

جامعة زيان عاشور \_  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

مذكرة ضمن متطلبات  
نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الاستاذ:  
حميد محديد

إعداد الطالب:  
أحمد قيرع

لجنة المناقشة:

- 1-أ ..... رئيسا.  
2-أ ..... مشرفا.  
3-أ .....

السنة الجامعية: 2015/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ  
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُّوا إِنْ  
اللَّهُ يَخْتِمْ مَا يُرِيدُ }

صدق الله العظيم

الآية 01 من سورة المائدة

## شكر وتقدير

أشكر الله تعالى الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل.  
أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذي محيد حميد الذي ت  
بالإشراف على هذه الرسالة رغم أن واجباته أكثر من  
أوقاته، كما أشكره أيضا على نصائحه وإرشاداته التي  
كانت مصباحا يضيء لي الطريق، كما لايفوتني في هذا  
المقام أن أشكر لجنة المناقشة على وقتهم الثمين لقراءة  
ومناقشة هذه الدراسة.

## إهداء

إلى الحبيب المصطفى نور الهدى صلاة الله و سلامه عليه.  
إلى من أوصى بهما الله و جعل رضاها من رضاه :  
صاحبة القلب الكبير من سهرت طول الليالي حتى أنام مليء  
الأجفان والتي دعأؤها انفرجت به كربيى وأحزاني "أمي  
الغالية" حفظها الله و أدامها نبراسا تنير لي كل طريق.  
إلى والدي أطال الله فيى عمره  
إلى من بذلت كل غالى ونفيس من أجل دفعي للأخذ  
بأسباب النجاح...زوجتي الغالية  
إلى أولادي حفظهم الله  
إلى كل أفراد العائلة من قريب أو من بعيد.  
إلى كل معلم تعب في تعليمي منذ دخول المدرسة إلى هذه  
اللحظة .  
إلى من سعتهم ذاكرتي و لم تسعهم مذكرتي.

## مقدمة:

متع العقار في التعامل، باعتباره عنوان للثروة ومقياسها ما يعتمد  
ب معرفة مقدار الائتمان الذي ه الشخص، إضافة لذلك تعتبر الثروة العقارية عنصر  
مهم من عناصر اقتصاد الدولة نظرا توفره من إيرادات للخرينة العمومية ولذلك رص  
المشرع تحقيق قدر من العلم ا يرد على العقار من التصرفات س النظر عن  
طبيعتها القانونية أي سواء ترتب : أو حق من حقوق المتجزئة .  
وقصد وضع هذه السياسة موضع التطبيق أقر التشريع الجزائري شأن التشريعات  
الأخرى وسيلة ل للغير من جهة، والمتعاقدين من أخرى العلم اليقيني لمعرفة وضع  
العقار وما هو سدد التعامل ، هذه الوسيلة ي الشهر العقاري.  
إن الشهر العقاري لم يكن وليد العصر الحديث و إنما تمتد جذوره إلى ظهور  
الدولة بمفهومها الحديث، فقد عرفه المصريون القدامى، كما عرفه البابليون، حيث تم ، عهدهم  
بصر الأراضي الفلاحية و أثبتت صحائف، ثم قاموا بتحديد الأرض، بواسطة علامات  
من الحجر كتب إسم ع بيان ه وحدوده، وكان إذا انتقل العقار  
س ذلك ي الصحيفة هذا من ومن أخرى ونظرا للتطور الذي  
مستوى الدولة ات من اللازم إيجاد ب نظام الشهر العقاري، حيث ترتب عن هذا التطور  
نظامين من الشهر العقاري الشهر الشخصي والشهر العيني، هذا الأخير الذي ارتبط بسب  
بعض الفقهاء بتورانس بحكم خبرته  
حيث قام هذا الأخير بتدعيم التسجيل سواء ، تلك الممنود من الحكومة أو المتداولة  
بين الأفراد، ولقد صاغ تورانس طريقته تلك من طريقة قيد السفن، وقد صادق البرلمان  
قانونه ...

غير أن بعض الفقهاء يرون بأن نظام الشهر العيني (السجل العقاري) لم يكن ابتكارا  
اصيلا لتورانس فقد عرف ب فرنسا قبل الثورة، أن الدولة العثمانية عندما بدأت  
لإصلاح القانوني والإداري - آخر عهدها- حاولت وضع نظام الملكية العقارية والذي  
عرف بنظام الطابو.

إن ، هذا التطور وظهور فكرة الشهر العيني إنعكست بعض الدول، حيث تم  
اعتماده في ألمانيا بموجب القانون رقم 05 1872 أخذت به سويسرا، وأدخله

الفرنسيون تونس 1885 اتم اعتماده بعض الدول العربية كسوريا و المغرب و العراق.

أم مستوى المنظومة القانونية الجزائرية فإن نظام السجل العقاري أو الشهر العيني تم إعتماده 1976 وذلك من دخول الأمر (74.75) حيز التنفيذ و الذي يعتمد من المسح العام أساسا ماديا ، وذلك من أجل افتتاح عملية المسح وما من إجراءات إلى أية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

إن هذه الأخيرة وإن رتبت آثار إيجابية ، تأسيس السجل العقاري من طرف الملكية العقارية شوبها سلبيات أثرت أو آخر ، تأسيس سجل العقاري والذي كان منتظر ، تطهير الملكية العقارية و تمكين مالك العقار المسموح دفترًا عقاريا يكرس ملكيته ما لم يتم اثبات العكس.

ولذلك وقصد الحد من هذه السلبيات حاولت الإدارة إيجاد سيغ قانونية قد تخفف من هذه الآثار ولعل أهمها ، نطاق دراستنا ، تسوية فوارق المساحة وحساب المجهول.. إلخ. أهمية الدراسة:

الأهمية النظرية: الآثار الكبيرة التي ترتبها وثائق المسح ، تأسيس السجل العيني هذا الأخير و الذي كان المفروض ، تطهير الملكية العقارية إلا أن الواقع أثبت العكس بالرغم من الاهتمام الذي ، سواء ، المستوى النظري أو التطبيقي .

وبالتالي فإن الأهمية النظرية لهذه الدراسة تكمن بعض ما ترتبه وثائق المسح من تسليط الضوء و على الآثار السلبية ومحاولة إيجاد حلول لهذه الآثار .

الأهمية العملية : الإشكالات الخطيرة والمتعددة على الساحة العقارية التي ترتبها وثائق المسح والمعدة ، إطار المسح العام، حيث يشهد الواقع العملي تزايد حجم المنازعات و إلغاء الترقيمات العقارية من ومن أخرى كثرة الإجراءات التي أرهقت المواطن سواء مستوى الإدارة أو مستوى المحاكم .

## أهداف الموضوع:

- محاولة الوصول إلى موقف المشرع الجزائري من السجل العقاري ومدى تجسيده رض الواقع.
- محاولة الوصول إلى أهم الإشكالات التي تثيرها أو أثارها وثائق المسح ، تأسيس السجل العقاري
- محاولة تجسيد دور الإدارة ، الحد من السلبات التي رتبها وثائق المسح تأسيس السجل العقاري.

## أسباب اختيار الموضوع:

- إهتمامنا الخاص بموضوعات القانون الخاص وخاصة ما يتعلق منها بالقانون العقاري ورغبتنا ، البحث ، هذا المجال.
- نظرا لارتباط موضوع دراستنا ،اد الوطني ولاسيما ما تعلق مويل الخزينة العمومية ما يتحتم ، تحقيق الاستقرار ظل السجل العقاري.
- مواكبة التطورات التي شهدتها المنظومة العقارية في الجزائر ولاسيما ما تعلق بأهم أستحدث ظل الترسانة القانونية العقارية.

## حدود الدراسة:

- تكمّن حدود دراستنا لموضوع أثر إيداع وثائق المسح ، تأسيس السجل العقاري ظل التشريع الجزائري ولاسيما الفترة الممتدة من 1975 إلى يومنا هذا أي أن دراستنا تقتصر ، نظام النهر العيني دون نظام الشهر الشخصي مع تناول هذا الأخير حدود .

## إشكالية الدراسة:

- إذا كان إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يساهم ، كبير تأسيس السجل العقاري، في الآثار التي يمكن أن يربتها على الملكية العقارية وهل للإدارة دور في الحد من الآثار السلبية التي قد تطرأ ، تأسيس هذا السجل

## المنهج المعتمد:

هذه الإشكالية ومعالجة مختلف جوانب الموضوع اعتمدت ، هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي من ، تسليط الضوء ، مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتشريع العقاري وذلك عن طريق و محاولة ترجيح أقربها للصواب ولذلك ومن سبق ارتأيت تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، تناولت الفصل الأول فكرة السجل العقاري من ، التطرق لنظام الشهر العيني دارسا من مفاهيم هذا النظام من حيث (تعريفه و ، و مزاياه و عيوبه) من ومن أخرى لموقف المشرع، الجزائري من فكرة السجل العقاري و ذلك من حيث إقراره للأمر (74.75) و القانون (02.07) وفي موضع آخر من هذا الفصل طرقت مسح العام الذي يعتبر النطاق المادي لتأسيس السجل العقاري.

أما الفصل الثاني من الآثار المترتبة عن المسح العام وإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك من ، الأثر الإيجابي والأثر السلبي والذي عدة مظاهر أهمها حساب المجهول وغير ذلك.



## الفصل الاول:

### تأصيل فكرة السجل العقاري في التشريع الجزائري

ان الجزائر وكغيرها من الدول اتجهت الى ارساء فكرة السجل العقاري من خلال الاهتمام بضبط تشريع عقاري جديد قائم على اساس مادي عن طريق مسح الأراضي، والذي كان من بين مظاهره اصدار الامر (74-75) المتضمن مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، هذا الاخير الذي يهدف الى تطهير الملكية العقارية من خلال تحديد الطبيعة المادية للعقار وهي عملية تقنية تتولى السهر على تنفيذها هيئة ادارية اطلق عليها مديرية مسح الاراضي في صلب النص هذا من جهة، ومن جهة اخرى الطبيعة القانونية للعقار وهي عملية قانونية تتولى الاشراف عليها المحافظة العقارية.

وبالرغم من دخول الامر (74-75) السالف الذكر حيز التنفيذ من خلال المراسيم (76-76)<sup>2</sup> و (63-76)<sup>3</sup>، إلا ان هناك اشكال آخر اعترض عملية المسح يتمثل في ان بعض العقارات يمتلك اصحابها عقود محررة قبل 1961 أو يمارسون حيازة عرضية مما اضطر بالمشروع الجزائري الى اصدار القانون (07-02) والمتعلق بتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري محاولة منه لتكريس عملية المسح على كافة التراب الوطني من جهة، ومن جهة اخرى التخلص نهائيا من عقد الشهرة والذي كانت عيوبه اكثر من ايجابياته.

ولذلك وقصد الاحاطة بكامل جوانب الموضوع سنحاول ان نتطرق الى:

- موقف المشروع الجزائري من فكرة السجل العقاري ( المبحث الاول)
- مسح الاراضي العام كأساس مادي لتأسيس السجل العقاري ( المبحث الثاني)

<sup>1</sup> الامر (74-75) المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بمسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري المنشور في الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

<sup>2</sup> المرسوم (76-62) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المرسوم (76-63) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل والمتمم.

## المبحث الاول:

### موقف المشرع الجزائري من فكرة السجل العقاري

لم يتجسد السجل العقاري في ظل الشهر العيني على مستوى المنظومة القانونية الجزائرية، إلا بعد ان عجز نظام الشهر الشخصي في دعم الائتمان العقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية، حيث اصدر المشرع الجزائري الامر (75-74) الذي دخل حيز التنفيذ سنة 1976 من خلال المرسومين (76-62) المتعلق بمسح الاراضي العام والمرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري كأساسين مادي وقانوني للسجل العقاري. وقصد وضع هذه السياسة موضع التطبيق اصدر المرسوم (07-02) محاولة منه لتجسيد فكرة السجل العقاري على ارض الواقع.

وحتى نتمكن من معرفة موقف المشرع الجزائري من فكرة السجل العقاري سنحاول ان ندرس هذا المبحث من خلال تقسيمه الى مطلبين:

(المطلب الاول) نخصه لنظام الشهر العيني من حيث المفاهيم اما (المطلب الثاني) لتكريس فكرة السجل العقاري في ظل الامر (75-74) والقانون (07-02)

#### المطلب الاول: نظام الشهر العيني (دراسة في المفاهيم)

ان نظام الشهر العيني او ما يطلق عليه عادة بالسجل العيني تم اعتماده كا بديل للشهر الشخصي هذا الاخير الذي عجز على دعم الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية (الفرع الاول) كما يتميز هذا النظام بخصائص يمكن من خلالها تطهير الملكية العقارية (الفرع الثاني) غير انه وبالرغم من ايجابياته، إلا انه بالمقابل له عيوب تأثر بصورة او اخرى على الملكية العقارية (الفرع الثالث)

## الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني

ان عملية الشهر في ظل هذا النظام لا تتم على اساس اسماء الأشخاص المتصرفين في حقوقهم العقارية<sup>1</sup>، وانما على اساس تعيين العقار الوارد في صلب التصرف، حيث انه في نظام الشهر العيني يتم شهر التصرفات وفقا للعقارات، وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما يحصل في نظام الشهر الشخصي، ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما ينقله من الحقوق، وتعرف هذه البطاقة باسم البطاقة العقارية، وهي تحمل رقم العقار وتتضمن بيان ماهيته وموقعه ومساحته واسم مالكة أو أسماء مالكيه - إذا تعددوا - وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار أن يطالع على هذه الاخيرة، لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار، والتصرفات التي وقعت منه في عقاره، وما ينقل هذا العقار من الحقوق والأعباء، فيقدم على التعامل وهو مطمئن.

اضافة لذلك لا يتم الشهر في هذا النظام، إلا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد شهرها، والتثبت من خلوها من كل ما يمنع ذلك، فيتم التأكد من موقع العقار ورقمه ونوعه وماهيته ومساحته، ومن هوية المتصرف وأهليته، ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا جرى شهره، وإذا وجد معيبا، امتنع هذا الشهر<sup>2</sup> وبتمام الشهر ينتقل الحق العيني من المتصرف الى المتصرف له.

<sup>1</sup> كان في السابق يؤخذ بعين الاعتبار في التصرفات الناقلة او المنشئة... للحقوق العقارية اسماء الاشخاص المتصرفين، حيث كان هذا الاعتبار سائدا في ظل نظام الشهر الشخصي، ومن هنا كانت تسمية هذا النظام بهذه التسمية. فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وأرقامها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها، وأصحاب الحقوق العينية عليها، فقد يشتري شخص عقارا معيناً، فيسجل العقار باسمه في مكان معين من السجل. فإذا باع العقار بعد ذلك من شخص آخر، سجل العقار باسم مالكة الجديد في مكان آخر من السجل، وقد نشئ هذا الأخير حقا عينيا على العقار لصالح شخص ثالث، فيسجل الحق على اسم هذا الشخص في مكان جديد، وعلى هذا النحو تتوزع الحقوق الجارية على العقار على أماكن مختلفة من السجل، باختلاف أسماء أصحاب هذه الحقوق، فإذا أراد شخص أن يكشف على عقار لمعرفة ما يترتب عليه من حقوق عينية، وما جرى عليه من تصرفات، كان عليه أن يعرف اسم مالكيه السابقين، وإذا تعدد هؤلاء وأولئك وجب عليه أن يبحث عن أسمائهم جميعا، فإذا أغفل واحدا منهم، أو أخطأ في اسمه، كان معرضا للحصول على بيانات غير دقيقة، هذا فضلا عما قد يسببه تشابه الأسماء من مشاكل وأخطار حيث يحصل الخلط بين شخص وآخر يحملان نفس الاسم، فتضاف تصرفات هذا الى ذلك، أو العكس، لمزيد من التفاصيل حول هذا النظام انظر:

حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، ص 13

<sup>2</sup> شريف الطباخ، الموسوعة الشاملة في شرح الشهر العقاري والسجل العيني والتوثيق في ضوء القضاء و الفقه، ج1، دار الفكر الجامعي

الاسكندرية، مصر ص ص 171/172

فالشهر هو الذي ينقل الحق العيني، لأن هذا الأخير يطهر عيوب التصرف ، ولذلك تتمتع قيود السجل العقاري بحجية كاملة ، وإن من يكتسب حقا عينيا بالاستناد الى هذه القيود، يعتبر مالكا لهذا الحق على وجه نهائي فلا تجوز منازعته فيه .

