

جامعة زيان عاشور - بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة والاشكالات التي تثيرها

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر
في الحقوق تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ:
- بن الصادق احمد

إعداد الطالب:
- طعبة عبد القادر

لجنة المناقشة:

- 1- الأستاذ: جمال عبد الكريم - رئيسا
- 2 - الأستاذ: بن الصادق أحمد - مشرفا ومقررا
- 3- الأستاذ: حمزة عباس - مناقشا

السنة الجامعية: 2016/2015



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

بَلْ مَتَّعْنَا هَؤُلَاءِ وَاٰبَاءَهُمْ حَتّٰی طَالَ عَلَیْهِمُ الْعُمُرُ ۗ اَفَلَا یَرَوْنَ
اَنَّا نَاتِی الْاَرْضَ نَنْقُصُهَا مِنْ اَطْرَافِهَا ۗ اَفَهُمُ الْغَالِبُوْنَ

الایة 44 سورة الانبیاء



وَالْاَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَاَلْقَيْنَا فِیْهَا رَوَاسِیَ وَاَنْبَتْنَا فِیْهَا مِنْ كُلِّ
زَوْجٍ بَهِیْجٍ (7) (تَبْصِرَةً وَذِكْرٰی لِكُلِّ عَبْدٍ مُّنِیْبٍ (8) وَنَزَّلْنَا
مِنْ السَّمَاۗءِ مَآءً مُّبَارَكًا فَاَنْبَتْنَا بِهٖ جَنٰتٍ وَحَبَّ
الْحَصِیْدِ (9) وَالنَّخْلَ بَاسِقَاتٍ لِّهَا طَلْعٌ نَّضِیْدٌ (10) رِّزْقًا
لِّلْعِبَادِ ۗ وَاَحْیٰیْنَا بِهٖ بَلَدَةً مِّیْتًا ۗ كَذٰلِكَ الْخُرُوْجُ

الایات من 7 الى 11 من سورة ق

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى من ربياني على حب العلم
والفضيلة وأسمى القيم إلى من أضاء لي درب العلم
أبي وأمي
إلى زوجتي الغالية
إلى أعز الناس: إخوتي وأخواتي.
إلي ابن أخي : سعدوش
إلى زملائي وزميلاتي وإلى من ساندني بوقوفهم معي
إلى كل من مد لي يد المساعدة في انجاز هذا البحث.

شكر وتقدير

بعد الحمد والثناء و الشكر لله عزوجل الذي وفقني
في إنجاز هذا العمل.

اتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأساتذة الكرام
أعضاء اللجنة العلمية وكذلك الأستاذ بن ويس أحمد
وبن الصادق احمد و محديد حميد على المساعدة كما
لا يفوتني توجيه الشكر الجزيل إلى الطالبة فرحات ف
والسعدية وإلى كل من مد لي يد العون والمساعدة في
انجاز هذا العمل المتواضع، راجيا من المولى عز وجل
أن يجعله في ميزان حسناتهم.

مفكرة

مقدمة

منذ القديم إلى يومنا هذا ارتبط الإنسان بحبه لعقار وهذا يدخل في حبه تملك الأشياء وعلى رأسها العقار، وجعلها أساسا في معاملاته وأعطيت قيمة كبيرة لعقار حيث كان العامل الأساسي في تطور الحضارات فكانت الأرض هي مصدر الرزق الأساسي، وقوة الدول أو المملكة تقاس بشساعة مساحتها وبظهور هذه الأهمية الكبيرة للعقار في حياة الإنسان بدأت تتطور القانون التي تنظم المعاملات بين الأفراد في مجال العقار.

والعقار حسب نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري " هي كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف .

ولكن في الجزائر لم تكن متماشية مع التطورات الحاصلة في العالم وهذا لأنها كانت دولة مستعمرة وعند الاستقلال ترك المستعمر فراغ قانوني في مجال المعاملات العقارية ولقد انتهجت الدولة بمرور عقود من الزمن عدة سياسات وقوانين منها نظام الشهر الشخصي الذي يتفرع عن عقد الشهرة وشهادة الحيازة والتحقيق العقاري .

لقد تكفل المشرع الجزائري لإيجاد وسائل قانونية لسد الفراغ الحاصل و الفوضوية التي تعم المعاملات العقارية وأهم هذه الوسائل، الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12 1975 المتضمن قانون إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم التطبيقية لها والتي كانت تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية وهذا من أجل الحد من المعاملات العشوائية الغير القانونية في العقار والتحول من نظام الشهر الشخصي الذي خلف عدة ثغرات وما يحمله من عيوب مثل تشابه الأسماء وعدم ضبط الملاك الحقيقي ن ولم يضبط كذلك الخارطة الوطنية للعقار، وبعد التحول إلى نظام الشهر العيني الذي يتمثل في المسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري والذي ينتج عنه الدفتر العقار وهو الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة وله قوة ثبوتية والحجية الكافية لإثبات الملكية العقارية.

أسباب اختيار الموضوع

سبب اختيار الموضوع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة والإشكالات التي تنثيرها .
أولاً- السبب الشخصي: يتمثل في عدم إثبات ملكية قطعة ارض اشتريتها عن طريق التنازل العرفي في البلدية والتي لاقيت فيها عدة مشاكل مع المصالح التقنية للبلدية أثناء بنائها وعدم حصولي على رخصة البناء .

رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة من اجل تسوية وضعية العقارات ، إلا انه يسير بخطى تكاد تكون معدومة وهذا بسبب عراقيل عدة :

- 1- عرقلة الإدارة المحلية لهذه الإجراءات
 - 2- عدم علم الكافي للقوانين الخاصة بعمليات التطهير بتسوية وضعية العقارات من طرف الموظفين المكلفين بالخدمة التقنية في جميع المؤسسات المعنية
 - 3- عدم وضوح بعض قوانين وتضربها فيما بينها
- وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية فمعظم العقارات غير ممسوحة أو أنها مشهورة وفقا لنظام الشهر الشخصي الذي تعد عيوبه أكثر من مزاياه ، وأيضا افتقار المواطن لسند يثبت أو يبرر ملكيته وبالتالي طغت المعاملات العرفية ولم يعد في وسع الدولة مراقبة التصرفات الواردة على العقار وعليه عدم تحكمهم في السوق العقارية إلى جانب تضييع الخزينة العمومية لمورد هام من خلال الجباية العقارية وركود عملية الاستثمار لارتباط القروض بالتأمينات العينية وهي العقارات كأفضل تأمين ، لكن انعدام سند يثبت الملكية يقف عثرة في إتمام العملية.

ثانيا :مناهج البحث

سنعتمد على عدة مناهج في بحثنا هذا و أهمها المنهج التحليلي ، المنهج الوصفي ، المنهج المقارن، في إطار التكامل المنهجي.

ثالثا :الدراسات السابقة:

من خلال عملية البحث في المكتبات وشبكة الانترنت لم نتوصل إلى أية دراسة تحمل نفس عنوان هذه المذكرة ولا كن هناك بعض المذكرات التي تصب في نفس الاتجاه.

رابعا : الصعوبات:

الصعوبة الوحيدة التي تمت مواجهتها في إعداد هذه المذكرة تتمثل في قلة المراجع المتخصصة.

خامسا :خطة البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة ، اتبعنا خطة البحث الآتية:

في الفصل الأول تطرقنا إلى آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في إطار النظام الشهر الشخصي عالجنا فيه مبحثين المبحث الأول شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة المبحث الثاني عالجنا فيه إجراءات المعاينة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة (عقد الشهرة – التحقيق العقاري).

أما في الفصل الثاني من الدراسة نتطرق إلى آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في إطار نظام الشهر العيني وذلك في بحثين أساسيين نخصص الأول فيه إلى المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة ، ثم في المبحث الثاني تناولنا السجل العقاري كآليا لتطهير الملكية العقارية الخاصة .

