارض سند غير كافي فانه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة اربع اشهر...))¹.

المطلب الثالث : التسوية عن طريق القضاء لحساب المجهول

ومن الآثار السلبية لإيداع وثائق المسح نجد تلك الملكيات المسجلة في "حساب المجهول" كما أشرنا سابقا والعدد الكبير الذي عرفته هذه الحالة في وثائق المسح ، غير أنه تدخل التشريع لتسويته للمالكين الحائزين لسندات رسمية او سندات ذات حجية (العقود ثابتة التاريخ) ، إلا ان الفئة الثالثة للذين لا يملكون سندات من جهة ومن جهة ثانية انتهاء مدة الترقيم العقاري ، غير انه اعطى امكانية اللجوء للقضاء لإلغاء الترقيم العقاري المسجل في حساب الدولة كتسجيلا إحترازيا شريطة أن لاتكون من أملاك الدولة أو أملاك البلدية ونقصد هنا أن نكون أمام الاملاك الخاصة .

وعليه نتطرق الشروط العامة لدعوى القضائية(الفرع الأول)، والشروط الخاصة للدعوى

القضائية (الفرع الثاني).

¹ -أنظر الفقرة 2-3-1 من المذكرة 4618، المصدر السابق .

الفرع الأول : الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية

ان قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد ضيق في حرية رفع الدعوى فيما يتناسب مع هذه الدعوى ، فهنا لابد من التمييز بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة إفتتاح الدعوى والشروط الخاصة بالمدعي رافع الدعوى ، وذلك على النحو التالي :

أولا/ الشروط المتعلقة بعريضة إفتتاح الدعوى :

نصت المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: (ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام) .

كما نصت المادة 816 من ذات القانون على أنه (يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15) .

البيانات الشكلية للعريضة:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

- اسم ولقب وموطن المدعي.

- اسم ولقب وموطن المدعي عليه ، فإن لم يكن موطن معلوم فأخر موطن له .

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

- الإشارة عند الإقتضاء الى المستندات والوثائق للدعوى ، وان المشرع رتب على المدعي المخالف لإحدى البيانات المذكورة أعلاه ، جزاء عدم قبول العريضة شكلا وإعتبر ذلك من النظام العام لان المادة جاءت على صيغة الوجوب فالقاضي يثير ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إثارتها المدعي عليه ، والمادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إشتراطت قواعد لقبول العريضة وهي :

* **الكتابة :** تلك التي تاخذ شكل العريضة تودع لدى أمانة الضبط مقابل وصل تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية مالم ينص القانون على خلاف ذلك ، ولايهم الوسيلة التي كتبت بها عريضة إفتتاح الدعوى .

* **تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية :** لا يكفي أن تكون عريضة غفنتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من محررها بل يجب ان يحدد فيها جميع أطراف الخصومة القضائية من مدعي

ومدعي عليه أو مدخلا في الخصام اذا إقتضى الأمر ذلك ، وذلك بذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم لمنع أي خطأ عند تنفيذ الحكم ، ومن جهة أخرى معرفة الإختصاص النوعي للمحكمة بسبب أطراف النزاع¹.

*** عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى :**

لايستطيع القاضي الفصل في لقضية مالم يكن ملما بالموضوع ، ولايكون هذا إلا إذا قام المدعي ضمن عريضة إفتتاح الدعوى بعرض الوقائع والطلبات ، وبذلك وجب على المدعي رافع الدعوى أن يضمن في العريضة العناصر التي أسس عليها دعواه لتمكين خصمه من مناقشة الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة ، كما أنه لايمكن الفصل في الدعوى إلا إذا قام المدعي بتحديد طلباته تحديدا دقيقا نافيا للجهالة .

*** تحديد الجهة القضائية المختصة :** لا بد ان يكون عدد النسخ بعدد الخصوم ، على أساس أن جميع أطراف الدعوى متساون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم ولايمكن تحقيق ذلك إلا إذا توفرت نفس المعاملة للخصوم ، مع الإشارة أن قاعدة تعدد النسخ بتعدد فقط عريضة إفتتاح الدعوى بل تمتد لتشمل جميع المذكرات الجوابية .

*** الشروط المتعلقة بالمدعي :** تنص المادة 13 من قانون إجراءات المدنية والإدارية "لايجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ومصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون " ، حيث أن القاضي يثير تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي .

مع توفر المصلحة التي يمكن تعريفها : على أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى ، وزيادة على وجوب توافر شرطي المصلحة والصفة في المدعي وجب عليه أيضا أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية التي تخوله الحق في المطالبة القضائية ، إذا كان شخص طبيعى ، يجب ان يكون سنه يفوق التاسعة عشر ويجب أن يكون عاقلا غير محجورا عليه ، اما إذا كان قاصرا أو بالغا سن الرشد لكنه لا يتمتع بكامل قواه العقلية فيجب أن تباشر الدعوى القضائية عن طريق وليه وهو أبوه وفي حالة وفاته او حصول مانع لهذا الأخير يمكن للأم أن تحل محله² .

¹ / رحايمية عيماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري بقسنطينة ، 2014 ، ص 282 ، 283 .
² -أنظر المادتين 81 و87 من القانون رقم 84-11 ، المصدر السابق.

الفرع الثاني : الشروط الخاصة لرفع الدعوى القضائية :

وفي هذا الفرع نسعى لتبيان الشروط الخاصة للدعوى المرفوعة ، والخاصة بإلغاء الترقيم العقاري

أولاً/ مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها النزاع :

إن العبرة في الإختصاص الإقليمي مكان وجود العقار كون ان القضية متعلقة بإلغاء الترقيم العقاري والمسجل في حساب المجهول ، وبالتالي فإن المحكمة المختصة إقليمياً هي محكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار .

اما عن الإختصاص النوعي فيعود النظر في القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري ترجع الى المحاكم الإدارية ، على أساس أن المحافظة العقارية ماهي إلا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، وعملاً بنص 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون فيها أحد الأطراف¹ شخصاً معنوياً خاضعاً للقانون العام فإن الإختصاص النوعي فيها يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري .

مع الإشارة أن الإختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الادارية من النظام العام ، وبالتالي يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة كانت عليه الدعوى ، ويجب إثارته تلقائياً من الجهة القضائية المعروض عليها النزاع .

ثانياً/ ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً :

ان نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه (ان الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لايمكن قبولها إلا اذا تم إشهارها مسبقاً) ، ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار ، وتنص المادة 17-2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي (يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظ العقارية ، اذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، مالم يثبت إيداعها للإشهار)

¹ - انظر المادتين 832 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008.

وتنص المادة 519 من ذات القانون على مايلي (ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)

ويستخلص من النصوص القانونية المذكورة أعلاه ، أن كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حق عيني عقاري وجب شهر العريضة الإفتتاحية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا .

ان النزاع القضائي لا يحول دون قيام المالك بالتصرف في عقاره كون ان شهر العريضة الإفتتاحية لا يحرم الحق في التصرف في المال بمجرد رفع دعوى قضائية التي قد تنتهي بقبول الطلب أو رفضه لعدم التأسيس .

وان موقف القضاء من هذا الطرح توقف عند رأيين :

• **الرأي الاول :** جاء قرار المحكمة العليا رقم 130145 المؤرخ في 12/07/1995 " ان عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان ، إذا أن تطبيق المادتين 13 ، 14 من الأمر 74-75 قد أحال المشرع على المرسوم 63-76 الذي ينص في المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها ، إذ ان إشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى أمانة الضبط يعد قيد على رفع الدعوى إستحدثه هذا المرسوم وفي حالة وجود تعارض بين هذا المرسوم وقانون الإجراءات المدنية فيطبق التشريع العادي ويطرح التشريع الفرعي ، وبالتالي فإن قبول قضاء الموضوع لدعوى من دون أن يسبق شهر العريضة لا يعد خرقا للقانون " ¹.

• **الرأي الثاني :** ذهب لعدم قبول الدعوى لعدم إشهار العريضة الإفتتاحية ، وهذا ما أكده القرار الصادر من الغرفة العقارية تحت رقم 186626 بتاريخ 24/03/2000 جاء فيه "تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 يعرض القرار للنقض" ²

ان المشرع الجزائري قد أخضع جميع الدعاوى المذكورة لعملية الشهر العقاري ، ورتب جزاء عدم قبول الدعوى ، والذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ، ولان عملية الاشهار السجل العيني وتأسيسه هي من النظام العام

¹ -ريم مراحي ، المرجع السابق ،ص 151 .
² -الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول لسنة 2004 ، ص166.