وهذا أمر طبيعي طالما أن الموظف الذي يشرف على السجل لا يأمر بالقيود إلا بعد أن يتحقق من صحة التصرف المطلوب شهره ، ونظام الشهر العيني هو المعتمد في الجزائر و لبنان وسوريا ، وفي بعض البلاد العربية الأخرى كتونس والمغرب وليبيا والعراق ، وهو المعتمد كذلك في بعض البلاد الأجنبية كألمانيا وأسبانيا وأستراليا وغيرها .

### الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني

يتمتع نظام الشهر العيني بخصائص ذاتية مميزة عن نظام الشهر الشخصي تجعله أقرب إلى تحقيق الهدف من نظام الشهر فهو يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساسا للقيود في البطاقات العينية وهذا هو مبدأ التخصيص(أولا) وأنه يعطى للقيود قوة ثبوت مطلقة ( ) يتميز بأن القيد لا يتم إلا بعد مراجعة دقيقة وهذا هو مبدأ الشرعية( ثالثا) وأن الحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بالقيود وهذا هو مبدأ القيد المطلق( رابعا) ويتميز أخيرا بعدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق المقيد وهذا هو مبدأ حظر التقادم ( ) .

#### أولا: مبدأ التخصيص :

يتميز نظام السجل العيني بأن أساس القيد ومحور ارتكازه هو العقار أو الوحدة العقارية إذ لكل وحدة عقارية بطاقة عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العقاري او ما يطلق عليه عادة السجل العيني.<sup>1</sup>

#### ثانيا: قوة الثبوت المطلقة :

من المبادئ الأساسية التي يتميز بها نظام السجل العيني مبدأ قوة الثبوت المطلقة وهي قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس وتهدف إلى تأمين المعاملات العقارية . ومقتضى هذه القرينة أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة التي لا مطعن عليها،<sup>2</sup> حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية بالقيود إلى المتصرف إليه خالصة من كل شائبة

<sup>1</sup> محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علما و عملا ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مطبعة الجيلوي، مصر، ص 10

<sup>2</sup> Philippe Simler. Philippe Delebecque.Droit Civil.Les suretes. La pupficite fonciere. 2edition 1995.Dalloz.france.P.597

فالسجل العيني لا يمكن أن يحقق الغرض المقصود منه إلا إذا كانت القيود الواردة به محل ثقة الجميع.<sup>1</sup>

### ثالثا: مبدأ الشرعية :

نظرا لأهمية وخطورة مبدأ قوة الثبوت المطلقة الذي يترتب عليه أن يكون الحق العيني المقيد في السجل بعيدا عن كل طعن بعيدا عن كل شك بشكل القيود التي تتم في السجل العيني فقد اقتضى القول بمبدأ الشرعية ومقتضاه وجوب التحقيق والرقابة والمراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد في السجل العيني حتى لا يقيد حق عيني إلا بعد تتقيته من كل شائبة.<sup>2</sup>

ويتسع نطاق مبدأ الشرعية ليشمل كل ما من شأنه تجنب قيد الحقوق التي لا تستند إلى أي أساس قانوني سليم، حيث يجب أن يشمل الفحص الدقيق والرقابة الجدية السابقة على القيد والتحقق من توفر كافة الشروط الموضوعية والشكلية الواجب توافرها لإجراء القيد والتحقق من شخصية المتعاقدين وأهليتهم للتصرف وخلو إرادتهم من عيوب الرضا ومن أنهم ممثلين قانونا ومن أن المتصرف مقيد في السجل العيني كمالك أو صاحب الحق العيني موضوع التصرف ومن أن الحق موضوع التصرف مما يجوز التعامل فيه قانونا وقيده في السجل العيني ومن أن الشروط التي يتطلبها القانون لإنشاء الحق العيني أو نقله أو تعديله أو زواله متوافرة  
3  
...

### رابعا: مبدأ القيد المطلق :

لكي توجد الحقوق العينية العقارية في ظل نظام السجل العيني بالنسبة للكافة يجب أن تقيد جميع الوقائع أو الاتفاقات أو التصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعديل أو زوال أي حق من هذه الحقوق أو تغيير صاحبه أو تعديل أي شرط من شروط قيده وهذا هو ما يطلق عليه مبدأ القيد المطلق.

وعلى هذا النحو يكون للقيد في السجل العيني أثر منشئ للحقوق العينية إذا لم يتم القيد لا ينشأ الحق فليس لأحد أن يدعى حقا عينيا على العقار غير مقيد بالسجل العيني إذا بالقيد وحده تنشأ أو تنتقل أو تزول الحقوق العينية ومن ثم يصبح القيد هو مصدر الحق...<sup>4</sup>

<sup>1</sup> معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي مصر 1989 ص 47

<sup>2</sup> محمود العنابي، مرجع سابق ص 10

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر ط/ 2014 ص ص 51/50

<sup>4</sup> شريف الطباخ، مرجع سابق ص 272

## خامسا: مبدأ حظر التقادم :

ومن المبادئ المميزة لنظام السجل العيني أنه لا يجوز الأخذ بالتقادم كوسيلة لوسائل اكتساب الحقوق العينية العقارية فلا يسرى التقادم في مواجهة صاحب الحق العيني المقيد في السجل، حيث لا يعرف نظام التسجيل العيني مالكا أو صاحبا للحق العيني خلاف المالك أو صاحب الحق المقيد ولا يجوز لأي شخص أن يدعى حقوقا عينية ليست مقيدة في السجل العيني مهما طالت مدة حيازته لها<sup>1</sup>

فالاعتداد بالتقادم كطريق لكسب الملكية والحقوق العينية إنما يتعارض مع ما يعطيه نظام السجل العيني للقيد من قوة ثبوت مطلقة تعنى أن كل ما هو مقيد في السجل حقيقة لا شك فيها ذلك أن الأخذ بالتقادم من شأنه أن يجعل بيانات السجل العيني غير مطابقة للحقيقة مع ما يترتب على ذلك من إهدار للثقة العامة الواجب توافرها للسجل العيني.<sup>2</sup> ، وفي هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرارها الصادر سنة 1990 (( من المقرر قانونا انه يشترط في العقد الرسمي ان يكون محررا امام الموثق، محتويا على اصل الملكية مكرسا لاتفاق الطرفين محددًا للمحل، معاينا لتسديد المبلغ امام الموثق مسجلا ومشهورا لدى المحافظة العقارية ومن المقرر ان اللفيف هو عقد عرفي يحرر امام موثق يثبت فيه تصريحات الاطراف والشهود فقط.

ومن ثم فان القضاء بما يخالف هذين المبدئين منعدم الاساس القانوني، ولما كان من الثابت في قضية الحال ان كل من العقدين المقدمين للمحكمة عرفيين فان قضاة الموضوع بأخذهم باللفيف واعتباره عقدا رسميا دون توافر الشروط المنصوص عنها قانونا خرقوا القانون))<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Pierre Rqynqud.Gabriel.Marty.Droit civil.les suretes La puplicite.Sirey.1971.p.440

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ط/2006 33

<sup>3</sup> قرار صادر عن المحكمة العليا (الغرفة العقارية)، ملف رقم 68467 بتاريخ 1990/10/21، اشار اليه مجيد خلفوني، مرجع سابق.

## الفرع الثالث: تقدير نظام الشهر العيني

بالرغم من المزايا التي يتميز بها نظام الشهر العيني (أولا)، إلا ان هناك بعض العيوب تؤثر بشكل او آخر على هذا النظام ( )

### أولا: مزايا نظام الشهر العيني

تتجسد هذه المزايا في حماية المالك والمتعاملين من جهة، ومن جهة أخرى ما يترتب عليها من اثار ايجابية على تمويل الخزينة العمومية.

1/ توفير الحماية للمتعاملين فأساس نظام السجل العيني هو القوة المطلقة للقيد بالنسبة للغير ويقتضى هذا أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقة بالنسبة للغير ولا يمكن الشك فيه، فنقل الملكية والشرط الفاسخ وتقييد حق المالك في التصرف لا توجد كلها بالنسبة للغير المكتسب ولا يمكن أن تضر به، إلا إذا كان قد علم بها بواسطة القيد وهؤلاء الذين يريدون التمسك بحق يتعارض مع حق مالك العقار يجب عليهم أن يعلموا بالضمان الذي تخوله لهم السجلات العامة عن طريق التعليقات أو القيود الوقائية وبهذا يمكن الاحتجاج بالحق المحتمل لطالب الإبطال أو الفسخ في مواجهة المالك أو في مواجهة خلفائه.<sup>1</sup>

2/ استقرار الملكية.

3/ انتقال الملكية لا يتم إلا بالتسجيل وبناء على مستندات رسمية يحررها موثق رسمي أو قاض من قضاة المحاكم أو بإعلام شرعي بالنسبة للمورث إلى الورثة.<sup>2</sup>

4/ كون حق الملكية والحقوق التبعية الأخرى مسجلة على العقار ، فيسهل على كل راغب التعرف على حالة العقار بلا مناقشة.<sup>3</sup>

5/ حفظ جميع حقوق الملكية المترتبة على العقار المسجل من رهن وغيره لمستحقيها عند عدم العلم بانتقال الحق لهم.

6/ حفظ حق القاصر والأرملة إذا مات أو فقد مورثهما ولم يعلموا بملكيتهم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نفس المرجع ص 19

<sup>2</sup> شريف طباح، مرجع سابق ص 275

<sup>3</sup> رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر بباتنة 2009/2008 ص 20

<sup>4</sup> شريف طباح، مرجع سابق ص

- 7/ ضبط مساحة العقار بحيث يؤمن عدم الاستيلاء على أى جزء منه بسبب تحديده ومسحه ورسم خريطة له يقع التسجيل بموجبها.<sup>1</sup>
- 8/ حصول الثقة للمشتريين والمرتهنين وغيرهم بحقيقة التملك من غير تدليس.<sup>2</sup>
- 9/ التحقق من أن الملك ليس مثقلا بغير ما تضمنه التسجيل وبذلك يأنس أصحاب المال فى البيع والرهن وغيرهما.
- 10/ التسجيل العينى يعتبر بمثابة إنشاء صحف الحالة المدنية العقارات بالإضافة إلى إنشاء صحف الحالة المدنية للأفراد الأمر الذى يستتب به النظام الاجتماعى فى الدولة.
- 11/ فى نظام السجل العينى لا مجال لتشابه الأسماء...<sup>3</sup>
- 12/ لا مجال للتقادم مع نظام السجل العينى مما يجعل الملاك فى مأمن من التعرض لخطر التقادم.<sup>4</sup>
- 13/ تسجيل العقار فى السجل يتدعى تحديدا دقيقا وسليما الأمر الذى يساعد ويسهل تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة فى المستقبل<sup>5</sup>
- 14/ الإقلال من المنازعات التى تقوم بين الجيران بشأن الملكية والحدود الأمر الذى يترتب عليه أن تقل بالتالى الدعاوى التى تعرض على المحاكم فى هذا الشأن<sup>6</sup>
- 15/ تأمين الاقتراض والرهن العقارية بضمان العقارات المسجلة ، وبذلك ينشط الائتمان العقارى ، ويقل سعر الفائدة الأمر الذى يترتب عليه استثمار الأموال العقارية مما يزيد الدخل القومى للبلاد.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق. ص 35

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق. ص 19

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف، مرجع سابق. ص 16/15

<sup>4</sup> ادوارد عيد، الانظمة العقارية (التحديد و التحرير)، مطبعة المتني، لبنان 2/ 1996 ص 14

<sup>5</sup> معوض عبد التواب، مرجع سابق. ص 35

<sup>6</sup> جمال بوشنافة، نفس المرجع ص 36

<sup>7</sup> مجيد خلفوني، نفس المرجع ص 19



## ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني

بالرغم من الايجابيات التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا ان هناك سلبيات تتمثل في مايلي:

### 1/ كثرة النفقات في تطبيقه:

إن تطبيق نظام الشهر العيني يتطلب نفقات باهظة وجهد كبير إذ لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب أموالا ضخمة وطاقم بشري مختص ليس في وسع جميع الدول توفيرهما، لكن رد أنصار نظام العيني على ذلك بأن ما قد يقدم من نفقات وجهد من أجل مسح الأراضي سوف يعود بالخير على الدولة واقتصادها، بالنظر إلى ما يحققه المسح من فوائد كثيرة وهذا ما يؤدي إلى ازدهار البلاد وبالتالي يعوض النفقات والتكاليف التي صرفت من أجل تأسيس هذا النظام، وذلك آجلا أم

1.

### 2/ اغتصاب حقوق المالك الحقيقي

إن انتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق المالك الحقيقيين، إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك.

غير أن هذه الحالة قليلة الوقوع، لأنه وفقا لمبدأ الشرعية يلتزم الموظف القائم بالشهر بالتحقق من سند ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه وحتى وإن وقع هذا الخطأ، فقد أقرت جل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية.<sup>2</sup>

### 3/ تجزئة او تفتيت الملكية

إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيه الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة عن طريق الميراث الذي تترتب عليه قسمة العقارات المورثة، حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، الأمر الذي يعرقل في عملية استغلالها.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 36

<sup>2</sup> - رويصات مسعود، مرجع سابق ص ص 23/22

- جمال بوشنافة، نفس المرجع ص ص 37/36

- G-Marty et P-Raynaud, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey,1971 P50.

غير أن هذا الأمر يمكن تفاديه وذلك بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا تمكن النزول عنه وبالتالي التعامل فيه وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها. تلك هي أهم العيوب التي وجهت لنظام الشهر العيني والتي لا يمكن في الحقيقة أن تقلل من أهميته وضرورة إحلاله محل نظام الشهر الشخصي، ما يؤكد هذا هو اتجاه غالبية دول العالم إلى الأخذ به إما لأول مرة أو إما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: تكريس فكرة السجل العقاري في ظل الامر (75-74) والقانون (07-02)

قصد تكريس المفاهيم والانتقال من الشهر الشخصي للشهر العيني اصدر المشرع الجزائري الامر (74-75) والذي دخل حيز التنفيذ سنة 1976 كابدل للشهر الشخصي مع الاحتفاظ بهذا الاخير نسبي الى غاية الانتهاء من عملية المسح على مستوى التراب الوطني.

وبالرغم من دخول الامر السالف الذكر حيز التنفيذ من خلال المراسيم (62-76) و (76-63)،(الفرع الاول) إلا ان هناك اشكال آخر اعترض عملية المسح يتمثل في ان بعض العقارات يمتلك اصحابها عقود محررة قبل 1961 أو يمارسون حيازة عرضية مما اضطر بالمشرع الجزائري الى اصدار المرسوم (02-07) والمتعلق بتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق(الفرع الثاني).

### الفرع الاول: السجل العقاري في ظل الامر (75-74)

إن ما يميز هذه الفترة التي صدر في ظلها الأمر (74-75) المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صحبه من مراسيم تنفيذية تبين كيفية تطبيقه أهمها المرسوم (62-76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي أكدت بصفة قطعية تبني المشرع الجزائري لفكرة السجل العقاري كأساس قانوني الذي يعتمد على المسح العام كقوام مادي له، حيث هدف المشرع من خلاله إلى تطهير الملكية العقارية، وذلك من خلال التعرف على الملكية العامة والخاصة، مع الإبقاء<sup>2</sup> نسبيا على نظام الشهر الشخصي إلى غاية مسح أراضي كل الجمهورية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 37

- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ما جستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة متوري بقسنطينة، 2007/2008، ص ص 63 وما بعدها

<sup>3</sup> أنظر في هذا الصدد المادة 27 من الأمر (74-75) المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

لعل مبرر اعتناق المشرع الجزائري لفكرة السجل العقاري (السجل العيني) الأمر (74-75) السابق الذكر، حيث وبالرجوع إلى محتوى هذا الأخير نجد المادة 02 تنص "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"

كما نصت المادة 04 على "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد اعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي" كما نصت المادة 15 أيضا " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة إلى الغير إلا من تاريخ إشتهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ...".