سادسا :إشكالية الموضوع

يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:
ما هي الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟ وما هي
الإشكالات التي تنثيرها ؟
وتتفرع إلى جزئيتين ، ما هي الأسس والمبادئ التي بني عليها المشرع عملية التطهير للملكية
العقارية الخاصة ؟ ، وما هي الأدوات التي اعتمدها لتطبيق هذه الأسس عمليا؟.

الفصل الأول

التخطيط المكاني القارية الخاصة في إطار نظام التغير التفضي

الفصل الأول

إن الجزائر اعتمدت على نظام الشهر الشخص كوسيلة قانونية لتنظيم الملكية العقارية الخاصة وحمايتها حيث مرة بعدة إجراءات منها ما تم توقيفه مثل عقد الشهرة منها ما هو ساري المفعول إلى يومنا هذا مثل التحقيق العقاري و شهادة الحيازة شريطة أن تكون المناطق المعنية بهذه الإجراءات لم تصلها عملية المسح العام للعقارات بعد.

وفي هذا الفصل سنتناول في (المبحث الأول) شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة و(المبحث الثاني) إجراءات المعاينة بموجب عقد الشهرة والتحقق العقاري.

المبحث الأول : شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

حاول المشرع الجزائري حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية عن طريق تسليم شهادة الحيازة للمالك الظاهر فنظم أحكام شهادة الحيازة و طرق إعدادها وكيفيات تسليمها بالمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقار , ومن أجل تسليط الضوء على موضوع الحيازة قمت بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب , الأول تطرقت إلى مفهوم بشهادة الحيازة والمطلب الثاني خصصته لكيفية إعدادها، أما (المطلب الثالث) فارتأيت أن أتناول الإشكالات التي تثيرها شهادة الحيازة.

المطلب الأول : مفهوم شهادة الحيازة

لم يستقر رأي الفقهاء على تعريف محدد للحيازة نظرا للاتجاهات المختلفة التي يعتنقها كل فقيه لذلك جاء تعريفها تارة يستند إلى العنصر المادي و تارة إلى العنصر المعنوي , كما أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تعريفها و إنما تعرض إلى عناصرها .

الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة

أولا :

1/ الحيازة لغة تعني ضم الشيء وجمعه ونسبته إلى حائزه , والحائز هو من يضع اليد على العين ويستغلها , وينتفع بها .

الحيازة هي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي , سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن كذلك , فالعبرة في الحيازة بالحيازة الفعلية و ليست مجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة¹.

وعرفها المستشار أنور العمروسي على أنها " هي وضع مادي , به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه وترد الحيازة على الأشياء المادية والحقوق المعنوية على السواء وتكسب بأعمال يقوم بها هذا الوضع المادي وتنتقل بالاتفاق ومصحوبا بالتسليم , وتزول بزوال السيطرة الفعلية².

2/ أما شهادة الحيازة فهناك من عرفها أنها " سند حيازي يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد تسليم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون .

كما عرفها البعض أنها "سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا , بناء على طلب الحائز للعقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة."

كما نجد المادة 35 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري تنص على مايلي " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ويمارس في

¹ - أحمد رحال , طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة , مذكرة ماجستير في الحقوق , قسم القانون الخاص , فرع قانون عقاري , جامعة قسنطينة , 2010/2009 , ص 80

² - عن زين العابدين رحمانى , دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية , مذكرة ماستر في الحقوق , تخصص قانون عقاري , جامعة الوادي , 2015/2014 , ص 6

أراضي الملكية الخاصة , التي لم تحرر عقودها , ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة , وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري , وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي , ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن في المادة 64 أعلاه." كما أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها تنص على "شهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه"¹

المشروع الجزائري لم يعرف شهادة الحيازة مباشرة , بل اكتفى بتبيان شروطها وكيفية طلبها , ونجد الفقه تولى ذلك ورغم اختلاف التعريفات التي جاء بها كما ذكرناها إلا أنها تتفق في أن الحيازة محرر إداري يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتسليمها للمعني.

ثانيا : خصائص شهادة الحيازة:

- 1/ شهادة الحيازة شهادة اسمية إذ لا يجوز بيعها , بحيث إذا توفي الحاصل عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين طلب تسليم شهادة باسمهم , وهذا ما جاء في نص المادة 42 من قانون التوجيه العقاري.
 - 2/ شهادة الحيازة شهادة لاتعطي للحائز الحق في التصرف في العقار كما نصت عليه المادة 43 من قانون التوجيه العقاري إذ تنص على "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني , غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي , يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء المختص غير ذلك" , يفهم من نص المادة أن شهادة الحيازة لا تعطي صاحبها الحق في التصرف في العقار بالتنازل عنه.
 - 3/ شهادة الحيازة لا تعطي للحائز صفة مالك العقار وهو ما أكدته المادة 42 من قانون 25/90
 - 4/ التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب إذ أن المادة 14 من الفصل الثاني من المرسوم 254/91 أجازت لصاحب الشهادة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية².
 - 5/ شهادة الحيازة تجيز الحصول على الرخص والشهادات في مجال البناء و التعمير
- لقد أدت ضرورة تطهير الملكية العقارية و تجسيد سياسة الاستثمار للمرحلة ما بعد 1990 إلى خروج المشروع عن القواعد العامة , سواء في مجال البناء و التعمير أو ترتيب الرهن العقاري , و هذا عن طريق تمكين صاحب شهادة الحيازة من الحصول على جملة من الامتيازات

وقد خول المشروع بموجب المرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 لصاحب شهادة الحيازة إمكانية الحصول على رخصة البناء والهدم , وفي القانون 29/90 المؤرخ في 1990/10/01 أقر ارتباط البناء بملكية الأرض وذلك في نص المادة 50 منه والتي تنص على "حق البناء مرتبط

¹ - رحايمية عما الدين , الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري , أطروحة دكتوراه , جامعة تيزي وزو , 2014 , ص 121 , 122 , 123

² - - رحايمية عماد الدين , نفس المرجع , ص 123 , 124 , 125

بالملكية الأرض , ويمارس مع الاحترام الصادر للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض , ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم¹ .

الفرع الثاني : شروط شهادة الحيابة

يشترط في الحيابة مجموعة من الشروط سنفصل فيها في ما يأتي :

أولا : شروط إعدادها

شروط جاءت بها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري وتتمثل في أن شهادة الحيابة :

1/ لا تعد إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها إجراءات المسح العام للأراضي , إذ أن المشرع استثنى العقارات الموجودة في الأراضي الممسوحة من إعداد شهادة الحيابة كون العقار المعني يصبح بسند مكتوب ورسمي يثبت ملكيته لصاحبه.

2/ ضرورة تحقق الحيابة القانونية الصحيحة .

3/ أن تراعي مدة سنة في إعداد شهادة الحيابة: على خلاف الحيابة المذكورة في القانون المدني و المتعلقة بالتقادم المكسب و التي تكون طويلة المدة حيث تصل إلى 15 سنة في حالة انعدام السند الصحيح , و 10 سنوات في حالة وجود سند صحيح ومقترنة بحسن نية، فإن أجل الحيابة و المتعلق بشهادة الحيابة تكون المدة مجرد سنة فقط طبقا لنص المادة 2 من الموسوم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة و تسليمها².

ثانيا : الشروط الشكلية : ونقصد بها الامتثال واحترام الإجراءات التالية:

إجراء الشروع في عملية تسليم شهادة الحيابة : يميز المشرع الجزائري بين إجراءين هما:

1 / الإجراء الفردي: يقوم المترشح للحيابة بتقديم عريضة كتابية تضمن جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيابة ، قوامه ، مساحته ، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين وعند اللزوم، يبين كل الحقوق والأعباء التي قد يكون محملا بهما مع تعيين هوية الأطراف المستفيدين منها.