خلاصة الفصل الثاني

يعد حساب المجهول من أكبر المشاكل المعوقة لأهداف المسح العام ، هذا مادفع بالمشرع ومحاولة منه الحد من هذه الظاهرة كونها تتخالف مع مبادئ المسح العام فهدفه أن يعرف جميع الواحدات العقارية ومالكها ، واستدراكا لهذا المشكل قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار المذكرة 2421 المؤرخة 2003/05/03 المتعلقة بتسوية العقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة ، غير أن الحل إنحصر على سندات مشهورة والواقع هناك عدد غير مقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمدرجة في حساب المجهول وملاكها حائزين على عقود عرفية ثابتة التاريخ والموافقة لشروط المذكورة في المادة 328 من القانون المدني ، مما دفع الهيئة لإصدار المذكرة 4618 المؤرخة 2004/09/04 لعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة ، وهنا نكون أمام تسوية عقارية يقوم بها المحافظ العقاري لطالبي الترخيم والحائزين لسندات مشهورة وهذا في إطار المذكرة 2421 ، وتسوية عقارية يقوم بها مدير الحفظ العقاري لطالبي الترخيم يفتقدون حقوق مشهورة "العقود العرفية ثابتة التاريخ " في إطار المذكرة 4618.

اما بالنسبة لحالة العقارات التي لم يظهر ملاكها خلال مدة الترخيم النهائي والمقدرة بسنتين فقد أعطى المشرع إمكانية تسويتها بعدما آل ترقيمها للدولة وفق التعليمات 16 المذكورة سلفا ، وذلك عن طريق رفع دعوى إلغاء الترخيم العقاري ، مع مراعاة ما جاءت به المادة 85 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا.

الختامة

خاتمة

من خلال دراستنا للموضوع حول كيفية التسوية لتلك العقارات التي سجلت في حساب المجهول ، حيث تطرقنا في البداية للمسح العقاري العام اين استخلصنا أن مسح الأراضي يشكل القاعدة الأساسية للسياسة العقارية في الجزائر رغم تأخر العملية ، والتي كان من المنتظر أن يبدأ إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بصدور الأمر 74-75 إلا أنه شهد تعطيل في مباشرة العملية .

غير ان للمسح العقاري العام إيجابيات نبينها في الاهداف التي جاء بها ، حيث انه يحدد ويشخص القوام المادي للعقارات ويصلح كأساس مادي للسجل العقاري ، وأن السجل العقاري يثبت الوضع القانوني للعقارات ويبين إنتقال الحقوق العقارية ، وقد كان التنفيذ الفعلي لهذا الأمر إبتداء من عام 1976 ، عملا بالمرسومين التطبيقين 62-76 و 63-76 .

كما أن المشرع الجزائري قد إعتد في الإثبات على عنصرين هما السندات والحيازة القانونية الصحيحة وانه قد حدد ثلاثة أنواع من الترقيم ، الأول نهائي ان يتم الإعتراف مباشرة بحق الملكية للمالك الظاهر ، والثاني هو الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر ، والثالث هو ترقيم مؤقت لمدة السننتين ، حيث تختلف هذه الترقيمات بإختلاف وسائل الإثبات .

ان من السلبيات التي عرفتها عملية المسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث يعتبران كألية بطيئة ، وهذا مايشهد على هذه العملية التي شهدت تأخر لإكتمال عملية المسح عبر كامل التراب الوطني ، ومن جهة أخرى ومن السلبيات ايضا تسجيل الكثير من العقارات في مايعرف بالحساب المجهول او بما يسمى العقارات مجهولة المالك ، والتي كان سببها تراخي أعوان المسح أو اللجوء التعسفي لهذه الفكرة ، إلا أن المشرع الجزائري تدخل للحد من هذه الظاهرة وذلك بإصدار المذكرة 2421 لإستدراك تسوية العقارات والتي سجلت في وثائق المسح على أنها مجهولة المالك وملاكها يحوزون على سندات مشهورة أين أعطى إمكانية التسوية التي يباشرها المحافظ العقاري بإجراءات محددة حسب المذكرة ، غير أنه هناك العديد من الملاك لا يحوزون على سندات مشهورة ولكن يملكون سندات ذات حجية أي ثابتة التاريخ ، أين اصدرت المديرية العامة المذكرة 4618 لإعطاء حق التسوية لأصحاب هذه السندات ، إلا