إضافة لذلك وبالرجوع إلى المبادئ التي يتميز بها نظام الشهر العيني والتي سبق التطرق لها نجد أن المشرع الجزائري أقر بهذه المبادئ ، حيث نصت المادة 23 من المرسوم (62-76) "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام ...".

أي بمعنى أن تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية، يدون فيها كل التصرفات الواردة على العقار، ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العقاري(السجل العيني)<sup>1</sup>.

كما أخذ أيضا بمبدأ الشرعية والذي يقضي بالزام الموظف المكلف بالشهر (المحافظ العقاري) التحقيق والتأكد من كافة المستندات التي تقيّد في السجل، وبالتالي فإن الحقوق غير مشروعة يرفض إيداعها<sup>2</sup>. وهذا استنادا للمادة 22 من الأمر (74-75) والتي نصت " يحقق المحافظ العقاري في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشتهار". هذا من ناحية ومن ناحية أخرى نصت المادة 100 من المرسوم (63-76) يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

- إما الدفتر العقاري.

- مستخرج مح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس ... "

<sup>1</sup> / جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 53

<sup>2</sup> / رويصات مسعود، مرجع سابق، ص .

## الفرع الثاني: السجل العقاري في ظل القانون (02-07)

لعل اهم مايميز القانون(02-07) في ظل نظام الشهر العيني هو طريقة تسليم سندات الملكية والتي تتم عن طريق تحقيق عقاري جاد ومعمق (اولا) والذي يترتب عليه اما تسليم سند الملكية او رفض تسليم هذا الاخير ( )

### أولاً: الإجراءات القانونية لعملية التحقيق العقاري

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل العناصر والمعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في المكان وعلى مستوى الادارات التي حولها التشريع هذه الصلاحية.

### 1/ تحريك عملية التحقيق العقاري

يتم تحريك إجراء التحقيق العقاري من خلال صورتين هما: إجراء التحقيق الفردي وإجراء التحقيق الجماعي.

### أ/ إجراء التحقيق العقاري الفردي

يمكن لكل شخص أن يطالب بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت وذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص اقليمياً، أي الذي يكون في دائرة اختصاصه محل العقار موضوع الطلب<sup>1</sup> ويتضمن هذا الأخير مجموعة من البيانات ومرفق بمجموعة من الوثائق حددها التنظيم :

- هوية طالب الترقيم العقاري.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً أو مالكا فردياً أو مالكا في الشروع.
- كل الأعباء أو الارتفاقات الايجابية والسلبية التي تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

ويرفق الطلب بما يأتي:

- مخطط طبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية يعدها خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون (02-07) المئرخ في 2007/02/27 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.<sup>1</sup>

## ب/ اجراء التحقيق العقاري الجماعي

خلافًا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت استلزم المشرع الجزائري عند المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

ويتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بناء على قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء والتعمير أو المصالح الفلاحية<sup>2</sup>، على أن يكون قرار الوالي المتعلق بفتح تحقيق عقاري جماعي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد تعليقها.<sup>3</sup>

## 2/ الجهة المختصة بإجراء عملية التحقيق العقاري

خول القانون المديرية الولائية للحفظ العقاري صلاحية اجراء التحقيق العقاري وفق اجراءات تنسم بالصرامة والجدية.

## أ/ المكلف بالتحقيق العقاري

يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي<sup>4</sup>، حيث يقوم هذا الأخير في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية بإصدار مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على البيانات التالية:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.

- موضوع مهمة المحقق العقاري.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (08-147) المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ

<sup>2</sup> المادة 07 من القانون رقم (07-02) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>3</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم (08-147) لمتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>4</sup> المادة 09 من القانون رقم (07-02) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- تاريخ التنقل إلى عين المكان والذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

- اسم ولقب واسم اب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية.<sup>1</sup>

حيث يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، كما يقوم بجميع التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير، ليحرر بعدها محضرا مؤقتا ومسبب بشكل قانوني يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه،<sup>2</sup> وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في بلدية موقع العقار وهذا خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك بقصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات.<sup>3</sup>

### ب/ مضمون اجراء التحقيق العقاري

يحتوي التحقيق العقاري على مجموعة من المعطيات والبيانات وتتمثل :

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت.

- تحديد المساحة ووضع الحدود.

- تعيين المحتوى المادي.

- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.<sup>4</sup>

### 3/ الطعن في التحقيق العقاري

يتم تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول الحفظ العقاري الولائي، وعند الاقتضاء ينتقل المحقق

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم (08-147) لمتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون رقم (07-02) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>3</sup> المادة 2/11 من المرسوم التنفيذي رقم (08-147) لمتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>4</sup> المادة 05 من القانون رقم (07-02) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.<sup>1</sup> وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات والتي تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.<sup>2</sup>

والملاحظ بخصوص هذا الطعن أن مصلحة الحفاظ العقاري لا تقوم بإصدار قرار اداري يؤدي محل الطعن أو يرفضه، وإنما كل ما يقوم به المحقق العقاري هو محاولة اجراء صلح بين المعارض صاحب الطعن والشخص طالب أحقية سند الملكية، فإذا توصل الطرفان إلى اتفاق يحرر المحقق العقاري محضرا بذلك أما إذا باءت المحاولة بالفشل يحرر محضرا بعدم الصلح.<sup>3</sup>

### ثانيا: آثار عملية التحقيق العقاري على تأسيس السجل العقاري

يترتب على عملية التحقيق العقاري اما تسليم سند ملكية ويعتبر هذا الاثر ايجابي على تأسيس السجل العقاري واما رفض تسليم هذا السند مما يؤثر سلبا على تأسيس هذا الاخير

#### 1/ الاثر الايجابي

إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري<sup>4</sup>، وبالتالي إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المتعلق بالتحقيق العقاري مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق ويقوم بإرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ويعد سند الملكية الذي يرسله بدوره إلى مسؤول مصالح الحفاظ العقاري بهدف تسليمه إلى المعني بالأمر.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 11 من القانون رقم (02-07) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم (08-147) لمتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملاك.

<sup>3</sup> المادة 12 من القانون رقم (02-07) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>4</sup> المادة 14 من القانون رقم (02-07) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>5</sup> المادة 15 و 16 من القانون رقم (02-07) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

## 2/ الأثر السلبي

إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري، وبالتالي يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ ايداع طلب فتح التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني:

#### مسح الاراضي العام كأساس مادي لتأسيس السجل العقاري

يعتبر المسح العام الاساس المادي لنظام الشهر العيني وتتم هذه العملية بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا وما يليها من اجراءات.

ونظرا لاهمية هذه العملية في تحديد الملكية العقارية تحديدا نافيا للجهالة فقد حرص المشرع الجزائري على ضمان حسن سير هذه العملية ، وذلك باتخاذ مجموعة من الاجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية او عند اعدادها وضبطها.

وقصد الوقوف اكثر على خلفيات هذه العملية سنحاول ان نخصص:

(المطلب الاول) لمفهوم المسح العام اما (المطلب الثاني) فنخصصه لاعداد مسح الاراضي العام.

#### المطلب الأول: مفهوم المسح العام

اختلف الفقه في تعريف المسح العام ولكل فريق وجهة نظر في ذلك، فمنهم من عرفه بأنه عملية فنية ومنهم من اعتبره اشغال ميدانية...، اما على مستوى التشريع فقد عرفه المشرع الجزائري المسح العام بأنه عملية تقنية قانونية هذا من جهة ، ومن جهة اخرى يتميز المسح العام بخصائص لعل اهمها تحديد الوضعية المادية والقانونية للعقار الممسوح مما يترتب عنه تحديد القيمة التجارية لهذا الاخير(الفرع الاول).

المادة 17 من القانون رقم (02-07) المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.



ان مثل هذه المسألة قد تساهم في تمويل الخزينة العمومية من خلال الرسوم والضرائب والتي يتم تحصيلها من ذوي الشأن (الفرع الثاني)، اضافة لذلك فان عملية المسح تساهم في حماية الاملاك الوطنية ولاسيما الثروة الغابية (الفرع الثالث).

### الفرع الاول تعريف المسح العام وخصائصه.

خلافاً للتشريع الذي عرف المسح العام بانه عملية تقنية قانونية فان الامر لم يكن كذلك على مستوى الفقه حيث اختلف هذا الاخير في ايجاد تعريف جامع ولكل فريق وجهة نظر (أولاً) هذا من جهة، ومن جهة اخرى يتميز المسح العام بخصائص اهمها تحديد الطبيعة المادية والقانونية للعقار الممسوح ( )

#### أولاً: تعريف المسح العام

يتجلى تعريف المسح العام من خلال التشريع العقاري ولاسيما الامر (74-75) المتعلق بمسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، اضافة لذلك فقد كان للفقه دور في تعريف المسح العام بالرغم من اختلاف وجهات النظر.

#### 1/ التعريف التشريعي

يمكن تعريف المسح بالاستناد للنصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر بأنه عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات، فضلاً عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة و الرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكيها، فضلاً عن تحديد نوع استغلالها وتربته.

وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار، والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتف.<sup>1</sup>

## 2/ التعريف الفقهي

اختلف الفقه في تعريف المسح العام من حيث وجهة نظر كل منهم، فمنهم من عرفه بأنه " تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عنها من حقوق"<sup>2</sup>.

وهناك من عرفه " انجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق المسح تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها<sup>3</sup>، وهناك من عرفه على أنه " السيطرة على المجال العقاري على الصعيدين التقني والقانوني بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع ارفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"<sup>4</sup>.

كما عرف ايضا بأنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي ،

<sup>1</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق ص 45  
انظر في هذا الصدد المواد:

نصت المادة الثانية من الامر (74-75) المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري (( ان مسح الاراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري))

نصت المادة 04 من المرسوم رقم (84-400) المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم (62-76)) تشمل عمليات اعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الاراضي اذا اقتضى الامر انماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل او تخصيصها و نمط استعمال البينايات المقامة عليها او استغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات القريبة
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الضاهرون وكذلك كيفية استغلال ويجب ان تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملتقيات العمومية والخاصة...))

<sup>2</sup> عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، افريل 2006 ص 41

<sup>3</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 8

<sup>4</sup> رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في القانون الخاص

الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة. 2014 ص 175

واسم مالكة وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي".<sup>1</sup>

ولذلك يمكن القول أنه وبالرغم من أن جل التعاريف السابقة تنظر إلى المسح العام بحسب زاوية كل منها، إلا أنها تتفق من أن الهدف من هذه العملية هو وصف وتحديد الوضعية (المادية والقانونية) للعقار.

وبالتالي يمكن تعريف المسح العام بأنه تلك العملية الهادفة إلى تحديد وضعية العقار (نظريا وتطبيقيا) من أجل الوصول إلى نظامها القانوني.

### ثانيا: خصائص المسح العام

يتميز المسح بإعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص تتمثل في تحديد الوضعية الواقعية للعقارات ومعرفة الملاك الحقيقيين والحائزين إضافة لذلك يعتبر المسح العام محددا للقيمة التجارية للعقار.

#### 1/ تحديد الوضعية الواقعية للعقارات

يتميز المسح العام بخاصية وصفية للعقارات التي تشملها عملية المسح من خلال تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر ، إذ يبين المسح الأراضي الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق...<sup>2</sup>

#### 2/ تحديد و معرفة المالكين الحقيقيين والمالكين الحائزين

المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخص طبيعي أو معنويا، فالمسح يتولى تحديد الملاك الحقيقيين و الظاهرون وطبيعة الاستغلال وذلك كله إستنادا إلى سندات الملكية المقدمة بالنسبة للمالكين الحقيقيين أو مايدل على الحيازة بالنسبة للمالكين الظاهريين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق ص 39.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 68

<sup>3</sup> رحامية عماد لدين، مرجع سابق ص 117

### 3/ تحديد القيمة التجارية للعقار

يعتبر المسح بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعماله فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته الأيجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظرا لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقاً من خلال عملية المسح ، والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول، ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون إستعماله كأداة لتقدير قيمة العقار، لأن من أولويات هذه الدول أولاً هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك إستعمال المسح في أغراض أخرى.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: أهداف المسح العام

للمسح العام اهداف جسدها المشرع الجزائري على ارض الواقع منها مايتعلق بالجباية التي يمكن تحصيلها من الاثار المترتبة عن عملية المسح العام(أولاً)، ومن ناحية اخرى يهدف المسح العام الى تنظيم الملكية العقارية والتعامل فيها(ثانياً)، كما يهدف المسح العام الى حماية المالك والذي قيد حقه في القيد الاول لتأسيس السجل العقاري(ثالثاً)، اضافة الى ذلك يمكن مرفق القضاء القيام بواجبهم(رابعاً)

#### أولاً: على المستوى الجبائي

إن القصد من وراء 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 المالك، وهذا كله من أجل تحقيق أهداف مالية ناتجة عن ملكية العقار، وقد أشارت الكثير من الدراسات إلى أن المجتمعات القديمة عرفت ظاهرة الجباية العقارية.<sup>2</sup>

وبالرجوع للتشريع الضريبي الصادر قبل قانون المالية لسنة 1990، يلاحظ انه حاول تخصيص ارادات الجباية العقارية من اجل التنمية الوطنية والمحلية. وبمناسبة صدور قانون المالية لسنة 1990 وبعد فرضه و إقراره ضريبة الامتلاك فإنه خصص عائداتها بحسب النسب التالية:

<sup>1</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق ص 46

<sup>2</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية وصفية، دار هومة، الجزائر ط/ 2004 ص 186

ستون بالمئة لميزانية الدولة.

عشرون بالمئة لميزانية البلديات.

عشرون بالمئة لصندوق الوطني لسكن.

كما تم تثبيت الرسم العقاري الذي ينصب بالأساس على الملكية العقارية المبنية و ملحقاتها من حدائق و بساتين ويقع على عاتق كل الملاك باستثناء الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العلمية و المؤسسات ذات النفع العام و التي لا تهدف من نشاطها تحقيق الربح.<sup>1</sup> كما فرضت من جهة أخرى قوانين مالية كثيرة رتبت أعباء مالية ناتجة عن القيام بمعاملات واردة على عقار في حال التصرف فيه بالبيع مثلا، حيث ألزم المشتري كأصل عام بتحمل نفقات التسجيل والطابع و رسوم الشهر العقاري ما لم يقع الإتفاق على خلاف ذلك<sup>2</sup> و يقدر رسم التسجيل مثلا ب 8% من ثمن الأرض أما رسم الإشهار العقاري يقدر ب 2% من قيمة العقار.

وبغض النظر عن التقنيات المالية لتحصيل مختلف الضرائب و الرسوم الناتجة عن تملك العقار أو التصرف فيه أن العقار بات يشكل موردا جبائيا لا يستهان به تخصص عائداته للخرينة العامة أو التنمية المحلية.

### ثانيا: تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية

إن إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات و رسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام و هذا ما أشارت إليه صراحة المادة الثانية من الأمر (75-74)، و قد تم إعداد هذا البنك بناء على معاينة ميدانية. أشرف عليها أعوان عموميون يتبعون إدارة المسح و بعد الإطلاع على الوثائق المعترف بها قانونا و المسلمة إليهم.

وعلى ذلك فإن عملية المسح و إلى جانب مقاصدها المالية و الجبائية فإنها ستساهم لا شك في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية و أقسام و مواقع مع تحديد طبيعة الملك و

<sup>1</sup> عمار بوضياف، مرجع سابق ص ص 46/45

<sup>2</sup> انظر في هذا الصدد المادة 393 من الامر (75-58) المؤرخ في 1975/09/26 والمتعلق بالقانون المدني والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم.