2/ الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية ، ويتم إيداعه بدار البلدية التي توجد فوق إقليم العقارات المعنية ، ينشر مستخلص منه في البلدية والمساحات العمومية لمدة شهرين ، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوما ، ويتضمن القرار لزوما المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية والجهوية لكي يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيابة³.

¹ - زين العابدين رحمانى , المرجع السابق , ص 15

² - زين العابدين رحمانى , المرجع السابق , ص 27

³ - عزوي حازم , آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري, مذكرة ماجيستير, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق, جامعة الحاج لخضر باتنة, 2010/2009, ص 93

المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة الحيازة

منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس البلدي المختص إقليميا الحق في إعداد شهادة الحيازة من خلال الموسم التنفيذي 254/91 فالحصول على شهادة الحيازة لا يتم إلا من خلال المرور عبر مراحل إجرائية ضرورية وهو ما سنفصل في هذا: (الفرع الأول) ايداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية و(الفرع الثاني) فيه مرحلة التحقيق و التحري.

الفرع الأول : ايداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية

يتم طلب إعداد شهادة الحيازة عن طريق إجراءين إما عن طريق إجراء فردي أو إجراء جماعي.

أولا : الإجراء الفردي

يقوم طالب شهادة الحيازة بإيداع عريضة متضمنة إعداد شهادة الحيازة لدى المصلحة المعنية بالبلدية متضمنة بيانات متعلقة باللعقار محل الحيازة تتمثل في قوامه ومساحته, وغيرها من البيانات¹.

وترفق العريضة بتصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 254/ 91 , يتضمن تعيين العقار وكذا صاحب أو أصحاب العريضة مع التوقيع المصادق عليه ، إضافة إلى شاهدين لإثبات ممارسة الحيازة القانونية وأصحاب الحق في حالة انتقال الحيازة .

— شهادة الحالة المدنية لصاحب أو أصحاب العريضة.

— مخطط طوبوغرافي للقطعة محل طلب شهادة الحيازة ، معد من قبل خبير عقاري أو كل من يخوله القانون إعداد هذا المخطط .

— تقديم أي وثيقة عند الضرورة تدعيها للعريضة.

و عند تقديم الوثائق يسلم صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وصل إيداع ملف يتضمن وجوبا جميع الوثائق المرفقة بالعريضة و هذا للاحتجاج به في حالة الضرورة.

— شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة .

— مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها².

وهذا ماجات به المادة 6 من المرسوم التنفيذي 254/91

وتودع لدى رئيس البلدية باعتباره الشخص الوحيد المؤهل لإعداد شهادة الحيازة .

ثانيا : الإجراء الجماعي

يختلف هذا الإجراء عن الإجراء الفردي ، فالإجراء الجماعي يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري الذي يكتسي طابع المنفعة العمومية ، أو برامج إعادة التجمع الحضري العقاري ويكون هذا الإجراء عن طريق قرار من طرف الوالي ، بعد تقديم طلب من الهيئة المسؤولة عن تنفيذ إجراء برنامج التحديث الريفي أو الحضري أو إعادة التجميع العقاري ، و هذا بعد أن يتم تحديد المجال الترابي المعني ويودع بالبلدية المعنية ويخضع لإشهار واسع النطاق ، ويعلن عنه باللوحات

¹ - رحايمية عماد الدين , المرجع السابق, ص 130

² - زين العابدين رحمانى , المرجع السابق , ص 31

الإشهارية المخصصة لذلك على مستوى مقر البلدية لمدة شهرين ، ونشره في صحيفة وطنية أو جهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوم م , ويهدف الإجراء الجماعي إلى تحقيق المنفعة العامة بخلاف الإجراء الفردي الذي يرتبط أساسا بالمصلحة الخاصة¹.

الفرع الثاني : مرحلة التحقيق و التحري

منحت صلاحية تحرير وإعداد شهادة الحيازة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري , والدافع من هذا هو الحفاظ على حقوق الدولة والغير ., ولهذا يجب التطرق إلى كل مرحلة من هذه الإجراءات :

أولا : فتح سجل خاص بشهادات الحيازة

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على ما يلي: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا يرقمه ويوقعه عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا ، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض و التسلسل الزمني لتقديمها طبقا أحكام المادة 02 أعلاه ، ويسلم في نفس اليوم ، إلى صاحب العريضة وصلا يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة ، و يخطر عند اللزوم ، صاحب العريضة ، في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة"².

من خلال نص المادة يظهر أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي فور تلقيه العريضة يجب عليه فتح سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة على أن يسلم إلى صاحب العريضة ويشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة وكل المعلومات التي يراها مفيدة³

ثانيا : التحقق في الحيازة

بعد القيام بتقديم الطلب سواء كان الإجراء جماعي أو فردي فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بجميع التحريات اللازمة لذلك قبل تسليم شهادة الحيازة إذ يقوم بالخطوات التالية :

1/ نشر ملخص العريضة

وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 254 /91 "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ الإيداع المشار إليه في المادة 06 أعلاه بنشر ملخص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية و أماكنها العمومية لمدة شهرين ، و ينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة .

لا يكون النشر في جريدة وطنية إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان.

يبين الإعلان الملصق ، و عند اللزوم النشر في الصحافة ، المدة المحددة وفق المادة 11 أدناه التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحيازة المطلوبة"⁴.

من خلال نص المادة السابقة الذكر، يتضح بأنه يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال خمسة عشر يوما لإيداع العريضة ، أن يقوم بنشر ملخص العريضة في مقر البلدية والأماكن العمومية وهذا من أجل الاطلاع من قبل الجمهور، و في حالة ما إذا كان عدد سكان البلدية يتجاوز 20.000 نسمة فإنه يكون الإشهار إلزاميا بإحدى الجرائد الوطنية وعلى نفقة صاحب العريضة.

¹ - زين العابدين رحمانى , المرجع السابق , ص 31, 32

² - نفس المرجع ص 33

³ - رحايمية عماد الدين , المرجع السابق, ص 131

⁴ - - زين العابدين رحمانى , المرجع السابق , ص33

2/ إخطار مصالح الدولة

- تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 254/91 على ما يلي: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة الخمسة عشر يوما بإخطار رئيس مصلحة أملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية".

وفقا لما هو مقرر بالمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستشارة مصالح أملاك الدولة حول الوضعية القانونية للعقار محل طلب شهادة الحيازة ، وهو ما يجعل مدير أملاك الدولة القيام بالتحقق من :

ـ أن يكون العقار لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة أو الولاية.

ـ أن لا يكون العقار محل الطلب قد حررت بشأنه عقود ملكية مشهورة.

وعليه القيام باطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية للعقار في أجل شهرين ابتداء من تاريخ الإخطار.

3/ تلقي الاعتراضات

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 254/ 91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على أنه : " في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين ، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع".

إذ أن هذه الاعتراضات يجب على المدير الولائي لأملاك الدولة أو من يحل محله قانونا ، أن يقوم بالرد كتابيا حول الوضعية القانونية للعقار محل طلب شهادة الحيازة ، وهذا تحت طائلة عدم قيام المسؤولية الشخصية.¹

ثالثا : تسجيل وشهر شهادة الحيازة

وفي الأخير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسجيل وشهر شهادة الحيازة لإعطائها الحجية القانونية تجاه الغير ، ولتمكين الخزينة العمومية من استيفاء الرسوم الواجبة قانونا ، ويتم هذا في مصلحة الطابع والتسجيل وشهرها في المحافظة العقارية المختصة ، وبعد هذا تسلم نسخة لطالب شهادة الحيازة وفقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 254/91.²

المطلب الثالث : إشكالات شهادة الحيازة

نظرا للإجراءات الإدارية التي تتميز بها شهادة الحيازة والتي يثيرها المالك الحقيقي في حال ظهوره تنجر عنها نزاعات قضائية وتتم هذه المنازعات عن طريق الطعون ضد قرارات المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة أو مخاصمة قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيازة عن طريق إلغاء شهادة الحيازة و سنفصل فيه عن طريق (الفرع الأول) الاعتراض على شهادة الحيازة أمام القضاء العادي و(الفرع الثاني) المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري .

¹ - زين العابدين رحمانى ، المرجع السابق ، ص 35

² - رحامية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 133

الفرع الأول: الاعتراض على شهادة الحيازة أمام القضاء العادي

نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه « يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/09/26 أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري » .

من خلال نص المادة يتبين أنه إذا قام المحافظ العقاري بإشهار شهادة الحيازة على خلاف ما هو منصوص عليه قانونا يعد خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية ، وتطبيقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75 والمؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، يكون قراره قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء وهو ما يجعل المالك الحقيقي يرفع دعوى قضائية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري¹.

والقاضي العقاري يختص عموما في جميع التصرفات الصادرة عن المستفيد من شهادة الحيازة وفي حدود تصرفاته التي ينازع فيها الغير الخاضعين لأحكام القانون الخاص، بالإضافة إلى الدعوة التي يرفعها الحائز للمطالبة بتكريس التقادم المكسب متى توافرت فيه الشروط القانونية لذلك.

ونجد الكثير من المنازعات التي طرحت على القضاء، تتعلق بأشخاص لا يمارسون الحيازة ويتحصلون على سند حيازي يسعون من خلاله لطرده الحائز الفعلي الذي لم يقم بالمبادرة بتكريس حيازته طبقا لما ورد في أحكام المادة 30 من قانون التوجيه العقاري²

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

نصت المادة 46 من القانون 25/90 على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيحا أو إشهادا غير صحيحا أو استظهر أوراقا أو وثائقا ، أو عقودا غير صحيحة ، أو أخسر بعضها ، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمال أو حاول استعمال شهادة ملغاة . ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي ."³

من نص المادة نجد أن المشرع جرم كل عمل أو فعل يتضمن تصريحا كاذبا أو إشهادا غير صحيح لأجل الحصول على شهادة الحيازة.

¹ - زايدي سيدي علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 83

² - زين العابدين رحمانى ، المرجع السابق ، ص 42

³ - رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 135

الفرع الثالث : المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء الإداري

يتحدّد أجل تقديم الاعتراض وقت نشر العريضة وكل شخص لديه اعتراض على شهادة الحيازة يتعيّن عليه تقديم طلب الاعتراض كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدّة شهرين من تاريخ التّصديق أو تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 254/91, ويكون الاعتراض في حال الإخلال بشروط الحيازة أو تحقق مواصفاتها , وفي حال ظهور المالك الحقيقي والذي بيده سند ملكية مشهر يحق له رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني , للمطالبة بإلغاء شهادة الحيازة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به ¹.

كما يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية مشهر سابق له للعقار المعني , وفي هذه الحالة تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والتي تسبب ضررا للغير ².

¹ - زايدي سيدي علي, المرجع السابق , ص 84
² - زين العابدين رحمانى , المرجع السابق , ص 52

المبحث الثاني : إجراء المعاينة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

إن مشروع التوثيق العقاري العام ، الذي يقوم على أساس السجل العيني الذي يرتبط بعملية المسح العام للأراضي ، فقد تطلب من المشرع إيجاد حلول قانونية لإثبات الملكية الخاصة وهذا عن طريق مجموعة من القوانين وعلى رأسها عقد الشهرة ، التحقيق العقاري .ومن أجل التفصيل في الموضوع قمت بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين (**المطلب الأول**) إجراءات المعاينة بموجب عقد الشهرة و(**المطلب الثاني**) إجراءات المعاينة في إطار التحقيق العقاري.

المطلب الأول: إجراءات المعاينة بموجب عقد الشهرة .

رغم أن عقد الشهرة ، قد أصبح عمليا غير موجود لكونه قد ألغي بموجب القانون 02/07 الذي حل محله ، إلا أن الدراسة تقتضي منا تناول عقد الشهرة كأداة اعتمدها المشرع في مرحلة معينة لأجل المساهمة في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ومن أسباب صدور المرسوم التنفيذي رقم 352/83 تعطل عملية مسح الأراضي من الناحية العملية، والتطور الكبير في الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري وكذا التطور والتشعب القانوني ،قد حذا بالمشرع إلى تكريس هذا الإجراء، الذي يقوم على أساس إثبات الملكية العقارية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب ، وفقا لأحكام القانون المدني، لغرض تمكين الملاكين الخواص من سندات ملكية تسمح لهم بممارسة كافة التصرفات القانونية التي تنصب على حق الملكية، هذا ابرز سبب إن لم نقل بأنه السبب الوحيد الذي أدى إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 352 /83 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة.

سنتطرق لمفهوم عقد الشهرة في (**الفرع الأول**) ولطبيعته القانونية في (**الفرع الثاني**) والشروط الخاصة بإعداده وفقا لما يلي:

الفرع الأول: مفهوم عقد الشهرة

يمكن تعريفه بأنه عبارة عن محرر رسمي، يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية ، وفي حدود سلطته واختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.

وقد تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود ،من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي ، وتأسيس السجل العقاري خاصة أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة.

فضلا أن هناك قرى وبلديات بأكملها انتقلت الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحيازة. **الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة:** إن عقد الشهرة عقد يحرره الموثق اعتمادا على تصريح شاهدين ، أو عدة شهود يشهدون أمامه على وجود واقعة يعلمون بها ، أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام¹ ، إذ أن هدف عقد الشهرة هو إعلان حقيقة²

أولا- الهدف من عقد الشهرة :

1- بيوت النذير ، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي، مقالة منشورة في مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية ، الجزء الثاني 2004/02 ،ص120
2 - كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق ، العدد الأول سنة 2003.

إن الهدف من عقد الشهرة هو الإبلاغ عن واقعة مادية ثابتة ، هي الحيابة وإيصالها لعلم الغير بالطريقة المحددة قانونا (الشهر)، وبالتالي لما كان عقد الشهرة يعاين التقادم المكسب الذي يقوم على واقعة مادية هي الحيابة الممتدة زما معيناً ولما كانت الحيابة لا تعتبر تصرفاً قانونياً ولا تثبت إلا في المحرر المشهر الذي تسعى الجزائر إلى تطبيقه، يتطلب وجود تصرف قانوني مفرغ في محرر رسمي فان الحائز لا يمكن أن يشهر حقه الذي اكتسبه بالتقادم إلا عن طريق اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد الشهرة¹ وبالتالي يحل عقد الشهرة محل عقد مكتوب ليس بالإمكان تقديمه من طرف الحائزين للعقارات التي لم تمسها بعد عملية المسح ، ولما كان عقد الشهرة يهدف إلى معاينة وجود وقائع مادية تتمثل في الحيابة والتقادم، وهو بذلك يشكل طريقة مبتكرة ومعقدة لإثبات اكتساب الملكية عن طريق التقادم، وان كان البعض يعتبره عقداً حقيقياً للملكية، تحت طائلة الرقابة اللاحقة التي يمارسها القاضي في حالة النزاع بشأنه² ، وبذلك يمكن أن نقول عقد الشهرة، هو محرر توثيقي يستعمل كدليل لإثبات ملكية الحائز للعقار، ولكن لا يمكن لهذا المحرر باعتباره عمل قانوني أن ينتج آثاره، إلا بالقيام بعملية الشهر المنصوص عليها في القانون - وان كان عقد الشهرة، يعتمد في أساسه على معاينة واقعة حقيقية مادية متمثلة في الحيابة لزم من معين ، بقي أن نعرف أن هذه الحقيقة المعلن عنها عن طريق عقد الشهرة ،مطلقة أو نسبية ،أي قابلة لإثبات عكسها ، وهذا ما يجعلنا نتطرق لحجية عقد الشهرة.