ان إجراءات التسوية تكون على مستوى مديرية الحفظ العقاري عكس المذكرة 2421 ، أين يباشر هذا الأخير التحقيق بمراسلة أملاك الدولة قصد التحقيق حول وضعية العقار ، ومدى ملكيته للدولة ، كما انه يتم مراسلة مصالح المسح الأراضي من اجل التنقل الميداني ومعاينة العقار كل هذا يكون بعد التأكد من ان العقار مسجل في حساب المجهول على مستوى المحافظة العقارية محل تواجد العقار ، التي تنتهي العملية بتحين الوثائق المسحية باسم المالك إلا أنه وبصدور قانون المالية لسنة 2015 ولاسيما المادة 67 منه ، جاءت بتعديلات تمس المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وهذا نصها (يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة).

من خلال قراءتنا للمادة نستنتج أن فكرة تسجيل العقارات في حساب المجهول مآلها للإضمحلال كون العقار الذي لا يظهر مالكة أثناء عملية المسح ومرحلة الإحتجاجات على مستوى البلدية تسجل باسم الدولة .

كما أشارت هاته المادة في فقرتها الثانية في حالة الإحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر (15) سنة إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب اي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد ، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ترقيم الملك المطالب به باسم مالكة.

قائمة المراجع

أولا / الكتب :

- 01- اسحاق ابراهيم منصور ، نظريتنا القانون والحق ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ط 8 الجزائر 2005.
- 02- جورج ش دراوي ، تقسيمات الاموال ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، ط 2005، طرابلس، لبنان
- 03- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 .
- 04- خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة البليدة.
- 5- هونوي نصر الدين ، تطور نظام الملكية الغائبة في الجزائر ، المجلة الوطنية للإدارة عدد 21 ، سنة 2001.
- 06- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادية الجزائر.
- 07- زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، الجزائر دار هومة ، طبعة 2002.
- 08- زهدي يكن: الملكية و الحقوق العينية الاصلية ، بيروت ، منشورات المكتبة العصرية صيدا ، بيروت .
- 09- عازب فرحات ، محاضرة بعنوان مسح الاراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية ، الجزائر ، 1995 .
- 10- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، الجزائر دار هومه 2004 .
- 11- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الإجتماعية والانسانية مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، أبريل 2006.
- 12- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، طبعة الأولى، سنة 2003.
- 13- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، بدون طبعة ، دار هومة الجزائر، 2002 .

14- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، عيم مليلة ، الجزائر ، سنة 2009.

15- فؤاد ضاهر، القسمة العقارية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، ط 1 ، سنة 1994.

16- قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص القانونية الصادرة من سنة 1963 إلى 1999 ، ط 1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 ، الجزائر .

ثانيا / المذكرات والرسائل الجامعية:

17 - الياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، دفعة 2005/2006.

18- رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لحضر بياتة ، 2008/2009 .

19- ضيف احمد ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج ماجستير ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان، تخصص : قانون خاص ، 2006/2007.

20- قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق ، البليدة ، 2001.

ثانيا / القوانين:

21- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المعدل والمتمم بالقانون 91-20، المؤرخ في 02/12/1990، المتضمن النظام العام للغابات.

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

23- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المعدل والمتمم بالقانون 91-20، المؤرخ في 02/12/1990، المتضمن النظام العام للغابات.

24- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسم رقم 52 المؤرخة في 02/12/1990 ، المعدل والمتمم .

25- قانون 84-11 المؤرخ في 09/07/1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005.

26- القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، سنة 1990 ، المعدل والمتمم .

27- القانون المدني الجزائري ، رقم: 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، معدل ومتمم.

ثانيا / الأوامر والمراسيم:

28- الامر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 92، سنة 1975.

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

30- مرسوم 84/400 المؤرخ في 24/12/1984، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 30/12/1984 .

31- المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية رقم: 30 ، سنة 1976 .

32- المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 30 ، سنة 1976 .

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

ثانيا / التعليمات والمذكرات

34- التعليمات رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 11/11/1997 المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية .

35- تعليمة 3587 المؤرخة في : 1999/07/17 المتعلقة بدور المحقق التابع لأملاك الدولة. مجموع النصوص : 1999 ، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة مالية .

36- التعليمة رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1997/11/11 المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية .

37- المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 1990/07/17، الصادر عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية ، مجمع النصوص القانونية لسنة 1990.

38- المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 1990/07/17، الصادر عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية ، مجمع النصوص القانونية لسنة 1990

39- المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق

ممسوحة مسجلة في حساب مجهول ، الصارة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ،سنة 2004.

40- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المتعلقة بتسوية عقارات واقعة في

مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات

مشهرة.، الصادرة عن المديرية لعامة للأملاك الوطنية. سنة 2003 .

فهرس الموضوع

الفهرس:

- أ.....مقدمة
- 7.....الفصل الأول : المسح العام كإجراء اولي لتسوية وضعية الملكية العقارية
- 8.....المبحث الاول: ماهية المسح العقاري العام
- 8.....المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري العام
- 9.....الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام وأهدافه
- 11.....الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري
- 14.....الفرع الثالث : مزايا ومهام عملية المسح العقاري
- 16.....المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاضعة لمسح الاراضي
- 17.....الفرع الأول: العقارات حسب مفهوم القانون المدني
- 19.....الفرع الثاني: العقارات حسب الموضوع المنطبق عليها
- 20.....الفرع الثالث: الأملاك العقارية المحددة في قانون التوجيه العقاري
- 20.....المطلب الثالث : إجراءات إعداد مسح الأراضي العام
- 26.....الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري وإنشاء لجنة المسح
- 29.....الفرع الثاني : التجسيد الميداني لعملية المسح العقاري

- 38.....المبحث الثاني : الإجراءات اللاحقة لعملية المسح.
- 38.....المطلب الأول: إيداع الوثائق المسحية وتسلم محضر الإيداع.
- 38.....الفرع الأول : الفحص الأولي للوثائق المودعة.
- 40.....الفرع الثاني: قبول او رفض الايداع.
- 41.....الفرع الثالث: إعداد ونشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي.
- 42.....المطلب الثاني : ترقيمات العقارات الممسوحة.
- 42.....الفرع الأول : كيفية الترقيم العقاري.
- 43.....الفرع الثاني : أساس الترقيم العقاري .
- 44.....الفرع الثالث : أنواع الترقيمات العقارية والاحتجاجات الناشئة عنه.
- 47.....المطلب الثالث : إنشاء مجموع البطاقات العقارية.
- 48.....الفرع الأول: توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام.
- 49.....الفرع الثاني : التأشير على البطاقات العقارية.
- 49.....الفرع الثالث: الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية.
- 50.....الفرع الرابع : أنواع البطاقات العقارية .
- 54.....خلاصة الفصل الأول.

- 56.....الفصل الثاني : اشكالية العقارات المسجلة في حساب المجهول.
- 57.....المبحث الأول : مفهوم العقارات مجهولة المالك.
- 57.....المطلب الأول : تعريف العقارات مجهولة المالك.
- 57.....الفرع الأول: تعريف الملكية مجهولة المالك.
- 60.....الفرع الثاني : تمييز الملكية مجهولة المالك عن مفاهيم مشابهة.
- 62.....المطلب الثاني: ضبط الاملاك المجهولة في سجل المسح.
- 63.....المطلب الثالث : الاحتمالات الواردة خلال فترة الترقيم المؤقت.
- 63.....الفرع الأول : تقديم اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره.
- 65.....الفرع الثاني : عدم ظهور المالك (عدم تقديم اعتراض).
- 66.....المبحث الثاني : إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.
- 66.....المطلب الأول : تسوية حساب في إطار المذكرة 2421.
- 66.....الفرع الأول: الاجراءات الموضوعية للخروج من حساب المجهول.
- 69الفرع الثاني : الإجراءات المادية للخروج من حالة المجهول.
- 70.....الفرع الثالث: تحين وثائق على مستوى مصالح المسح.
- 70.....المطلب الثاني : الخروج من حالة المجهول في اطار المذكرة رقم 4618.

71.....	الفرع الأول : شروط تطبيق المذكرة رقم 4618
74.....	الفرع الثاني: الاجراءات التطبيقية للتسوية
76.....	المطلب الثالث : التسوية عن طريق القضاء لحساب المجهول
78.....	الفرع الأول : الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية
79.....	الفرع الثاني : الشروط الخاصة لرفع الدعوى القضائية
81.....	خلاصة الفصل الثاني
83.....	خاتمة