هوية المالك و المساحة المملوكة ، و يتم إفراغ هذا التنظيم بعد إنتهاء عملية المسح في سجلات و وثائق رسمية.

ومن المؤكد أنه وبتعميم عملية المسح على سائر بلديات الوطن بلدية (1541 بلدية) سيضطر الأفراد من جهة أخرى إلى إبرام عقودهم الواردة على عقار بالطريقة الرسمية واجتتاب ظاهرة التعاقد بالشكل العرفي الذي عرفها المجتمع الجزائري مدة زمنية طويلة. وإذا كان السجل العقاري هو أساس نظام الشهر العقاري فإن هذا السجل لا يمكن تأسيسه وإحداثه دون عملية المسح العقاري التي ستتوج جملة من الوثائق المخطوطة والبيانية وجدول الأقسام وجدول الحساب وسجل المسح ومخطط المسح وغيرها.<sup>1</sup>

ومن هنا فإن عملية المسح تعد مرحلة تمهيدية وحاسمة تباشرها الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع سائر المديريات الولائية للمسح ويتوقف عليها نشاط مؤسسة إدارية مستقلة عنها ممثلة في المحافظة العقارية التي ستتولى تسليم الدفتر العقاري بناء على الوثائق المسلمة إليها من جانب إدارة المسح.

### ثالثا: حماية المالك

باعتبار أن الغرض من عملية المسح العام للأراضي هو التعرف على الوضعية المادية للعقار، فإن هذا يفرض معرفة المالك وسند ملكيته والمساحة المملوكة، فإذا ثبت أعوان المسح الملكية في وثائقهم الرسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين فإن المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه.<sup>2</sup>

### رابعا: تمكن القضاء و أعوان القضاء من القيام بواجباتهم

إذا كان المشرع الجزائري قد رفع من شأن حق الملكية إلى مصاف الحقوق الدستورية المكفولة بمنطوق المادة 64 من دستور 96<sup>3</sup> و كرس هذا الحق في القانون المدني خاصة مواد 674 وما بعدها، وأضفى على الملكية الخاصة حماية مدنية وأخرى جزائية<sup>4</sup>، فإن الهدف من

<sup>1</sup> عمار بوضياف، مرجع سابق ص ص 45/44

<sup>2</sup> عمار بوضياف، نفس المرجع ص 45

<sup>3</sup> نصت المادة 64 من دستور 1996 المعدل والمتمم بالقانون رقم (16-01) المؤرخ في 06/03/2016 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 07/03/2016 على ((الملكية الخاصة مضمونة))

<sup>4</sup> بخصوص هذه الحماية الجزائية نصت المادة 386 من قانون العقوبات رقم (66-154) المؤرخ في 08/06/1966 المعدل والمتمم بالقانون رقم (15-19) المؤرخ في 30/12/201 و المنشور في الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة بتاريخ 30/12/2015 على ((يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة او بالطرق التديس...))

هذا التنوع في قواعد الحماية الهدف منه إلزام الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الغير.

فإن ثبت الاعتداء و جب على الطرف المضور رفع دعوى أمام القاضي المدني أو العقاري وحينئذ وطبقا لما جرى به العمل في أمام القضاء الوطني، يتولى القاضي المكلف بالفصل في الخصومة تعيين خبير عقاري يكلفه بالإطلاع على وثائق أطراف الخصومة والإتصال بالإدارات المعنية ورسم حدود كل طرف وصولا لنتيجة إذا كنا بصدد اعتداء على حق الملكية من عدمه.

ولعل من بين الوثائق الأساسية في ملف الدعوى والتي اهمها الدفتر العقاري و كذلك وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية هي التي تحدد حدود كل طرف، والتي ستساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء على القيام بمهمته والإجابة على سائر أسئلة المحكمة. إن عملية المسح تزداد أهميتها إذا علمنا أن الجزائر عاشت و ضعا غامضا و متذبذبا بشأن المادة العقارية مرده السياسة العقارية المنتهجة أثناء الفترة الاستعمارية، حيث ورثت الدولة وعاءا عقاريا ليس من السهل تصفيته و تنظيمه، إذ أشارت الأرقام إلى أن الأملاك العقارية الخاصة غير ثابتة السند قدرت بـ 4.000,365 هكتارا بينما قدرت الأملاك الخاصة ثابتة السند التابعة للجزائريين بـ 2.930,000 هكتارا<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: أنواع المسح

تختلف عملية المسح في الميدان بإختلاف المناطق الممسوحة، ولذلك قسم المشرع الجزائري هذه العملية مابين مسح الاراضي والذي يشمل المناطق الحضرية والريفية(أولا) وما بين المناطق الغابية والسهبية ( )

### أولا: المسح العام للاراضي

باعتبار ان 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 حضري.<sup>2</sup> وقد نص المرسوم رقم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المادة 21 أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص

<sup>1</sup> عمار بوضياف، مرجع سابق ص 46

<sup>2</sup> بو زيتون عبد الغني، مرجع سابق ص 9

المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 .

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.<sup>1</sup> لكن السؤال الذي يمكن طرحه ماهي المعايير التي يمكن الاعتماد عليها للقول بأن هذا العقار حضري والآخر ريفي.

للاجابة على هذا السؤال نستند لادوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مايلي:

### 1/ مخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الاراضي اداة من ادوات التهيئة والتعمير يغطي في الغالب تراب بلدية كاملة، ويحدد هذا الاخير:

- مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.
- بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بهالمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- المساحة العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- الارتفاقات الاجابية والسلبية.
- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

<sup>1</sup> انظر المادة 21 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.



- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.<sup>1</sup>

## 2/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نشير اولا بان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.  
أ/ مجال تطبيقه:

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.<sup>2</sup>

## ب/ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

• **تقرير توجيهي:** يقدم فيه ما يأتي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر الى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 31 من القانون رقم(90-29) المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الصدد المادة 16 و 18 من القانون رقم (90-29) والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم(91-177) المؤرخ في 1991/05/28 والمتعلق بإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 1991/05/01 المعدل والتمم.

• التنظيم القانوني المطبق على المناطق التي تدخل في ظل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

- جهة التخصيص الغالبة للأراض، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو اخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معاملة شغل الارض.
- الارتفاقات المطلوبة الابقاء عليها أو تعديلها أو انشائها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بأبرز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوبة
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والاعمال ونوعها.
- يحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه.<sup>1</sup>

• وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية:

- أ) مخطط الواقعة القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- ب) مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الاراضي الفلاحية ذات الامكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة،
- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.
- مخطط ارتفاعات يجب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشائها.

<sup>1</sup> المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم(91-177) والمتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

### ثانيا: المسح الغابي

نصت المادة 4 من المرسوم (115-2000) على ان الغابة "هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة"، أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها .

كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المعشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.<sup>2</sup>

إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

وقد لازمت الغابة الإنسان منذ الأزل، ونظرا لما توفره من حاجات غذائية ووظيفية (اقتصاديته اجتماعية إيكولوجية،...) فقد كان استعمالها متروك للجميع وبصفة مشتركة.

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

ونظرا للأهمية والوظائف التي تحققها الغابات بالنسبة للبيئة بالدرجة الأولى ولحياتنا الخاصة بالدرجة الثانية احاطها التشريع بحماية خاصة من خلال قانون الاملاك الوطنية تحت

<sup>1</sup> المادة 3/17 من المرسوم التنفيذي (91-177) والمتعلق باجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والتمم.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم (115-2000) المؤرخ في 24/05/2000 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 28/05/2000.

<sup>3</sup> بوزيتوني عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص- فرع القانون العقاري-

الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة. 2007/2008 ص 11

عنوان الاملاك العمومية الطبيعية، حيث تسري عليها قواعد الملك العام وذلك بعدم التصرف فيها او حجزها او اكتسابها بالتقادم.<sup>1</sup>

ولذلك تم إصدار المرسوم رقم (2000-115) المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية وقد صدر هذا المرسوم بناء على، إجتماعات عديدة وملتقيات لموظفي القطاع ، بدافع حماية هذه الأملاك كما تم إصدار التعليمات رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات التي أكدت على ضرورة مسحها وتحديثها.

إن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 2 من المرسوم السالف الذكر هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديثها.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: إعداد مسح الاراضي العام

ان اعداد مسح الاراضي العام يتم في الواقع بموجب قرار صادر عن الوالي المختص اقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح، ثم يلي ذلك انشاء لجنة ذات صبغة ادارية وقضائية(الفرع الاول) تكلف بوضع الحدود للبلدية التي تشملها عملية المسح وذلك عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم(الفرع الثاني)

### الفرع الاول: افتتاح عمليات المسح

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ،وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية ، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية

<sup>1</sup> رحامية عماد الدين مرجع سابق ص 182

<sup>2</sup> بوزيتوني عبد الغني، مرجع سابق ص 12

المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة،<sup>1</sup> وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار وتتكون هذه اللجنة من مجموعة من الأعضاء برئاسة قاضي معين من طرف رئيس المجلس القضائي التي تقع في دائرة اختصاصه البلدية التي يشملها المسح<sup>2</sup>

وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة ، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالا<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : تجسيد عملية المسح في الواقع.

تشرع اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا من المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل

<sup>1</sup> أنظر بخصوص هذه المسألة: المواد ( 2 3 6، 7، 10) من المرسوم ( 62-76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.  
<sup>2</sup> لمزيد من التفاصيل حول التشكيلة البشرية للجنة المسح أنظر: المادة 7 من المرسوم (62-76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنظر المواد (6، 10) من المرسوم (62-76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية (أولاً) ومن ثم تحديد العقارات الواقعة في نطاق البلدي ( )<sup>1</sup>.

### أولاً: تحديد إقليم البلدية

تعتبر أول خطوة في عملية مسح الأراضي، وتتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية،<sup>2</sup> وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات، والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص، وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة وبوضع الحدود يقوم الموظف التقني بتحرير محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضاً، أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى، وكذلك البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية، فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية<sup>3</sup>.

### ثانياً: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية

بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 129

<sup>2</sup> أنظر المادة 5 من المرسوم (76-62) المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق ص 49

إن هذا العمل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية محضة، تتم بمساعدة المالكين<sup>1</sup> وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والإنفاق بين الأطراف واضح يجب:

- إستدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين والحائزين).
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم، وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.
- التعرف على كل عقار تشمله عملية المسح.

وبعد إجراء التحقيقات اللازمة وذلك بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، وتقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تحقق اللجنة في حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعين الملاك الحقيقيين والملاك الظاهرين.

وبعد الانتهاء من عملية التحقيق، تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائيات، كل هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين المعنيين، وبمجرد الإنتهاء من عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية، ويصادق عليه في الأخير التقني القائم بالعملية نفس .

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية، يتم على مستوى مصلحة المسح بإعداد وإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل فيما يلي :

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الارض.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر: المادة 2/6 من المرسوم (62-76) المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، مرجع سابق ص ص 132/131

- رويصات مسعود، مرجع سابق ص ص 51/49

## الفصل الثاني:

### إيجابيات وسلبيات وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

إن نظام السجل العقاري يعتمد على المسح العام للأراضي، حيث تقوم المصالح التقنية المكلفة بعملية المسح العام بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها وتجسد ذلك في وثائق المسح التي تودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبمجرد ايداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية ونشر هذا المحضر على اوسع نطاق يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقارات المسوَّحة أما في صورة ترقيم عقاري نهائي أو ترقيم مؤقت هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يقتصر هذا الأثر على مجرد ما سبق ذكره بل يتعدى إلى إلزام المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري وإعداد دفاتر عقارية أو شهادات ترقيم مؤقت للعقارات التي شملتها عملية المسح، إلا أن هذا الأثر وإن كان إيجابياً على تأسيس السجل العقاري فقد تترتب آثار سلبية من بينها على سبيل المثال لا الحصر إشكالية فارق المساحة والتغيير في الطبيعة المادية والقانونية للعقار المسوح، إضافة لإشكالية حساب المجهول. ولأجل ذلك وقصد الإحاطة بجوانب هذا الموضوع سنحاول أن ندرس هذه المسألة من

:

- الأثر الإيجابي لوثائق المسح على تأسيس السجل العقاري (المبحث الأول)
- الأثر السلبي لوثائق المسح على تأسيس السجل العقاري (المبحث الثاني)



## المبحث الاول:

### الاثار الايجابية لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

تتجلى اهم الاثار الايجابية لوثائق المسح على تأسيس السجل العقاري في عدة مظاهر تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار الممسوح، ولعل من بين هذه المظاهر ما يترتب على المسح العام من خلال ايداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليميا قصد ترقيم العقارات الممسوحة من جهة (المطلب الاول)، ومن جهة اخرى اعداد وثائق تتمثل في مسك البطاقات العقارية وإعداد وتسليم دفاتر عقارية او شهادات الترقيم المؤقت (المطلب الثاني)

### المطلب الاول: الاجراءات المعاصرة لتأسيس السجل العقاري

تتمثل هذه الاجراءات في ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة اقليمياً<sup>1</sup> (الفرع الاول) وترقيم العقارات الممسوحة (الفرع الثاني)

<sup>1</sup> المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق الملكية والحقوق العينية الاخرى، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقة العقارية و قد مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعدة مراحل، ففي مرحلة أولى كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية كما ذكرت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بصريح العبارة: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري " وأسندت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مهمة مسك السجل العقاري و إتمام إجراءات الإشهار العقاري للمحافظين العقاريين، غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وذلك بعد إستحداث مديرية الحفظ العقاري و فصلها عن مديرية أملاك الدولة، كما جاء في المرسوم رقم 91/65 السابق ذكره، ونلاحظ أنه بموجب الفصل بين هاتين الإدارتين تم تدعيم إستقرار النظام العقاري في لجزائر، وأوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الواقعة في مجال إختصاصها الإقليمي، والسهر على حفظ العقود والوثائق المودعة على مستواها. لمزيد من التفاصيل حول الاطار القانوني للمحافظة العقارية انظر:تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2004/2003 ص ص 11 وما يليها.

أما فيما يخص التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و الذي جاء فيها: "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام، و شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية".وبموجب قرار لاحق مؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية، نصت المادة 04 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة....لمزيد من التفاصيل انظر: فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري الحقوق، جامعة منتوري بسنطينة. 2008/2007 ص ص 19 وما بعدها.

## الفرع الاول: ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من الاعمال المادية<sup>1</sup> التي تباشرها مديرية مسح الاراضي تودع وثائق المسح المصادق عليها من طرف لجنة المسح<sup>2</sup> بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا. ولعل الغاية الرئيسية من ذلك تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى<sup>3</sup> حيث تتكون هذه الوثائق من :

- 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 تنتقل عليه الاملاك التابعة لنفس المالك مفهوسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.
- البطاقة العقارية نموذج (T10)، وهي بطاقة تتكون من اربع جاول:
- 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 ).

<sup>1</sup> يقصد بالأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري : عملية المسح التي تباشرها المديرية الولائية لمسح الاراضي بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا.

<sup>2</sup> تتكون لجنة المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم (62-76) المتعلق بإعداد مسح الاراضي المعدل والمتمم.

- قاضي من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها البلدية بصفته رئيسا للجنة معين من طرف رئيس المجلس القضائي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله بصفته نائب الرئيس

- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب

- ممثل عن المصالح المحلية لأمالك الدولة

- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني

- ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي او ممثله

- ممثل عن مديرية الثقافة اذا كانت العملية تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية

- ممثل عن المصالح الفلاحية وممثل عن مصالح الري اذا كانت العملية ستجرى خارج المناطق الحضرية

<sup>3</sup> اصبح هذا الاجراء غير ضروري، وبالتالي فان العون المكلف بمسك السجل العقاري يرقم العقارات الممسوحة في هذا الاخير حسب

وثائق المسح المودعة وهذا نتيجة للتعديل الذي طرأ على المادة 11 من الامر (74-75) بموجب المادة 2/65 من القانون رقم (10-14)

المتضمن قانون المالية المؤرخ في 2014/12/30 والمنشور في الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 204/12/31 عدد 78.