ثانياً - حجية عقد الشهرة:

بالرجوع لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن الاعتراف بالملكية ، نجد أن الموثق لا يمكنه من حيث المبدأ تحرير عقد الشهرة ، إلا إذا توفرت الشروط المحددة في هذه المادة ويعتمد الموثق في تحريره لهذا العقد على تصريح بالشرف الذي يدلي بها طالب عقد الشهرة الذي يتضمن حقيقة متمثلة في ممارسة الحيابة، طبقاً للشروط المذكورة في نص المادة الأولى من المرسوم السالف الذكر ، وان كان المبدأ المسطر هنا هو أن الموثق لا يضيف الرسمية على تصريحات المائلين أمامه ، ولا يضمن أيًا من الوقائع المطلوب إثباتها³ وبالخصوص شروط الحيابة يتعين عند المنازعة في عقد الشهرة ، وجود حيابة قانونية متوفرة على ركنيها (المادي والمعنوي) ، وبالنظر من جهة أخرى إلى أن الحيابة تعتبر قرينة على الملكية ويمكن استبعاد هذه القرينة بدليل عكسي ، فان هذا يجعل حجية عقد الشهرة حجية محدودة . وما يلاحظ من خلال الممارسة التطبيقية أن بعض الجهات القضائية أعطت لعقد الشهرة حجية أكثر من تلك التي منحها القانون له حتى وصل بها الأمر إلى القول بان عقد الشهرة لا يقبل الطعن فيه ، إلا بالتزوير وجعلته والعقد الرسمي في مرتبة واحدة من حيث الإثبات.

لكن هذا الاتجاه يعد منعدم الأساس القانوني لأن عقد الشهرة عقد تقريري ليس له أية حجية، إلا تلك التي منحها القانون له ، وقد تناولت ذلك عدة قرارات ، منها قرار الغرفة العقارية للمحكمة

¹ - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، بدون طبعة 2006 ص 230

² - بيوت النذير ، المرجع السابق ، ص 13.

³ - نفس المرجع ، ص 17

العليا رقم(190،341) المؤرخ في 29/03/2000 " الذي جاء فيه بأن عقد الشهرة حجيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره عقداً تقريرياً¹. ومن هنا نخلص إلى أن المرسوم التنفيذي 352/83، بإحداثه لإجراء معاينة² التقدم المكسب القائم أساساً على الحيابة الهادئة المستمرة غير المشوبة بلبس وغير المنقطعة لمدة 15 سنة، قد اعتبر عقد الشهرة عقداً مقررًا، وكاشفاً ومحرراً على أساس تصريحات المستفيد منه وشاهدين يشهدان على حيازته للعقار، الذي يطالب بالاعتراف بحقه في امتلاكه، وبالتالي في حالة المنازعة في حجيته أو الطعن فيه ينبغي التحقق ومراقبة عناصر الحيابة، ومدى استيفائه للشروط المطلوبة قانوناً، ومن هنا يمكن اعتبار عقد الشهرة عقداً تقريرياً، وسندا من السندات المثبتة للملكية العقارية، يخضع كغيره من السندات لإجراءات الإشهار.

الفرع الثالث: الشروط الخاصة بإعداد عقد الشهرة

قد أوضحت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 352 /83 الشروط اللازمة لإعداد عقد الشهرة فمنها ما يتعلق بالواقعة المادية المراد إثباتها بعقد الشهرة والتي تمثل الحيابة، ومنها ما يتعلق بالمدة المطلوبة قانوناً، ومنها ما يتعلق بشروط العقار موضوع عقد الشهرة، وسنتطرق لهذه الشروط وفق ما يلي.

أولاً - الحيابة وشروطها

لم تورد التشريعات العقارية ولا المدنية تعريفاً للحيابة، ولكن الفقه تناول هذا الموضوع بإسهاب، فالحيابة هي الاستئثار بشيء، أو حق عيني يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي أو هي وضع اليد على حق عيني عقاري، والسيطرة عليه فعلياً، واستعماله حسب ما يتعلق وطبيعته، مع القصد إلى ذلك، سواء كان هذا العقار مملوكاً للحائز أو لا، وسواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره³.

للحيابة عنصرين: مادي ومعنوي، فالأول يتمثل في السيطرة الفعلية على العقار حسب طبيعته وذلك بمباشرة أعمال مادية، مثل تلك التي يقوم بها المالك (استغلال أرض فلاحية وجني ثمارها) أما الثاني فيتمثل في قصد أو نية التملك، ويعني حيابة العقار بقصد الاحتفاظ بها، واستعماله حسب ما هو معد له بطبيعته، وان لا تكون هذه الحيابة لغرض مؤقت برخصة من المالك.

ولكن حتى تحدث الحيابة آثارها ينبغي توافر الشروط التالية:

- يجب أن تكون علنية، مستمرة، هادئة، خالية من العيوب (الغموض واللبس، الإكراه، الخطأ التسامح)، حسب المادة 808 من القانون المدني الجزائري.

ومتى توافرت الحيابة على شروطها وكانت خالية من العيوب جعلت الحائز في مركز قانوني يسمح له بحماية هذه الحيابة، وهذا الحق العيني العقاري، في مواجهة الغير، وحتى من المالك الحقيقي للعقار، لأن القانون يحمي الحيابة في حد ذاتها كحق مستقل عن حق الملكية.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004

² - عبد الحفيظ بن عبيد، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 95.

ثانيا / الشروط المتعلقة بالمدة:

إذا توافر في الحيازة الركنين المادي والمعنوي، وكل شروطها وكانت خالية من العيوب، رتبت آثارها القانونية والمتمثلة في اكتساب الملكية عن طريق التقادم، ولقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 352/83 على ضرورة احتواء الملف الواجب تقديمه من قبل الحائز على تصريح بالشرف بممارسة الحيازة على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827، وما يليها من القانون المدني وبالتالي يشترط في الشخص أن يكون حائزا للعقار المدة التي قررها القانون. حيث يستفاد من نص المادة 827 ق م ج على أنه من حاز منقولا، أو عقاراً وحقق عينياً منقولا كان أو عقاراً، دون أثر ناتج عن التقادم المستوفية لعنصرها والمتوفرة على شروطها إذا دامت المدة المحددة في القانون يصبح الحائز مالكا .

ثالثا: الشروط الخاصة بالعقار

يشترط في العقار الذي يرغب الحائز في إعداد عقد الشهرة عليه، مجموعة من الشروط وترتبط هذه الشروط بالمنطقة الكائن بها العقار، وبالطبيعة القانونية لهذا الأخير، ويمكن إن نوجزها كما يلي:

01- عدم وجود عقد رسمي للعقار ويقصد بهذا الشرط، أن لا تكون الملكية مشهورة بعقد رسمي هذا ما يفسره اللجوء لإعداد عقد الشهرة، وما وضع هذا الإجراء أصلا، إلا لمعالجة الحالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون الحيازة على عقار ما بدون سند.

02- كما أن تحرير عقد الشهرة طبقاً لهذه الشروط في حد ذاته، يعد أول إجراء بالنسبة للعقار، وهذا ما دفع المشرع من استثنائه من قاعدة الشهر المسبق، هذا ما وضحه المنشور الوزاري المشترك¹ رقم: 4513، الصادر عن وزارة العدل والمالية والداخلية المؤرخ في: 09 06 1984 والذي جاء فيه (....نتج عن ذلك ان الوضعية القانونية لما يزيد عن 3/2 الملكية العقارية الخاصة غير ثابت بدليل كتابي).

03- أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة: يجب أن لا يكون العقار المطلوب إعداد عقد الشهرة بشأنه واقعا في بلدية خضعت لإجراءات الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري، لأن هذا النوع من العقود وضع أساسا من أجل تطهير الوضعية العقارية في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح.

04 - أن يكون العقار من نوع الملك الخاص: حيث تنص المادة الأولى من المرسوم السابق الذكر على أنه:

"كل شخص يحوز في تراب البلديات... عقارا من نوع ملك"...، يفهم من نص هذه المادة، أن عقد الشهرة، يعد في أراضي الملكية الخاصة، أما الملكيات الأخرى فهي غير خاضعة لأحكام هذا المرسوم، أي الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية.

الفرع الرابع: مراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة:

عند توافر الشروط المنصوص عليها قانونا، لإثبات الحيازة الصحيحة، يسمح للحائز تقديم طلبه

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم : 4513 الصادر بتاريخ 1984/06/09

بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، مع تطبيق الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري الصادر بتاريخ 1984 /06/09 المتضمن تدابير تطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 352/83 والتي سنتطرق لها في النقاط التالية:

أولاً: الملف الواجب تقديمه للموثق: المادة 02 من المرسوم رقم 352/83 توجب على المعني طالب إعداد عقد الشهرة ، إحاطة الموثق بكافة المعلومات اللازمة لطبيعة الملكية ، موقعها مشتملاتها ، مساحتها

الرسوم والتكاليف المترتبة عليها ، إضافة إلى تقديم ملف كامل من ثلاث نسخ يشمل :

01 - الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني .

02 - إيفادات الشهود المكتوبة بحياسة الطالب للعقار المدة المطلوبة قانوناً .

03 - مخطط الملكية معد من خبير معتمد .

04 - تصريح شرفي على ان الحائز يمارس الحياسة طبقاً لأحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني¹

ثانياً : الإجراءات السابقة لتحرير عقد الشهرة :

ان الموثق بصفته ضابط عمومي هو المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة ، فإذا تأكد من إن الملف المقدم له مستوف الشروط القانونية، يكلف بعدة إجراءات نحصرها فيما يلي:

1- إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد العقار، لتقصي وضعيته في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية ، إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة ، واحتياطها العقارية ، ويتم إبلاغ الرأي والملاحظات في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيه الملف²

02 - إخطار مديرية أملاك الدولة وهو نفس الإجراء الذي ذكر بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

03- نشر الطلب، حيث إذا تأكد الموثق من الإخطارات الموجهة له ، من طرف رئيس البلدية

ومديرية أملاك الدولة ، يقوم بعدها بنشر طلب إعداد عقد شهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية والصحافة الوطنية ، والجهوية، على نفقة الأطراف المعنية حسب المرسوم التنفيذي 352/83.

04- تلقي الاعتراضات إن وجدت سواء من السلطات العمومية، أو من الخواص ، وعليه فيوقف الموثق إجراءات العقد ، ويحيل الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع.

ثالثاً : الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد الشهرة:

بعد تأكد الموثق من صحة جميع المعلومات ، والوثائق المقدمة من طرف الطالب ، ومن انعدام وجود أي اعتراض على عقد الشهرة، يقوم بتحرير العقد، وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية كسائر العقود المتعلقة بالعقارات ، حيث ان عقد الشهرة من العقود المنفردة الطرف ، وتحريره لا يخضع لنفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى³ ، وتتنحصر مهمة الموثق في

¹ - كمين مسعود ، عقد الشهرة ونظامية ، القانوني، مقال في مجلة الموثق العدد الأول سنة 2003

² - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 131.

³ - عمر حمدي باشا المرجع السابق ، ص 61.

الإشارة إلى حضور صاحب الطلب ، وتدوين تاريخ العقد ، والإجراءات التي تمت من إخطار وكتابات وإصاق، وإلى عدم وجود اعتراض في الأجل القانوني ، وتعيين العقار بموقعه ومساحته و حدوده ، وانقضاء مدة التقادم المكسب.

المطالب الثاني: إجراءات المعاينة في إطار التحقيق العقاري

بهدف تطهير الوضعيات الاستثنائية للعقارات غير المسوَّحة وتسوية سندات الملكية، تم اعتماد آلية معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 سالف الذكر ، والتي ترمي إلى تجسيد حق الملكية العقارية الخاصة بتسليم سندات الملكية بصفة اختيارية لكل شخص يمارس حيازة قانونية صحيحة على عقار من نوع المالك ولم يخضع لعملية مسح الأراضي العام وبدون سند أصلا، أو بموجب سند محرر قبل تاريخ : 1961/03/01 .

وقبل التطرق إلى إجراءات التحقيق العقاري ونتائجه تقتضي منا الدراسة والتطرق أولا إلى مفهوم هذا الأجراء وشروط الاستفادة منه وهذا ماسيتم تناوله في هذا المطلب كما يلي: **(الفرع الأول)** مفهوم إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، **(الفرع الثاني)** مضمون إجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيقي عقاري ، **(الفرع الثالث)** أهداف اعتماد إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري **(الفرع الرابع)** شروط إجراءات عملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول : مفهوم إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

إن مسألة تحديد هذا الإجراء تستوجب التطرق إلى تعريف ومضمون هذا الإجراء بالإضافة إلى الأهداف المنشودة من وراء اعتماده كآلية لتسوية سندات الملكية .

أولاً: التعريف بإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: 1

يقصد بالتحقيق ، كل فعل يتمثل في البحث المنهجي عن المعلومات باستخدام الوسائل الأساسية التي يقوم عليها البحث المنهجي والمتمثلة أساسا في مساءلة ، الاستجواب، الاطلاع الاستعلام والتحي ، وذلك بغرض إثبات حق من الحقوق أو التوضيح وضع من الأوضاع بناء على نتائج المتوصل إليها من خلال تحليل عناصر المعلومات المحصل عليها من هذا البحث والفصل فيها باتخاذ قرار ودي إلى إعداد وتسليم سند الملكية 2.

وبناء على ذلك فإن التحقيق في المجال العقاري لا يكون إلا بموجب القانون، حيث يسمح من إثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العقارية الأخرى للشخص الذي يمارس الحيازة القانونية صحيحة ولا يكون باستطاعته إثبات هذا الحق بسندات لها قوة إثبات، يجوز له إن يتقدم للإدارة معاينة بطلب فتح تحقيق عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية لتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعاينة .

الفرع الثاني: مضمون إجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيقي عقاري

تتضمن إجراءات التحقيق العقاري بالنسبة لكل عقار معني بهذا الإجراء ما يلي :

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في : 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسلي سندات الملكية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 2008 ص 114.

² - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، وحدة التكوين المركزية بالمديرية العامة للأماكن الوطنية، سنة 2007 ص 33.

- إثبات حق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى وال أعباء العقارية التي قد تثقل العقار المعني بالإجراء.
- ضبط حدود العقار المعني بالإجراء و وضع معالمه.
- تحديد القوام المادي للعقار المعني بالإجراء و بيان سعته .
- رسم بياني للعقار المعني بواسطة مخطط نظامي .
- إجراءات التحقيق تؤدي إلى إعداد سند الملكية و تسليمه أو رفض إعداده و تسليمه و ذلك حسب النتائج يفضي إليها التحقيق .

الفرع الثالث: أهداف اعتماد إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تتلخص أهم الأهداف التي أدت إلى سن هذا الإجراء في ما يلي :
(يرمي هذا الإجراء بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبي ملكيتهم العقارية.1

الفرع الرابع: شروط إجراءات عملية التحقيق العقاري

يتضمن القانون 02/07 في المادة 02 منه إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على مايلي :

"يطبق إجراء معاينة الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 مهما كانت طبعته القانونية ، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

و تنص المادة الثالثة من ذات القانون المذكور أعلاه على ما يلي:

"لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما في ذلك الأراضي المسماة سابق عرش والأملاك الوقفية " .