- 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 خاص<sup>1</sup>

ويثبت هذا الايداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري على ان يحتوي هذا المحضر على (تاريخ الإيداع تحديد الاقسام الممسوحة ونطاقها الجغرافي) هذا من جهة، ومن جهة اخرى الزم القانون وجوبية نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة ( التعليق بالمحافظات العقارية على مستوى الولاية، التعليق في التجمعات السكنية التي مستها عملية المسح، التعليق في لوحة اعلانات البلدية الممسوحة ، النشر في الجرائد اليومية ) خلال ثمانية ايام من تاريخ ايداع وثائق المسح، ويجدد هذا النشر كل خمسة عشر يوم لمدة اربعة اشهر كحد اقصى<sup>2</sup> وذلك قصد اعلام كل من له مصلحة في ذلك من ناحية، ومن ناحية اخرى تسليم ذوي الشأن وثيقة تثبت ملكيتهم او حيازتهم للعقار الذي شملته عملية المسح ( دفتر عقاري او شهادة ترقيم مؤقت) حسب كل حالة، مع الاشارة في هذا الصدد انه يسبق هذه الاخيرة ضرورة ايداع جدول

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

<sup>2</sup> ان المحافظ العقاري غير ملزم بقبول ايداع وثائق المسح فان رأى فيها نقص او تناقض، فله ان يرفض ايداعها كتابيا على ان يسبب ذلك

الاجراء الاولي لتأسيس للسجل العقاري نموذج (PR19) <sup>1</sup> من طرف الحائز او المالك للعقارات الممسوحة، حيث يعتبر بمثابة تصريح من طرفهم على صحة المعلومات الواردة فيه.

### الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة:

يتم ترقيم العقارات الممسوحة على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10)، حيث يمكن أن تبين هذه الوثيقة إحدى الحالات التالية:

- عقار سند.
  - عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب ملكية العقار بالتقادم المكسب.
  - عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- ولذلك تبعا لهذه الحالات يمكن أن يكون الترقيم ترقيفا نهائيا أو مؤقت.

### أولا: الترقيم النهائي

يكون الترقيم نهائيا إذا ما توافرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية، والتي يحتج بها في اثبات مضمونها حسب التشريع المعمول به، كما ألزم القانون المحافظ العقاري قيد الحقوق العينية التبعية (الامتيازات والرهنون وحقوق التخصيص) شريطة عدم انقضاء صلاحيتها من جهة، ومن جهة أخرى عدم شطبها <sup>2</sup> إضافة إلى ذلك فإن الترقيم النهائي يمكن صاحب العقار الممسوح من الدفتر العقاري ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء أمام الجهات القضائية المختصة <sup>3</sup>.

### ثانيا: الترقيم المؤقت

يتم ترقيم العقارات الممسوحة ترقيفا مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

<sup>1</sup> تم الغاء هذا الاجراء بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 حيث نصت هذه الاخيرة ( تلغى احكام المادة13 من الامر

(74-75) ... المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.)

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> في هذا الصدد أنظر: المادة 16 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

## 1/ الترقيم المؤقت لأربعة أشهر

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية بحسب التشريع المعمول به، والذين يمارسون حسب وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب<sup>1</sup>.

ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة<sup>2</sup>.

## 2/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يتعلق هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات كافية<sup>3</sup> وهم الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها في ظل التشريع المعمول به، ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويمكن الاعتراض على هذا الترقيم في غضون سنتين أو سحب الترقيم من المحافظ العقاري بعد ورود معلومات تؤكد أن المالك الظاهر ليس صاحب الحق<sup>4</sup> كما يطبق هذا الترقيم على العقارات المدرجة في حساب المجهول بحيث تسجل في حساب أملاك الدولة بانقضاء أجل السنتين<sup>5</sup>.

لكن السؤال الذي قد يطرح في هذا الإطار: كيف يتصرف المحافظ العقاري بشأن الاعتراض على الترقيم المؤقت؟

<sup>1</sup> في هذا الصدد قررت المحكمة العليا ( الغرفة العقارية) في قرار لها صادر بتاريخ 2009/03/31 ملف رقم 508386 (( لان الحيازة هي سبب من اسباب كسب الملكية و نظمها المشرع تحت عنوان طرق اكتساب الملكية في المواد 808-835 من القانون المدني ومن ثمة فانه كان على قضاة المجلس تثبيت العارض في الامكنة على اساس انه اكتسبها بالتقادم والقضاء بما يخالف ذلك يعتبر خطأ في تطبيق القانون))، لمزيد من التفاصيل حول هذه القضية انظر مجلة المحكمة العليا ، العدد الاول 2009.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الإطار المواد 12 وما يليها من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنظر:

- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص136.

- جمال بوشنافة: نظام الشهر العقاري وأثاره في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية. مصر، عدد 17 2007 ص 222.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ط2/ 2006 ص48.

<sup>5</sup> الفقرة 2-2-5، من التعلية 16.

### 3/ معالجة الاعتراضات على الترقيم المؤقت

نشير أولاً أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، نظراً لأنه هذا الأخير يعتبر سند ملكية لا يمنح إلا للشخص الذي أقرت بأحقية في الملكية<sup>1</sup>. أما بالنسبة للاعتراضات التي تبلغ للمحافظ العقاري بخصوص الترقيم المؤقت فيجب أن تثار خلال الآجال القانونية التي حددها التنظيم<sup>2</sup> ( 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 إجراء المصالحة وتحرير محضر يلزم الاطراف بنتيجة المصالحة.

بمعنى إذا كانت نتيجة جلسة المصالحة فاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم صلح ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المعارض 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 طبقاً للمادة 85 من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> لكن ما يلاحظ على ما سبق ذكره ان المشرع الجزائري نص على تقادم الدعوى في الترقيم المؤقت ، ولم ينص على الاجل المسقط لرفع الدعوى في الترقيم النهائي، ومعنى هذا انه يمكن للغير في اي وقت يعلم فيه بالترقيم النهائي ان يطعن فيه بالإلغاء امام الجهات القضائية المختصة، وتسري آجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقاً 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))<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> انظر الفقرة 2-2-6 من التعليم 16 .

<sup>2</sup> انظر الفقرة 2-3 من التعليم 16.

<sup>3</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 54.

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 224

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 التغيير<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

تتجلى هذه الاجراءات في مجموعة من الصلاحيات التي حولها التنظيم للمحافظ العقاري اهمها مسك مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري نظرا لان مثل هذه البطاقات هي المرآة العاكسة للعقار الممسوح، حيث يقيد فيها كل ما يتعلق بالعقار سواء تم التصرف في العقار او رهنه او غير ذلك كما تعتبر هذه الاخيرة مرجع للمحافظ العقاري في كل ما يتعلق بالعقار محل انشاء البطاقة العقارية (الفرع الاول) هذا من جهة، ومن جهة اخرى شدد التنظيم على الأخذ بعين الاعتبار مثل هذه البطاقات من خلال النص وبصورة صريحة ، طريقة التأشير عليها) (الفرع الثاني)، اضافة لذلك لزم التنظيم المحافظ العقاري اعداد شهادة الترقيم المؤقت او اعداد الدفتر العقاري حسب كل حالة ( الفرع الثاني)

### الفرع الاول: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي عبارة عن وثائق مطابقة لنموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية<sup>2</sup>، وهي تمثل وتظهر الطبيعة المادية و القانونية للعقار المخصصة له، ونظرا لأهميتها في تكوين السجل العقاري فقد ألزم القانون المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة<sup>3</sup>، حيث تتكون هذه البطاقات من :

<sup>1</sup> الفقرة 1.3.2 من التعليمية 16.

<sup>2</sup> قرار وزاري صادر عن وزير المالية بتاريخ 12/05/1976 والمحدد لنموذج البطاقات المستعملة من طرف المحافظات العقارية المنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 الصادرة بتاريخ 09/03/1977.

<sup>3</sup> المادة 3 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

## أولاً: البطاقات العقارية الأبجدية نموذج (PR01)

وهي عبارة عن بطاقة ترتب ترتيباً أبجدياً بحسب أصحاب الحقوق المشهورة وتشتمل على قسمين، قسم علوي تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق (شخص طبيعي أو معنوي)، وقسم سفلي يتعلق بالعقار (القسم، ومجموعة الملكية، ورقم القطعة إذا كان العقار محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة إضافة لمساحة العقار).

ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى تمكين موظفي المحافظة العقارية من الاطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى العقار، مع الإشارة في هذا الصدد أن مثل هذه البطاقات تم انشائها في ظل نظام الشهر الشخصي.

### ثانياً: بطاقات قطع الأراضي الفلاحية

يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي يضم البلدية التي يقع في نطاقها الإقليمي العقار المسوح والقسم ومجموعة الملكية التي ينتمي لها العقار وموقع العقار والمساحة المعتمدة من طرف المسح، إضافة إلى تاريخ انشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ايداع وثائق المسح، وقسم سفلي يحتوي على خمس جداول، وترتب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً<sup>1</sup>.

### ثالثاً: بطاقات العقارات الحضرية

يقصد بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرق المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد عدد سكانها عن 2000<sup>2</sup> وتنقسم هذه البطاقات إلى:

## 01/ البطاقة العامة للعقار نموذج (PR02)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبنى سواء كان عقار ذو استعمال فردي أو جماعي (على الشياخ) ويتكون هذا النوع من البطاقات من قسم علوي يحتوي على اسم البلدية وموقع العقار (الشارع والرقم)، وبيان محتوى المسح وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول وترتب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً بحسب القسم ومجموعة الملكية.

<sup>1</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> الاستناد إلى معيار الكثافة السكانية لاعتبار العقار حضري والمقدر بـ 2000 نسمة أصبح في وقتنا الراهن غير صالح نظراً لزيادة عدد السكان مما يستدعي ضرورة تعديل المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري.



## 02/ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة نموذج (PR03)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقارات التي تدخل ضمن الملكية المشتركة (السقف) أي أنها تخصص جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة، وتشمل هذه البطاقة على قسم علوي يحتوي على البلدية يقع فيها العقار الممسوح ومراجع مسح الأراضي (القسم ومجموعة الملكية، والوحدة وسعة المسح)، إضافة إلى قسم سفلي يحتوي على ستة جداول<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شكل وكيفية التأشير على البطاقة العقارية

ينبغي ان تكون البطاقة العقارية مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية يؤشر عليها بطريقة واضحة ومختصرة بالحرر الاسود الذي لا يمحي ام التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد ، فإنها تتم بالأحمر ويجب التأشير على بطاقة كل عقار عند اشهار السند، اما في حالت ما ان كان محل الحق المشهر انتقل عن طريق الوفاة او ما يشابه ذلك فان التأشير على البطاقة يتم من خلال تدوين جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل منهم ، اضافة لذلك وفي مختلف الحالات يجب على العون المكلف بالتأشير على البطاقة العقارية ان يراعي ما ان كان السند المشهر تم لمصلحة شخص طبيعي ( كامل الاهلية، او ناقص اهلية) او شخص معنوي<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: اعداد شهادة الترقيم المؤقت او الدفتر العقاري

بمجرد ترقيم العقارات الممسوحة في اطار المسح العام وانشاء البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري يشرع المحافظ العقاري في اعداد شهادات الترقيم المؤقت و الدفاتر العقارية حسب كل حالة.

### أولاً: شهادة الترقيم المؤقت

هي بمثابة شهادة حيازة بصيغة اجرائية جديدة وهذا ما نصت عنه المادة 07/10 من القانون رقم (03- 22) المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>3</sup> كما ترتب هذه الشهادة نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة أي

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل أنظر المواد 27 وما يليها من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق ص 117.

<sup>3</sup> المادة 7/10 من القانون رقم (03-22) المؤرخ في 2003/12/28 المتعلق بقانون المالية لسنة 2004 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 2003/12/29.

- يتم الاعتراف لصاحب شهادة الترقيم بالحيازة وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند

- يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت أن يتصرف في العقار من خلال إحداث تغيير في طبيعة المادية (تشبيد بنايات) بعد حصوله على رخصة البناء، كما يمكنه غزالة البناء بموجب رخصة هدم كما يمكنه تجزئة العقار بموجب رخصة تجزئة<sup>1</sup>.

- يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت أن يرهن العقار ومنه يستفيد من الحصول على القروض<sup>2</sup>.

- تخول شهادة الترقيم المؤقت صاحبها حق التقاضي<sup>3</sup>.

ان مثل هذه الامتيازات وحتى وان سلمنا بان شهادة الترقيم المؤقت تخول لصاحبها حق التقاضي من خلال الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، الا انها لم تسلم من النقد، حيث ذهبت الدكتورة لبيض ليلي الى القول:

- تخويل صاحب شهادة الترقيم المؤقت الحصول على رخصة البناء او شهادة التقسيم او رخصة الهدم او رخصة التجزئة يعتبر مخالفة لأحكام المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم (91-176) التي تشترط ملكية العقار وليس حيازته.

- تخويل صاحب شهادة الترقيم المؤقت رهن العقار ؛ : لأحكام المادة 2/884 من القانون المدني التي تشترط ان يكون الراهن مالكا للعقار وليس حائز له<sup>4</sup>.

كما نرى من وجهة نظرنا بان تخويل المالك الظاهر مثل هذه الامتيازات مخالفا للتنظيم ومبرر ذلك ان الترقيم المؤقت اجراء احترازي، فقد يتم الاعتراض على هذا الترقيم ( اداريا او

<sup>1</sup> لبيض ليلي، منازعات شهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011/2012 ص ص 129/128.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الصدد القانون رقم (90،29) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

<sup>3</sup> في هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2006 والذي جاء فيه ( المبدأ أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي تؤدي على حصوله على دفتر العقاري، طالما لم يطعن فيه قضائيا حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي يجوزها الطاعن والتي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بنص المادة 13 و16 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري ولكونها تؤدي إلى الحصول على دفتر العقاري الذي هو على رأس السندات الرسمية في اثبات الملكية العقارية إذا لم يطعن فيه.

حيث أن قضاة الموضوع لم يراعوا هذه النصوص في قواعد الشهر وأغفلوا الاطلاع عليها مما يجعل القرار جاء فاقدا للأساس القانوني ومخالف للقانون)، اشارت الى هذا القرار لبيض ليلي، مرجع سابق ص 128

<sup>4</sup> لبيض ليلي، نفس المرجع ص 128

قضائيا)، وبالتالي فان تخويل المالك الظاهر مثل هذه السلطات من شأنه المساس بحقوق المعارض اذا كانت محاولة الصلح التي يجريها المحافظ العقاري ايجابية لصالح المعارض او صدر حكم قضائي لصالحه.

## ثانيا: الدفتر العقاري

### 1/ موقف المشرع الجزائري من الدفتر العقاري.

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري<sup>1</sup> لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم (73-32) المتعلق بإثبات حق الملكية<sup>2</sup> الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر (71-73) المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي جاء فيه ولا سيما المادة 25 منه ( بعد الانتهاء ن عملية المسح العام لأراضي ووضع مختلف الوثائق يسلم للمالكين دفتر عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية<sup>3</sup>.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم آثارها، باعتباره مستنسخ من البطاقة العقارية، اضافة لذلك يعتبر هدف أساسي لتطهير الملكية العقارية الذي أقرها المشرع الجزائري من خلال الأمر (75-74) هذا من جهة، ومن جهة أخرى تسهر على اعداده هيئة إدارية أطلق عليها المشرع الجزائري في صلب النص بالمحافظة العقارية<sup>4</sup>.

ولذلك يمكن تعريف الدفتر العقاري بأنه ذلك السند الاداري الذي يثبت حق المالك على العقار الممسوح والذي يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار)، وفي هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرارها الصادر سنة 2000 (( ان الدفاتر العقارية الموضوعة على اساس مجموعة البطاقة العقارية للبلدية الممسوحة في اطار المسح العام، يشكل المنطلق الوحيد البينة في نشأة الملكية العقارية.