وتنص المادة الرابعة من ذات القانون على مايلي :

"يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سوا ب نفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقار لمعاينة حق الملكية وتسلمه سند للملكية"

يستنتج من خلال استقراء النصوص القانونية المذكورة أعلاه ، أن المشروع قد حدد نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري في العقارات الموجودة في الأراضي غير المسوحة بغض النظر إذا كانت تلك العقارات مبنية أو غير مبنية ، وحسن ما فعل على أساس انه بعد القيام بإجراءات المسح العقاري لا يوجد دليل لإثبات الملكية العقارية غير الدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري المختص إقليميا.

¹ التقرير التمهيدي للجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات للمجلس الشعبي الوطني،دورة خريف 2006، الجريدة الرسمية للمداولات السنة الخامسة رقم 217،ديسمبر 2006 ص 06.

كما يفهم من النصوص السالف ذكرها أنفاً، انه يجب أن لا ينصب التحقيق العقاري إلا على العقارات المملوكة ملكية خاصة مهما كانت صفة الحائزين أشخاصاً طبيعياً أو أشخاصاً معنوية، وبالتالي فإن المشرع قد استثنى صراحة تطبيق إجراء التحقيق العقاري على العقارات الموقوفة¹ وعلى العقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة منها والخاصة كون النص القانوني قد جاء في صيغة العموم .

وإضافة إلى وجوب أن يكون العقار موضوع إجراء التحقيق العقاري مملوك ملكية خاصة او قعا في ارض غير ممسوحة ، ويجب أيضا ان يكون محل حيازة من طرف طالب إجراء التحقيق شريطة ان تكون تلك حيازة قد مرت عليها مدة 15 سنة أو 10 سنوات حسب الحالة، وان تكون هادئة ومسمرة وعلنية ولايشوبها أي غموض عملا بإحكام المادة (808) من القانون المدني ومايليها .

اما عن اجراءات سير عملي التحقيق لعقاري فهي تختلف باختلاف صفة طالب الاجراء . فإذا كنا امام التحقيق العقاري الردي فيكفي ان يواجه الحائز طلب فتح تحقيق الى مدير المحافظة العقارية المختص اقليميا على ان يتضمن الطلب جميع المعلومات الخاصة بهوية لمعني والعقار محل التحقيق 2

وبعد دراسة الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري يصدر هذا الأخير خلال شهرين من تاريخ تواصله به، صدر مقرر إداريا يتضمن فتح تحقيق عقاري على ان يشمل على اسم ولقب المحقق العقاري المعني وموضوع مهمته وتاريخ تنقله للعقار موضوع التحقيق العقاري وهوية طالب الإجراء وبعدها يرسل المقرر مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقها بلوحة إعلانات البلدية مدة 15 يوم قبل انتقال المحقق العقاري المعين إلى العقار المعني بإجراء التحقيق. وفي التاريخ المحدد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي ينتقل المحقق العقاري الى مكان توجد العقار من اجل معاينته بحضور حائزه، كما يمكن إن تسمع شهادة أي شخص قد يفيد في التحقيق العقاري ، وبمجرد الانتهاء من العملية يدون المحقق العقاري النتائج التي توصل إليها في محضر مؤقت على ان يكون هذا الأخير محل نشر عن طريق إصاقه لمدة 30 يوم في مقر البلدية موقع العقار وذلك قد إطلاع الجمهور عله وإبداء إعتراضاتهم و احتجاجاتهم إذا كان محل لذلك . وفي حالة عدم تقديم أي احتجاجات لى لمحضر المؤقت المحرر من طرف المحقق العقاري يقوم هذا الأخير بتحرير محضر نهائي يسجل فيه جميع النتائج التوصل عليها ويقوم المهندس بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب بوضع معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية .

اما اذا تم تقديم احتجاجات ففي هاته الحالة يجب على المحقق العقاري القيام بعملية صلح بين الطرفين وذلك خلال 08 أيام على الأكثر من تقديم الإعراض، فإذا اتفق الطرفان على حل النزاع وديا حرر لمحقق العقاري محضرا بالصلح وإذا لم يتفق الطرفان على الحل الودي يم تحرير

¹ - على أساس عدم إمكانية اكتساب العقار الموقوف بالتقادم عملا بنص المادة 05 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف

محضر عدم الصلح مع توجه الأطراف إلى رفع دعوى قضائية من أجل البث في النزاع بصفة نهائية¹.

أما إذا كنا أمام التحقيق العقاري الجماعي فلا بد أن يتخذ الوالي المختص إقليمياً إجراء أولياً يتمثل في إصدار قرار بذلك سواء بصفة تلقائية أو بناء على طلب واقتراح من رئيس البلدية المعنية وذلك بع أخذ رأي مدير الحفظ العقاري الولائي على أن يتضمن القرار النطاق الإقليمي لعملية التحقيق العقاري وكذا المدة التي يجب على الشخص المعني أن يودع فيها الملف المنصوص عليه في المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وسندات الملكية.

مع الإشارة أن الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية والبلدية) هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار اتخاذ برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي هذا البرنامج، إذ تهدف هذه الإجراءات دون شك إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة².

ثانياً: آثار الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري

إذا ثبت حق طلب التحقيق العقاري في اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب حرر له مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررًا بالترقيم العقاري ويتم بعد ذلك إرسال ذلك المقرر مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره في لمحافظة العقارية لترتيب الأثر العيني، وبمجرد الانتهاء من إتمام إجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه متى يشاء وكيفما يشاء وذلك في حدود ما قرره القانون.

المطلب الثالث : منازعات عقد الشهر والتحقيق العقاري

قد يختص القاضي الإداري في الفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري متى تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر من مدير الحفظ العقاري الولائي بوصف هذا الأخير موظفاً عمومياً وبالتالي لا يعد إلا أن يكون ممثلاً لمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، كما يمكن أيختص القاضي الجزائي في الفصل في الدعوى العمومية إذا تعلق بارتكاب جريمة من الجرائم المنصوص والمعاقب عنها قانوناً.

أولاً: اختصاص القضاء الإداري في الفصل في المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري إذا ما أراد الطالب إجراء التحقيق العقاري مقاضاة مدير الحفظ العقاري الولائي حول رفض إصدار الترقيم العقاري، فما عليه توكيل محامي من أجل عارضة إفتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً على أن يكون المدعي وقت رفع الدعوى متمتعاً بالصفة والمصلحة اللتان تعطيانه الحق في اللجوء إلى القضاء من أجل طلب الحماية القضائية وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى تطبيقاً للمادتين 67 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

1 - نظر المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

2 - بيوت النذير، معابنة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الخاص بالعرفة العقارية الصادر عن قسم الوثائق، الجزء الثالث لسنة 2010، ص 25.

كما يجب أن يتم رفع الدعوى القضائية خلال شهرين من تاريخ تسليم المدعي محضر عدم الصلح وان يتم شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية من أجل المحافظة على حقوق الأشخاص حسني النية إذا تم التصرف لفائدتهم في العقار موضوع النزاع¹

ثانياً: اختصاص القاضي الجزائي في الفصل في المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق

العقاري تنص المادة (18) من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على ما يلي :

" في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصلحة الحفظ العقاري الولائي برفع دعوة قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "

يفهم من النص القانوني المذكور أعلاه، أنه متى وصل إلى علم مسؤول الحفظ العقاري الولائي وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أودعها المستفيد من الترقيم العقاري وجب عليه رفع دعوتين قضائيتين

الدعوى الأولى : وتكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً من أجل المطالبة بإلغاء قرار الترقيم العقاري على أساس انه مبني على معلومات ومعطيات خاطئة وغي صحيحة .

الدعوى الثانية : فتكون في شكل جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية بغرض متابعة الجاني عن الجرم الذي اقترفه ومعاقبته وفقاً للقانون.