<sup>1</sup> يشترط أن يكون الدفتر العقاري مطابقا لنموذج المحدد في قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 20 الصادرة بتاريخ 1977/03/09.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الصدد المادة 32 من المرسوم (73-32) المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 1973/02/20 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 25 من الأمر (71-73) المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 97 الصادرة بتاريخ 1971 11/30 والملغى بالقانون (90-25) المتعلق بقانون التوجيه العقاري.

<sup>4</sup> بوزيتوني عبد الغاني، مرجع سابق، ص 131.

وفي قضية الحال، لما اعتبر قضاة الموضوع ان الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية العقارية يكونون قد خالفوا القانون.)<sup>1</sup>

## 2/ حجية الدفتر العقاري

تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 المذكور سابقا: ("إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية")<sup>2</sup> ولقد كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75 ("

الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر يشكل سند ملكيته."<sup>3</sup>) فالدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي تتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية للجهالة تحت رئاسة أحد قاضي معين من طرف رئيس المجلس القضائي التي يقع في دائرة اختصاصها العقارات محل المسح

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، وما عليه في هذه الحالة، إلا اللجوء للقضاء المختص.

لقد أقر المشرع الجزائري بشكل واضح ومعلن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية والتي ؛  
الاستئناس<sup>4</sup>

<sup>1</sup> قرا صادر عن المحكمة العليا ( الغرفة العقارية)، ملف رقم 197920، بتاريخ 2000/06/28

<sup>2</sup> المادة 33 من المرسوم (73-32) المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 19 من الأمر (75-74) المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>4</sup> أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، ع 6

### 3/ مضمون الدفتر العقاري وإعداده

لعل أهم ما يميز الدفتر العقاري مضمونه والذي جاء محتويا على جداول تبين الطبيعة المادية والقانونية للعقار الممسوح، حيث يعتبر هذا الأخير مستنساخا من البطاقة العقارية كما أن طريقة إعداده وتسليمه تثبت بأنه يعتبر على رأس السندات القانونية المقررة بالملكية.

#### أ/ مضمون الدفتر العقاري

نظرا لكونه سندا يسلم من طرف هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية فيشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية<sup>1</sup> والمتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعروفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن (البلدية والقسم ومجموعة الملكية وسعة المسح)، أما بالنسبة للجدول الأول فتحدد فيه الطبيعة المادية للعقار، أما الجدول الثاني فتحدد فيه الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذلك جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار إضافة للطبيعة القانونية للعقار ( هوية المالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي) أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل، أما الجدول الرابع فيتعلق بمجموع الحقوق المشهورة الخاصة بالتجزئات والأعباء وتؤشر فيه التغييرات و التشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة، أما الجدول الخامس فتؤشر فيه كل الامتيازات والرهنون، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على امرين:

- التصديق على تاريخ تسليم الدفتر لمالكة

- التصديق على تطابق الدفتر العقاري مع البطاقة<sup>2</sup>

#### ب/ اعداد الدفتر العقاري وتسليمه

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد إعداد البطاقات العقارية ولقد تضمنت المادة 45 من المرسوم 63/76 القواعد الخاصة بإعداد و التأشير على الدفتر العقاري، حيث أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحو و بكيفية واضحة سهلة القراءة، و يشطب على البياض بخط أفقي، كذلك يمنع التحشير و الكشط و الأغلاط، و في حالة الخطأ أو السهو فإن إدراج كلمة أو معلومات تستعمل إلا في الإحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة و

<sup>1</sup> انظر في هذا الصدد القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 الصادرة بتاريخ 1977/03/09.

<sup>2</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق ص 60

المصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، و عند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب بأحرف كبيرة أما الاسم يكتب بأحرف صغيرة ، كما ترقم أوراق الدفتر العقاري و يوضع عليها الختم الرسمي.

وفي آخر صفحة الدفتر يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر و توافقه ومطابقتها مع البطاقة العقارية ، كما يجب التسطير بين كل إجراء و آخر ، بحيث يتم تسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر، مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات، وأي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري، و يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن ينذر بطلب منه، حائز الدفتر العقاري بإيداعه في مدة اقصاها 15 يوما قصد ضبطه و تصحيحه .

ونظرا لأهمية الدفتر العقاري، فقد أوجب المشرع أن يكون مصحوباً مع الوثائق المودعة وإلا رفض إجراء الإشهار من قبل المحافظ العقاري،<sup>1</sup> غير أن هناك حالات يمكن القيام بإجراء الإشهار دون تقديم الدفتر العقاري تتمثل في :

- في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (السجل العقاري)
- في حالة العقود أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أو ده.

- في حالة تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو اتفاقي.

- في حالة الحجز العقاري<sup>2</sup>

لكن السؤال الذي قد يطرح في هذا الصدد عند اعداد الدفتر العقاري لمجموعة من المالكين على الشياخ وتم تسليمه لأحدهم بموجب وكالة معدة من طرف الموثق لهذا الغرض وتصرف احدهم في حصته، وتم ايداع العقد المكرس لهذه العملية بالمحافظة العقارية دون ارفاق الدفتر العقاري فهل يرفض المحافظ العقاري هذا الايداع مستندا لما خوله التنظيم من صلاحيات بخصوص هذه المسألة ام يقبل الايداع؟

ان الاجابة على هذا السؤال تأخذنا الى القول:

<sup>1</sup> رويصات مسعود، نفس المرجع ص 61

<sup>2</sup> المادة 2/50 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

- استناد للمادة 100 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فان المحافظ العقاري ملزم برفض الايداع باستثناء ما نصت عنه المادة 50 من المرسوم (63-76) السالف الذكر

- للمحافظ العقاري الحق في قبول الايداع و اشهار العقد المكرس لهذه العملية، اضافة لذلك التأشير على البطاقة العقارية شريطة وجود فقرة في العقد تثبت ان المتصرف صرح امام الموثق انه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكن هذا الاخير امتنع وتعسف في تسليمه، وهذا استنادا للمذكرة رقم 4144 والتي جاءت لحل مثل هذا الإشكال، حيث نصت هذه الاخيرة لا يمكن للمحافظ العقاري بأي حال من الاحوال ان يرفض تنفيذ اجراء الاشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ او لخلفه العام، ذلك ان الاصل في الدفتر المشترك حسب المادة 47 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ان يودع لدى المحافظ العقاري ويضبط كلما وجب ذلك في حين ان تسليمه لوكيل من بين الملاك هو استثناء عن القاعدة العامة ولا يمكن الابقاء عليه اذا كان يشكل عقبة في استمرار انتقال الملكية العقارية.

في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالإشهار من دون طلب الدفتر العقاري على ان يبلغ حائزه بهذا الاجراء وإنذاره بإيداع الدفتر العقاري قصد التأشير عليه في اجل اقصاه 15 يوما من تاريخ اشعار استلام الرسالة الموصى عليها المتضمنة الابلاغ.

كما يتعين عليه عند دراسة العقد ان يتأكد من وجود فقرة تفيد بان المتصرف صرح امام الموثق بأنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الاخير

في حالت ما اذا استجاب حائز الدفتر العقاري لإرسال المحافظة العقارية في المدة المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه وإرجاعه الى محرر العقد، اما اذا انتهى الاجل دون استجابة الحائز في هذه الحالة يعد المحافظ العقاري دفترا عقاريا آخر ويحتفظ به في المحافظة العقارية مع مراعات احكام المادة 47 من المرسوم (63-76) السالف الذكر، حيث يجب ان يتضمن الدفتر العقاري المعد في اطار هذه المذكرة جميع التأشيرات والملاحظات المدونة في البطاقة العقارية، اضافة لذلك يبلغ الحائز بما تم القيام به وبأن الدفتر العقاري الذي تعسف في تسليمه لم يعد له أي اهمية هذا من جهة، ومن جهة اخرى الزمت المذكرة المنوه اعلاه المحافظ العقاري

ابلاغ مدير الحفظ العقاري بالإجراءات التي تمت حتى يتمكن هذا الأخير من رفع دعوى قضائية ضد حائز الدفتر العقاري المتعسف في عدم تسليمه.<sup>1</sup>

### الاختصاص القضائي في منازعات الدفتر العقاري:

لقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري أو في الترقيم المؤقت، فيرى البعض أن الاختصاص يعود للقضاء العادي العقاري على أساس أن الطعن يتعلق بحقوق عقارية يكرسها الدفتر العقاري.

إلا أنه استنادا إلى للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، وكذلك استنادا إلى نص المادة 23 من الأمر، 74/75 فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس القضائي التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار إذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري، لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى القضاء الكامل أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري فقد استقر مجلس الدولة في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية مسببا قراراته بتطبيق مبدأ الاختصاص النوعي على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، وفي هذا الصدد قررت الغرفة الرابعة لمجلس الدولة (( بعدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في هذا الطلب اين يعود البت في هذه القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران))<sup>4</sup>

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل أنظر المذكرة رقم 4144 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 2007/06/03.

<sup>2</sup> القانون (08-09) المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

<sup>3</sup> أحمد ضيف، مرجع سابق. ص ص 232/233

<sup>4</sup> قرار صادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) ملف رقم 34825 بتاريخ 2007/07/25 اشار اليه أحمد ضيف، مرجع سابق ص 233



## المبحث الثاني:

### الآثار السلبية لوثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

إذا كان الآثار الإيجابي لتأسيس السجل العقاري يكمن في تطهير الملكية العقارية من خلال تمكين كل مالك رقبة الحصول على دفتر عقاري يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار الممسوح، إلا أن الواقع بين أن هناك آثار سلبية لعملية المسح، تتمثل في الطبيعة المادية للعقار من خلال فارق المساحة بين وثائق المسح وسند الملكية والطبيعة القانونية للعقار الممسوح من خلال التغييرات التي حدثت بين الشروع في عملية المسح وإيداع هذه الأخيرة (المبحث الأول) إضافة لإشكالية حساب المجهول (المبحث الثاني)

#### المطلب الأول: إشكالية فارق المساحة والطبيعة القانونية للعقار الممسوح

بالرغم من الآثار الإيجابية لعملية المسح على تأسيس السجل العقاري إلا أن الواقع العملي أثبت أن هناك آثار سلبية لهذه العملية على تأسيس السجل العقاري تتمثل في فارق المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها من جهة (الفرع الأول)، ومن جهة أخرى العدد الهائل للعقرات التي أدرجت في حساب المجهول (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: فارق المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها

لمعالجة هذا الإشكال أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم 3883 (أولاً)، إلا أن هذه المذكرة عالجت هذا الإشكال بصورة سببية مما اضطر بالمشرع الجزائري إلى تضمين قانون المالية لسنة 2005 بند يقضي بكيفية تسوية فارق المساحة ( )

#### أولاً: إشكالية فارق المساحة في إطار المذكرة رقم 3883

تشكل مساحة العقار الممسوح أهم ما يؤخذ به عند إعداد الدفتر العقاري، حيث يجب أن تكون المساحة الواردة في وثائق المسح مطابقة لما هو وارد في سند الملكية، إلا أنه في بعض الحالات قد تثار أمام المحافظ العقاري إشكالية فارق المساحة والتي تفوق 1/20 المسموح بها مما يستدعي التحقق من المساحة، وذلك بمراسلة مديرية مسح الأراضي قصد إجراء معاينة ميدانية وضبط المساحة<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل انظر المذكرة رقم 3883 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/07/24

لكن السؤال الذي قد يطرح بخصوص هذه المسألة ما هو الوضع اذ كان رد مديرية مسح الاراضي بان المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة؟ وهل يمكن لمديرية املاك الدولة الاعتراض على المساحة الزائدة؟

باعتبار ان تأسيس السجل العقاري من خلال عملية المسح والتي رصدت لها امكانيات مادية ضخمة هدفها بالدرجة الاولى تطهير الملكية العقارية، ولأجل ذلك فإن كان هناك فارق في المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها وكان رد مديرية مسح الاراضي بأن المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة ففي هذه الحالة يؤخذ بالمساحة المعتمدة من طرف المسح في اطار المسح العام شريطة أن لا يعود أصل ملكية المساحة الزائدة للدولة<sup>1</sup> من جهة ومن جهة أخرى أن لا تأثر هذه المساحة الزائدة على الملكيات المجاورة<sup>2</sup>

إلا انه ما تجدر الاشارة اليه هو اشكالية المساحة الزائدة والخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والتي اثارت صعوبات لدى بعض المحافظين العقاريين، إضافة الى ذلك قد تكون هذه الزيادة ناتجة عن اخطاء ادارية.

ولأجل ذلك وقصد حل هذا الاشكال اصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 10787 حيث عالجت هذه المذكرة كميّات تسوية فوارق المساحات بين سند الملكية وقياسات المسح وذلك من خلال مايلي:

### ثانيا: حالة فارق المساحة الخاضع لأحكام المادة 47 من قانون المالية 2005

أقر المشرع الجزائري من خلال المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005<sup>3</sup> اجراء يهدف الى تسوية بعض الحالات التي تبين فارق في المساحة يفوق 20/1 من المساحة المسموح بها

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل انظر المذكرة رقم 10787 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2008/11/29

<sup>2</sup> لمزيد من التفاصيل أنظر المذكرة رقم 08730 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/09/11

<sup>3</sup> نصت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 على (( عندما يتضح ان قطعة ارض عارية او مبنية كانت ملكا للدولة في الاصل وتم التنازل عنها للخواص بموجب عقد اداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، او للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العام بموجب احكام قانونية او تنظيمية اخرى ان القياس الذي تم اثناء عمليات المسح العام للأراضي بين ان المساحة تفوق النسبة المؤوية المسموح بها المقدره ب20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الاداري فان المساحة الزائدة اذا لم تشكل قطعة ارض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الاداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية...في حالت غياب طلب صريح للاقتناء تعين المساحة الزائدة على انها وحدة عقارية متباينة تمسح وتقيّد في السجل العقاري باسم الدولة.))

بين سند الملكية وهو في أغلب الحالات عقد اداري، وبين سعة المسح المعتمدة من طرف مديرية المسح في اطار المسح العام.

ان مثل هذه التسوية تتعلق بحالات ناتجة عن توسع يمس قطع اراضي اصل ملكها يعود للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الارضية بمجملها وترتيب البناءات، لا يمكن ان تشكل قطع قابلة للاستعمال مما يحتم على الادارة مباشرة البيع للشاغل حائز سند الملكية. ولذلك فان الجزء الزائد الذي لا يشكل في اي حال من الاحوال قطعة ارض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، يتم التنازل عنه للشاغل الحائز لسند الملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة املاك الدولة.

### 1/ دور مصلحة مسح الاراضي:

تقوم مديرية مسح الاراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين

\_ الاولى تسجل باسم الشاغل صاحب سند الما

\_ الثانية والتي تمثل المساحة الزائدة فهناك احتمالين:

اذا كان الفارق يمكن ان يشكل قطعة ارض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في

مجال التعمير فانه في مثل هذه الحالة يسجل باسم املاك الدولة

اذا كان فارق المساحة لا يمكن ان يشكل قطعة ارض صالحة للبناء ففي هذه الحالة يتم

تسجيله في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الاشارة في بطاقة التحقيق

وأیضا (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة

2005 ففي هذه الحالة يتم اخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة لهذا الغرض بالامكانية الممنوحة

### ب/ دور مديرية املاك الدولة

بمجرد ايداع طلب من المعني بالشراء تقوم مصالح املاك الدولة بتقويم فائض المساحة

وبما ان الامر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقا لنص قانوني وتندرج في اطار عمليات مسح

الاراضي و الترقیما العقارية، فانه ليس من الضروري اعداد عقد اداري للتنازل

مصالح املاك الدولة في هذه الحالة بإعداد شهادة رفع اليد وتسليمها لشاغل فائض المساحة.

## ج/ دور المحافظ العقاري

يتم معالجة مثل هذه الوضعية على مستوى المحافظة العقارية من خلال ترقيم المساحة الاصلية المدونة في سند الملكية باسم الشاغل حائز هذا الاخير ترقيما نهائيا، اما فائض المساحة فيرقم ترقيما مؤقتا باسم الشاغل ويتحول الى ترقيم نهائي عند تقديم هذا الاخير رفع اليد، اما اذا انقضا اجل السننتين ولم يقدم الشاغل رفع اليد فان هذا الفائض يرقم باسم املاك الدولة.

## د/ مجال تطبيق المادة 47 من قانون امالية لسنة 2005

ان تطبيق المادة المذكورة اعلاه وفق الاجراءات التي تم التطرق اليها سابقا لا تسري إلا على الحالات التي ترتبت على ايداع محضر وثائق المسح بعد 2005/01/02.

## فارق المساحة ترتب عن خطأ إداري

مثل هذه الحالات تم ملاحظتها لاسيما على الاملاك العقارية المتنازل عنها في اطار احكام القانون (81-01)، ففي هذه الحالة يتم إخطار مديرية املاك الدولة اذا تم اثباتها في الميدان خلال عمليات المسح هذه الاخيرة تتولى التنازل على فائض المساحة حسب آخر سعر تم العمل به في اطار القانون (81-01) وذلك بعد فحص الملف الذي تم التنازل على اساسه للتأكد من وجود خطأ اداري، اما على مستوى المحافظة العقارية فيتم ترقيم العقارات المعنية ترقيما مؤقتا الى غاية استفاء رفع اليد من الشاغل.

اما بخصوص اشكالية اعتراض مديرية املاك الدولة على فارق المساحة بين ما تم في اطار المسح العام وسند الملكية المشهر فان التنظيم<sup>1</sup> عالج هذا الاشكال شريطة انقضاء الاجال القانونية للترقيم المؤقت، حيث جاء في المذكرة رقم 498 المعدلة للمذكرة رقم 10787 السالفة الذكر بان المحافظ العقاري ملزم بتسليم الدفتر العقاري وهذا لعدة اعتبارات:

- فوات آجال الاعتراضات باستثناء الحالات التي تدخل في اطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005

- ان الطعن في الترقيمات النهائية لا يؤخذ بعين الاعتبار الا بموجب حكم قضائي صادر عن الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup> او بموجب امر استعجالي لوقف التصرف على العقار<sup>3</sup>

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل انظر المذكرة رقم 498 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2013/01/16

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المذكرة رقم

ولأجل ذلك شددت المديرية العامة للأموال الوطنية على ضرورة تطبيق هذه المذكرة وهذا قصد تنفيذ القانون والتنظيم المعمول به لا سيما في هذا المجال والتكفل الجدي بطلبات المواطنين من جهة، ومن جهة أخرى الحفاظ على أملاك الدولة والمطالبة بها امام الجهات القضائية المختصة.

## الفرع الثاني: التغييرات التي مست الطبيعة القانونية والمادية للعقار بين الشروع في عملية المسح وإيداع وثائق المسح.

باعتبار ان عملية المسح قد تفوق عشر سنوات او أكثر نظرا للحيز الجغرافي الذي شملته عملية المسح، وبالرغم من الكفاءة التي يتميز بها اعوان المسح، إلا ان هناك بعض الحالات قد تترتب بين الشروع في عملية المسح وإيداع وثائق المسح تؤثر بشكل او بآخر على الطبيعة القانونية والمادية للعقار الممسوح ومن بين هذه الحالات:

### أولاً: حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار

يمكن تلخيص هذه الحالات في التغييرات التي حدثت بفعل الوفاة، او تصرف مالك العقار في كامل العقار اوجزاء منه.

### 1/ حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار بفعل الوفاة

احتملت المذكرة المشار اليها اعلاه ان هناك وضعيات مشابهة ناجمة عن انتقال الملكية بفعل الوفاة بموجب شهادة توثيقية (في اطار الشهر الشخصي) تتعلق بعقارات مسجلة باسم المورث في اطار المسح العام.

و امام هذه الوضعية خولت المذكرة رقم 7679 المحافظ العقاري اعداد دفتر عقاري باسم الورثة وهذا بعد مراسلة مديرية مسح الاراضي بموجب (PR12) ورد هذه الاخيرة على هذا الارسال بموجب ارسال مرفق ب البطاقة العقارية نموذج (T10) ومصفوفة المسح.

### 2/ حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار من خلال التصرف في هذا

الاخير ( بيع او مقايضة...)

قد يكون هذا التغيير ناتج عن تصرف المالك في كامل العقار او في مساحة منه على

الشياع.

## أ/ التصرف في كامل العقار

يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة مراسلة مديرية مسح الأراضي بموجب (PR12) وهذا قصد تسجيل المالك الجديد وإعداد وثائق مسح جديدة (البطاقة العقارية نموذج (T10) ومصفوفة المسح) وفور استلام المحافظ العقاري لهذه الوثائق يشرع في إعداد دفتر العقاري باسم المالك الجديد.

## ب/ المالك تصرف في مساحة من المساحة الاجمالية للعقار ( على الشياخ )

اما اذا تصرف المالك في جزء من العقار بين الشروع في عملية المسح وقبل ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا، فانه يتوجب على المحافظ العقاري ان يتبع نفس الاجراءات السالف ذكرها مع اختلاف بسيط يكمن في ان وثائق المسح الجديدة يجب ان تحين باسم المالك الاصلي مع باقي الملاك على الشياخ الذين امتلكوا جزء من العقار الممسوح، مع مراعاة في هذا الجانب ان المحافظ العقاري يعد دفتر عقاري ويحتفظ به في المحافظة العقارية ما لم يعين هؤلاء وكيلًا لاستلام الدفتر العقاري.

## ثانيا: حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة المادية للعقار (تغيير في الحدود)

ان مثل هذه الحالات قد تكون ناتجة عن قسمة او تجزئة او غيرها من الوثائق القانونية التي تسمح بتغيير الحدود ، ففي مجمل هذه الحالات يجب على المحافظ العقاري ان يبلغ ، المسح بهذه الوضعيات كلما اكتشف ذلك، سواء من خلال البحث في البطاقة العقارية او بناء على معلومات من ذوي الشأن وفور استلام مديرية مسح الأراضي لإرسال المحافظة العقارية تشرع في القيام باستطلاع ميداني للعقار محل الحالات السابق ذكرها عند الاقتضاء او القيام بالعملية على مستوى المكاتب وهذا اذا توافر لأعوان المسح السندات التي تؤيد مثل هذا التغيير (المخطط و العقد المكرس للقسمة او التجزئة...)<sup>1</sup>

لكن السؤال الذي قد يطرح بخصوص هذه المسألة اذا كان التغيير في الطبيعة المادية للعقار الممسوح ناتج عن شق طريق او ما شابه ذلك ، اضافة لذلك فقد يمسح العقار على انه قطعة ارض فما هو الاجراء الذي تتخذه مديرية مسح الأراضي بخصوص هذه الاوضاع الجديدة

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل انظر المذكرة رقم 07679 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية المؤرخة في 2013/07/31

ان الاجابة على هذا السؤال تأخذنا الى مضمون التعليمية 16 حيث جاء فيها ولا سيما ما تعلق بالطبيعة المادية للعقار انه في حالت كان التغيير في مجموعة الملكية<sup>1</sup> ناتج عن مشروع عمومي او قوة قاهرة او تغيير في الحدود الادارية فإن مصالح المسح ملزمة بإعداد محضر (PR14) سواء بناء على تبليغ من المحافظ العقاري او من خلال الاستطلاع الميداني السنوي التي تباشره مصالح المسح من تلقاء ذاتها او بناء على معلومات من مصالح البلدية<sup>2</sup>.

مع الاشارة في هذا الصدد ان محضر التغييرات الوارد على ترقيم مجموعة الملكية يجب اشهاره تحت طائلة عدم نفاذه في مواجهة الغير، هذا من جهة، ومن جهة اخرى يجب على المحافظ العقاري التأشير على السجل العقاري بالأوضاع الجديدة التي ترتبت على العقار الممسوح في اطار المسح العام.

اما بخصوص هدم او اقامة بنايات على عقار ممسوح فان التعليمية 16 عالجت هذا الاشكال تحت عنوان احتواء العقار.

حيث جاء فيها تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى ( محاضر اثبات الهدم والبنائيات الجديدة- PR15- ) (تشر بالمحافظة العقارية)، يدرج في كل من الصفحتين الاولى والثانية من هذا المحاضر تسلسل اقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي المتعلقة بتعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم او البنائيات.

مع الاشارة في هذا الاطار ان المحاضر المتعلقة سواء في تغيير مجموعة الملكية للعقار الممسوح او احتواء العقار، تحول للمحافظة العقارية من مصالح المسح ما بين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول ارسال نموذج (PR13) ...<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: اشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول

نتيجة لانعدام الاساس القانوني في النصوص المبينة لكيفية تطبيق الامر (74-75) وأمام العدد الهائل للعقارات المدرجة في حساب المجهول اصدر المدير العام للأموال الوطنية المذكرة رقم 2421 لمعالجة مثل هذا الامر (الفرع الاول)، إلا ان هذه المذكرة عالجت مثل هذه

<sup>1</sup> تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، تابعة لنفس المالك أو إلى ملكية في الشياخ في نفس المكان المسمى وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية.

<sup>2</sup> انظر في هذا الاطار: الفقرة 3. 2 من التنا 16

<sup>3</sup> لمزيد من التفاصيل انظر: الفقرة 3. 2 . 2 وما يليها من التعليمية 16

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 للأموال الوطنية إصدار المذكرة رقم 4618 كأساس قانوني لتسوية حساب المجهول التي يفتقد اصحابها سندات ملكية مشهورة (الفرع الثاني)

### الفرع الاول: الخروج من حالة المجهول في اطار المذكرة رقم 2421

يتطلب إعمال هذه المذكرة مجموعة من الإجراءات منها ما هو موضوعي ومنها ما

هو مادي

#### 1/ الاجراءات الموضوعية للخروج من حساب المجهول

هي إجراءات يمكن القول انها تتعلق بطالب الترقيم من جهة، و من جهة أخرى بسند

الملكية .

#### أ/ 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 اخرى 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.

#### ب/ الاجراءات 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 .

#### ب1 / 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 مشهورة قبل الاول مارس 1961.
- سندات ملكية لها كامل الاثر القانوني ولو لم تشهر خلال الفترة الممتدة بعد الاول مارس 1961 و قبل دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ.
- سندات ملكية مشهورة بعد دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ.



## ب1.1/ 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 بالبليدة.

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 المعنيين.

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 اقصاها خمسة عشر يوم اذا كانت السند محل التحقيق مشهر بمحافظة عقارية تقع في ولاية اخرى<sup>1</sup>

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 الترقيم ام يرفضه لعدم التأكد من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المشهر؟

## ب1.2/ سندات ملكية مشهرة 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 الترقيم العقاري لا تعود ملكيته للدولة بفعل واقعة قانونية (مادية او طبيعية) او غير ذلك من اساليب نقل الملكية

<sup>1</sup> انظر في هذا الاطار الفقرة 2-1 من كتاب التعليمات والمذكرات الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 2005 ص 92-93

وهذا نظرا لان بعض العقود الرسمية كان لها الاثر القانوني ولو لم تشهر<sup>1</sup> 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 المسح<sup>2</sup>

ب.1. 3 / 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 .

ب/ التحقق من ان العقار أدرج في حساب المجهول

حتى يتأكد المحافظ العقاري بان العقار محل طلب الترقيم 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.

2/ الإجراءات المادية للخروج من حالة المجهول

يتم ذلك من خلال تحديد العقار عل المخطط المسحي المودع لدى المحافظة العقارية الا ان هذه العملية قد تكون سهلة اذا ما تعلق الامر بمجموعة من الملكيات المشتركة ( الشقق) ففي هذه الحالة

يتم الرجوع الى الجدول الوصفي للتقسيم<sup>3</sup> وخاصة في اطار العقارات التي شملتها عملية التنازل عن الاملاك

<sup>1</sup> أنظر في هذا الإطار قرار المحكمة العليا، ملف رقم 481169، بتاريخ 2008/10/15 .

<sup>2</sup> الفقرة 2-2-1 من التعليمات 16

<sup>3</sup> ان اعداد مثل هذه الجداول هو من صلاحيات مديرية املاك الدولة، حيث انه بعد اشهار البيان الوصفي للتقسيم يرسل المحافظ العقاري ملخصات هذا 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

العقارية العمومية في اطار القانون رقم (01-81) <sup>1</sup> 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 المادي 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 (CC1) و وثيقة القياس (CC2) وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول ارسال يتضمن اضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (T10) و مصفوفة المسح.<sup>2</sup>

### 3/ العقار موضوع الترقيم العقاري تعود ملكيته للدولة

اذا اسفر التحقيق وخاصة بعد رد مديرية املاك الدولة حسب ما ذكرناه سابقا بان ملكية العقار محل الترقيم 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: 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 مشهورة اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4618 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.

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل انظر القانون رقم (01-81) المؤرخ في 07/02/1981 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العمومية العقارية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 6 الصادرة بتاريخ 10/02/1981 والملغى بقانون المالية لسنة 2001 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> كتاب التعليمات والمذكرات (مصدر سابق) ص ص 93 / 95

## 1/ 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.

### أ/ 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 الطلب<sup>1</sup> من جهة، ومن جهة اخرى بين المحافظة العقاري بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب ومديرية املاك الدولة في ما يتعلق بعدم ملكية هذه الاخيرة للعقار محل الترقيم العقاري.

### ب/ الاجراءات المتعلقة بفحص الطلب

يترتب على فحص طلبات الترقيم 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.

### ب1/ وجود سند له الحجية القانونية إلا انه غير مشهر

من بين من يلتمسون الترقيم 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 الترقيم العقاري<sup>2</sup>

<sup>1</sup> انظر في هذا الصدد: كتيب التعليمات والمذكرات، مصدر سابق ص 138.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم (63-76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

## ب.1. 1/ العقود الرسمية

هي عقود معدة قبل صدور قانون التوثيق<sup>1</sup> 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.

## ب.1. 2/ 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 ثابتا 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)<sup>2</sup>.

إضافة الى ذلك تعتبر هذه العقود استثناء عن قاعدة الشهر المسبق حيث تم النص عليها كاستثناء بموجب المادة 3 من المرسوم (80-210) الذي عدل المرسوم (76-63)<sup>3</sup> 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 الثروة 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

<sup>1</sup> صدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم (70-91) المؤرخ في 15/12/1970 والملغى بالقانون رقم (06-02) المؤرخ في 20/02/2006 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 08/03/2006.

<sup>2</sup> المادة 328 من الامر (75-58) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنصر في هذا الصدد المادة 3 من المرسوم (80-210) المعدل والمتم للرسوم (76-63) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

طراً على المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري بموجب المرسوم (123/93) المؤرخ في 19/05/1993.

وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/01/1971 الرسمية دون اللجوء الى الجهات القضائية لغرض اثباتها اذ يكفي في هذه الحالة اللجوء الى الموثق قصد تحرير عقد ايداع يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة اقليمياً شريطة التعيين الدقيق للعقار وكل الاشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء.<sup>1</sup>

## ب2/ وجود سند عقاري غير كافي

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

## ب2.1 / 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.

## ب2.2 / 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 حالياً 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 الاصلى...، ولذلك ففي حالة ما ان كان التحقيق ايجابياً 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.<sup>2</sup>

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

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

### ب3/ 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 للتأكد من ان صاحب الطلب يمارس حيازة فعلية منذ الشروع في عملية المسح مراعاة ما تقتضيه المادة 808 من القانون المدني<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

### ثانيا: 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 :

#### 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

<sup>1</sup> 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.)

<sup>2</sup> الفقرة 2-2 من المذكرة رقم 4618 الصادرة عن مدير الاملاك الوطنية بتاريخ 2004/09/04.

2421 اما اذا كان العقار محل تحقيق سابق فيجب على المحافظ العقاري ان يشير الى ذلك بكل امانة ومصداقية.

## 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 .

## 3/ مراسلة مديرية مسح الاراضي

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

### : الآجال

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

## 1/ آجال مراسلة ورد مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الاراضي

حددت المذكرة المنوه عنها اعلاه مدة ثمانية ايام من تاريخ ايدع طلب الترقيم كحد اقصى لمدير الحفظ العقاري قصد مراسلة مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الاراضي 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 الاجال التي يجب اخذها بعين الاعتبار بالنسبة لمديرية املاك الدولة و مديريةية 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 الترقيم 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 الترقيم 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 الترقيم العقاري للدولة.<sup>1</sup>

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 فترات الايداع المؤقت ام انقضت فترات 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 الإشارة 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... ))

<sup>1</sup> انظر الفقرة 2-3 من المذكرة رقم 4618 الصادرة عن مدير الاملاك الوطنية بتاريخ 2004/09/04.

## لخص:

نستنتج من خلال ما سبق ان لوثائق المسح اثرا ايجابيا على تأسيس السجل العقاري سواء من حيث ترقيم العقارات الممسوحة او من حيث مسك البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري او من حيث اعداد الوثائق التي تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات الممسوحة ( شهادات الترقيم المؤقت و الدفاتر العقارية ) إلا ان هذا الأثر وبالرغم من ايجابياته يقابله أثر سلبي آخر أفرزه الواقع العملي رغم الإمكانيات المادية والبشرية التي رصدت لهذا الغرض ولعل من بين هذه الآثار السلبية فوارق المساحة التي تجاوزت الحد المسموح به هذا من جهة ومن جهة أخرى اشكالية العقارات التي أدرجت في حساب المجهول رغم أن القانون يحدد نسبة 5% كحد أقصى تدرج في حساب المجهول لكل قسم مودع بالمحافظة العقارية، إضافة لذلك وبالرغم من سعي المديرية العامة للأملاك الوطنية لتطهير حساب المجهول، إلا ان هناك إشكال آخر يتمثل في الأجزاء الغير محددة فهل نكفيها في حساب المجهول ام ان طبيعتها القانونية تختلف عن هذا الحساب؟

وهذا ما نطرحه على الجهات الوصية قصد ايجاد صيغة قانونية يمكن معها معالجة مثل هذا الأمر لأن الهدف الأول والأخير من تأسيس السجل العقاري هو تطهير الملكية العقارية.

## Conclusion :

On conclut de tout ce qui précède, que les documents cadastraux ont des effets positifs sur l'institution du livret foncier soit, du point de vue de l'immatriculation immobilière ou la tenue du fichier immobilier, soit du point de vue de la constitution des documents qui reflète l'état physique et juridique des biens cadastrés (attestation d'immatriculation provisoire et livret foncier).

En dépit de ces effets positifs, il existe en contre partie, d'autres effets qui s'avèrent négatifs due à la pratique effective malgré les ressources matérielles et humaines affectées à cette fin.

Parmi ces effets négatifs : les concordances des superficies qui ont dépassé les limites permises, d'une part, et la problématique immobilière incluse dans un compte inconnu, d'une autre part, malgré que la loi a fixé un taux maximal de 5% inclus dans le compte inconnu à chaque section déposée à la conservation foncière.

En sus de ce qui a été signalé et malgré les efforts fournis par la direction générale du domaine national pour la purification de ce compte, un autre problème persiste afférent aux ilots non-délimités :

- faut-il les adapter dans le compte inconnu ?
- leurs natures juridiques, différent-elles de ce compte ?

Nous lançons, par le biais de cet ouvrage, un appel aux autorités tutelles, en vue de résoudre cette ambiguïté et d'y trouver une formule juridique. Car l'objectif primordial de cette démarche (à savoir la constitution du livret foncier) est l'assainissement et la purification de la propriété immobilière.

### الكلمات المفتاحية:

الشهر العقاري، السجل العقاري، التحقيق العقاري، وثائق المسح، المحافظة العقارية، حساب المجهول .

### Mots clés:

La Publication foncier, le livre foncier, l'enquête foncier, les documents cadastrals, le conservation foncière, le compte inconnu.

## الخاتمة:

شهد النظام القانوني لشهر العقاري العديد من التغيرات والتطورات على كافة المستويات، سواء ما تعلق منها بماهية الشهر او الآليات التي تتحكم في تطبيقه، فعلى مستوى ماهية الشهر فقد تطور من نظام الشهر الشخصي لنظام الشهر العيني، اما على مستوى الآليات فقد تم تدعيم المنظومة القانونية بنصوص قانونية هدفها وضع هذا النظام الجديد موضع التطبيق بداية بإصدار الامر (74-75)، الى غاية اصدار بعض المذكرات والتعليمات، غير انه وبالرغم من الجهود المادية لتكريس هذا النظام في مجال الملكية العقارية، إلا ان الترسانة القانونية العقارية مازالت تعاني من الكثير من مواطن النقص ومازال السجل العقاري في ظل نظام الشهر العيني يسجل العديد من الاشكاليات، وذلك من خلال عدم مسايرة المشرع العقاري للتطور الذي حصل على مستوى الواقع، ولعل مبررنا في ذلك النتائج التي توصلنا اليها من خلال هذه الدراسة:

- 1- شهد نظام الشهر العقاري في الجزائر تطورا ملحوظا منذ 1976 تاريخ سريان الامر (74-75)، بحيث اصبح الشهر العيني هو الأصل، والشهر الشخصي هو الاستثناء. ولعل هذا التحول كان نتيجة حتمية نظرا للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، فبعد ان كان الشهر يتم بناءا على هوية الاشخاص اصبح يؤخذ الاعتبار تعين تعيين العقار في التصرف في ظل نظام الشهر العيني نظر لما يتميز به هذا الاخير من خصائص.
- 2- بالرغم من الخصائص التي يتميز بها نظام الشهر العيني والذي يتخذ من السجل العقاري اساس له، إلا انه يعاب على المشرع الجزائري انه اجاز الطعن في القيد الاول لتأسيس السجل العقاري من خلال امكانية الاعتراض (اداريا أو قضائيا) في الترقيمات العقارية وهذا ما يؤدي الى هدم القوة الثبوتية للسجل العقاري.
- 3- ان القانون (07-02) والذي تم اقراره كبديل لعقد الشهرة من جهة، ومن جهة اخرى كآلية استحدثها المشرع الجزائري للإسراع في مسح ارضي الجمهورية، اضافة لأهمية هذا القانون والذي يتخذ من التحقيق العقاري وسيلة لتطبيقه، لم يطبق إلا بصورة نسبية على بعض ولايات الوطن دون البعض الآخر، ومبررنا في ذلك ولاية الجلفة وولاية سطيف مثلا. فالأولى مازال المسح العام هو السائد اما الثانية فالقانون السالف الذكر يطبق موازاتا مع المسح العام مما يجعلنا نتساءل عن عمومية القاعدة القانونية.

4- ان السجل العقاري وبالرغم من ايجابياته التي تتلخص في ترقيم العقارات الممسوحة وما يتبعها من اجراءات سواء ما تعلق منها بمسك البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ومعرفة النطاق المادي والقانوني للعقار الممسوح او ما تعلق منها بتسليم سندات ملكية اعترف لها القانون بالحجية المطلقة، والقضاء نهائيا على العقود العرفية التي كانت سائدة في ظل نظام الشهر الشخصي، إلا ان هناك سلبيات اثرت بشكل او آخر على تأسيس السجل العقاري، الذي يتخذ من وثائق المسح الطبيعية المادية والقانونية، ولعل اهمها في نطاق دراستنا فوارق المساحة والتي شكلت مشكلة سواء لصاحب الترخيم العقاري او الادارة ممثلة بالجهات المعنية هذا من جهة، ومن جهة اخرى التغيير الذي طرأ على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح مما اثر سلبا على تأسيس السجل العقاري، إضافة لذلك العدد الهائل للعقارات التي سجلت في حساب المجهول والذي رتب صعوبات على مستوى الادارة في معالجة هذا الحساب، حيث انه حتى وان سلمنا بان فرق المسح والتي حولها التشريع عمليات المسح قد مارست مهامها في اطار التنظيم، إلا انه من ناحية اخرى كان عليها مراعاة الطبيعة القانونية للأراضي محل المسح من خلال الرجوع الى مخططات التجزئة ولاسيما التجزئات التي تم منحها للخواص في اطار قرارات الادمج لصالح البلدية، اضافة الى مراعاة البيانات الوصفية للتقسيم للعقارات التي تم التنازل عنها في اطار القانون (81-01).

## المراجع والمصادر المعتمدة

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية

1/ النصوص القانونية

أ/ الدساتير

\_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم (96-438) المعدل والمتمم بالقانون رقم (16-01) المؤرخ في 2016/03/06 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 2016/03/07.

ب/ النصوص التشريعية

\_ الامر (66-154) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم (15-19) المؤرخ في 201/12/30 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة بتاريخ 2015/12/30.

\_ الأمر رقم (70-91) المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق والملغى بالقانون رقم (06-02) المؤرخ في 2006/02/20 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 2006/03/08.

\_ الأمر (71-73) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 97 الصادرة بتاريخ 11/30 1971 والملغى بالقانون (90-25) المتعلق بقانون التوجيه العقاري.

\_ الامر (75-58) المؤرخ في 1975/09/26 والتضمن القانون المدني والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم.

\_ الامر (75-74) المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمسح الاراضي العام وتأسيس الالعقاري المنشور في الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة بتاريخ 1975/11/18.

\_ القانون رقم (81-01) المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العمومية العقارية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 6 الصادرة بتاريخ 1981/02/10 والملغى بقانون المالية لسنة 2001 المعدل والمتمم.

\_ القانون رقم (90-29) المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02 المعدل والمتمم.

\_ القانون رقم (03-22) المؤرخ في 28/12/2003 المتعلق بقانون المالية لسنة 2004 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 29/12/2003.

\_ قانون المالية لسنة 2005

\_ القانون (07-02) المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 28/02/2007.

\_ القانون (08-09) المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والإدارية والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008.

القانون رقم (14-10) المتضمن قانون المالية المؤرخ في 30/12/2014 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2014.

## 2/ النصوص التنظيمية

\_ المرسوم (73-32) المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 20/02/1973 المعدل والمتمم.

\_ المرسوم (76-62) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل والمتمم.

\_ المرسوم (76-63) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل والمتمم.

المرسوم التنفيذي رقم (91-177) المؤرخ 28/05/1991 والمتعلق بإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 01/05/1991 المعدل والتمم.

\_ المرسوم التنفيذي رقم (2000-115) المؤرخ في 24/05/2000 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 28/05/2000.

\_ المرسوم التنفيذي رقم (08-147) المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 20/05/2008.

قرار وزاري صادر عن وزير المالية بتاريخ 12/05/1976 والمحدد لنموذج البطاقات المستعملة من طرف المحافظات العقارية المنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 الصادرة بتاريخ 09/03/1977.

### 3/ المذكرات والتعليمات

- \_ التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24/05/1998.
- \_ المذكرة رقم 2421 الصادرة عن مدير الاملاك الوطنية بتاريخ 04/09/2003.
- \_ المذكرة رقم 3883 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24/07/2004.
- \_ المذكرة رقم 4618 الصادرة عن مدير الاملاك الوطنية بتاريخ 04/09/2004.
- \_ المذكرة رقم 4144 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03/06/2007.
- \_ المذكرة رقم 10787 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 29/11/2008.
- \_ المذكرة رقم 498 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 16/01/2013.
- \_ المذكرة رقم 07679 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في 31/07/2013.
- \_ المذكرة رقم 08730 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 11/09/2013.

### ثانيا: المؤلفات الفقهية

#### 1/ باللغة العربية

- \_ ادوارد عيد، الانظمة العقارية(التحديد والتحرير)، مطبعة المتتي، لبنان ط/2 1996.
- \_ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر ط/2006.
- \_ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان.
- \_ حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ط/2 2006.
- \_ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية وصفية، دار هومة، الجزائر ط/ 2004.
- \_ شريف الطباخ، الموسوعة الشاملة في شرح الشهر العقاري والسجل العيني والتوثيق في ضوء القضاء و الفقه ج 1 صر .
- \_ ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ط/ 2004.



\_ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر ط / 2014.  
\_ محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مطبعة الجيلاوي، مصر .

\_ معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي صر 1989 .

## 2/ باللغة الفرنسية

\_Philippe Simler. Philippe Delebecque.Droit Civil.Les suretes La puplicite fonciere. 2edition 1995.Dalloz.france.

\_PierreRqynqud.Gabriel.Marty.Droit civil.les suretes La puplicite.Sirey.

- G-Marty et P-Raynoud, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey

## ثالثا: الرسائل والمذكرات العلمية

\_ لبيض ليلي، منازعات شهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، معة محمد خيضر بسكرة، 2012/2011.

\_ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة 2014.

\_ بوزيتوني عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص- فرع القانون العقاري-، كلية الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة 2008/2007 .

\_ تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2004/2003.

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

\_ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة 2008/2007.

## رابعا: البحوث والمقالات العلمية

\_ أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة غرداية، ع 6 2009

\_ جمال بوشنافة: نظام الشهر العقاري وأثاره في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية صر عدد 17 2007.

\_ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، افريل 2006.

#### **خامسا: النصوص التطبيقية**

\_ كتاب التعليمات والمذكرات الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 2005 2007 2008 2010 2013.

\_ الدليل التطبيقي لمديرية مسح الاراضي الصادر عن المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الاراضي سنة 2014

## فهرس

الصفحة	
أ	الاهداء
ب	التشكرات
01	مقد
05	الفصل الاول: تاصيل فكرة السجل العقاري
06	المبحث الاول: موقف المشرع الجزائري من فكرة السجل العقاري
06	المطلب الاول: نظام الشهر العيني (دراسة في المفاهيم)
07	الفرع الاول: تعريف نظام الشهر العيني
08	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني
11	الفرع الثالث: تقدير نظام الشهر العيني
13	المطلب الثاني: تكريس فكرة السجل العقاري في ظل الامر (74-75) و القانون (02-07)
14	الفرع الاول: السجل العقاري في ظل الامر (74-75)
15	الفرع الثاني: السجل العقاري في ظل القانون (02-07)
20	المبحث الثاني: مسح الاراضي العام كأساس مادي لتأسيس السجل العقاري
20	المطلب الاول: مفهوم المسح العام
20	الفرع الاول: تعريف المسح العام وخصائصه
23	الفرع الثاني: اهداف المسح العام
27	الفرع الثالث: انواع المسح العام
31	المطلب الثاني: اعداد مسح الاراضي العام
32	الفرع الاول: افتتاح عمليات الد
33	الفرع الثاني: تجسيد عملية المسح في الواقع
36	الفصل الثاني: الآثار المترتبة على ايداع وثائق المسح

37	المبحث الاول: الاثر الاجابي لوثائق المسح على تأسيس السجل العقاري
37	المطلب الاول: الاجراءات المعاصرة لتأسيس السجل العقاري
38	الفرع الاول: ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية
40	الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة
43	المطلب الثاني: الاجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري
43	الفرع الاول: مسك مجموعة البطاقات العقارية
45	الفرع الثاني: شكل وكيفية التأشير على البطاقة العقارية
45	الفرع الثالث: اعداد شهادة الترقيم المؤقت او الدفتر العقاري
53	المبحث الثاني: الاثر السلبي لوثائق المسح على تأسيس السجل العقاري
53	المطلب الاول: اشكالية فارق المساحة والطبيعة القانونية للعقار الممسوح
53	الفرع الاول: فارق المساحة يفوق النسبة المئوية المساحة المسموح بها
57	الفرع الثاني: التغييرات التي مست الطبيعة القانونية للعقار الممسوح
59	المطلب الثاني: اشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول
60	الفرع الاول: الخروج من حالة المجهول في اطار المذكرة رقم 2421
63	الفرع الثاني: الخروج من حالة المجهول في اطار المذكرة رقم 1418
70	لخص
72	الخاتمة
74	قائمة المراجع والمصادر
79	الفهرس