وهنا نكون أمام حالتين فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي غير قابل للطعن ، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء قرار الترقيم العقاري يكون ملزماً بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبني على الباطل ومبني على باطل فهو باطل وعلى أساس أيضاً أن الحكم الجزائي حجية في مواجهة الحكم المدني².

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم عن الفعل المتابع من أجلها، فهذا يعني أن القرار الترقيم العقاري كان صحيحاً وبالتالي لا يمكن إلغائه إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري.

¹ - أنظر المادتين 17 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

² - قانون الإجراءات الجنائية المادة 265.

خلاصة الفصل الأول

بعد تبيان الأسس و الأدوات ، التي تشكل آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في إطار الشهر الشخصي ، نصل إلى تقييم مدى نجاح أو فشل عملية التطهير العقاري عمليا من خلال دراستنا إلى الشهر الشخصي نستنتج أن هذا الإجراء لم يعش طويلا ولم يحقق الغاية المرجوة منه، وبعد توقف إجراء عقد الشهرة واستبداله بالتحقيق العقاري قد لوحظ تحسن في المعاملات العقارية لكن كانت محتشمة رغم دعمه بإجراء شهادة الحيابة ولكن كل هذه الإجراءات باءت بالفشل لأنها كانت تتبع نظام الشهر الشخص الذي شابهته عيوب كثيرة منها تشابه الأسماء وعدم ضبط الملاك الحقيقيين للعقار.

الفصل الثاني

آليات تطوير الملكية العقارية الخاصة في إطار نظام الشهر العتيق

الفصل الثاني

إن نظام الشهر العيني اعتمد أساس على عملية المسح العام للأراضي، حيث تقوم مصالح المسح العام بالقيام بعملية المسح بجميع مراحلها وهذا من أجل معرفة وتحديد الملاك الحقيقيين أو الحائزين، من خلال هذه العملية الشاقة والمكلفة والتي تأخذ وقت طويل يشرع الحافظ العقاري في ترقيم العقارات المسوحة أما ترقيم المؤقت أو النهائي هذا من جهة ومن جهة أخرى يقوم المحافظ العقاري بإنشاء البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري وإعداد دفاتر عقارية أو شهادات ترقيم مؤقتة للعقارات التي انتهت بها عمليات المسح الآن هذه العملية هي أساس السجل العقاري .

ولتوضيح عملية المسح وإنشاء السجل العقاري آليات لتطهير الملكية العقارية الخاصة تطرقنا في (المبحث الأول) المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وفي (المبحث الثاني) السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة .

المبحث الأول: المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

إن ترسيخ التشريع العقاري على قواعد دقيقة، يتطلب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية وبشرية يتمثل في مسح الأراضي العام، والذي يعتبر عملية ووسيلة ذات منفعة أكيدة لتحسين وتوضيح الوضعية العقارية، وقد تناولنا في هذا المبحث مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول) وإجراءات المسح العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور المسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية، لما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار تهدف لاستقرار المعاملات العقارية¹. سنطرق إلي تعريف عملية المسح العقاري (الفرع الأول) وأهدافه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عملية المسح بل أكتفي في المادة الثانية منه بالقول: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

والذي يتوقف عند هذه المادة يجد المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح كونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على عقار بغرض تأسيس ما يسمى السجل العقاري². نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها علي نحو ثابت ونهائي".

وعرفها البعض بأنها: "تحدد وضعية الأملاك العقارية، وموقعها الطبوغرافي"³. أما الدكتور/عمار بوضياف فقد عرفها بأنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"⁴.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، ص8

² - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تيسي، تيسة، العدد التجريبي، أفريل 2006، ص41.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص8

⁴ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص41

وعرفها آخرون بأنها: "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن علي مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، التي تعرف ونشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات- علي نطاق واسع"¹.

وهناك من عرفها علي أنها "السيطرة علي الفضاء العقاري علي الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"². يستنتج من مختلف التعاريف الفقهية السابقة أن للمسح العقاري خاصيتين يتميز بهما عن غيره تتمثل الخاصة الأولى في كون المسح العقاري محدد ومعرف للوضعية الفقهية والحقيقية للعقارات، وتتمثل الخاصة الثانية في كون المسح العقاري محدد ومعرف للملاك أصحاب حقوق العينية العقارية، وهذا ما سوف نقوم بشرحه علي النحو التالي:

أولاً-خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات: يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق ووصف العقار لا يقتصر علي ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وأما بواسطة علامات أخرى طبقاً للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة³.

ثانياً-خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية: يتميز المسح بكونه يسمح بالتعريف علي الملاك وأصحاب الحقوق الظاهرون سواء كانوا أشخاصاً طبيعياً أو أشخاصاً معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر علي نوع العقار، فلاحياً كان أو عمرانياً أو قابلاً للتعمير، وبعد التعرف علي أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطي لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول علي كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطي هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك مع البدء أولاً بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها الملك داخل البناية⁴.

الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العقاري

إن إصرار الدولة علي تنظيم المجال العقاري، ولجوءها إلى إعداد مسح الأراضي العام، وحرصها علي إنجاح عملية المسح تبتغي من وراءه تحقيق جملة من الأهداف لعل أهمها:

¹ -جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006. ص28

² -ريم مراحي، المرجع السابق، ص9

³ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، سنة 2014، ص176.

نفس المرجع، ص177.

أولاً: ضبط الملكية العقارية

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

وباستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 تنص الفقرة الأولى منها على: "تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:
- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية".

فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام...، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري. ومن المؤكد فإن تطبيق هذا النظام بالإسراع في عملية المسح العقاري، سيؤدي حتماً دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها، سواء تعلق الأمر بالملكيات العمومية أو الخاصة وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها مما يؤدي إلى لاستقرار في الملكية العقارية ودعم الانتماء العقاري¹.

ثانياً: حماية مالك العقار

إن الغرض الأساس من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك، فإذا شعر هذا الأخير بعدم الاستقرار في ملكيته، عزف عن استغلال عقاره استغلالاً كاملاً، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية، وذلك من خلال منحه وثائق رسمية مبنية على سندات ذات حجية قانونية وقد سوى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي².

ثالثاً: تدعيم الجهات القضائية

إذا كان المشرع الجزائري قد رفع من شأن حق الملكية إلى مصاف الحقوق الدستورية المكفولة بمنطوق المادة 52 من دستور 1996³ وكرس هذا الحق في القانون المدني خاصة مواده من 674 وما بعدها، وأضفى على الملكية الخاصة حماية مدنية وأخرى جزائية، فإن الهدف من هذا التنوع في قواعد الحماية الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص. 20.

² - نفس المرجع، ص. 21.

³ - القانون رقم 02/16 المؤرخ في 2016/03/16، المتضمن التعديل الدستوري

على إحترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الغير¹، فالمشرع خول للطرف المضرور رفع دعواه للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري، للفصل فيها وعمليا نجد أن معظم القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب خبرة فنية، لتوضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي، وهو ما بت فيه المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص، ونجد أن معظم الأحكام القضائية سواء كانت تحضيرية أو تمهيدية، التي تندب خبير تذكر مهامه الاتصال بالجهات المعنية والتي من بينها إدارة مسح الأراضي، والمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية أو المخطط المساحي، والذي يمكن من خلاله ملاحظة كل أجزاء الملكية وتميز كل عقار عن غيره بسهولة². وبناء على هذه المعلومات المقدمة للخبير، يبني القاضي قناعته ويؤسس حكمه لصالح الطرف المعتدى عليه.

إضافة إلى أن نتائج عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية، والتي تعتبر الهيئة المسلمة لسند المثبت للملكية العقارية ألا وهو الدفتر العقاري، والذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب، والقاضي الفاصل في الدعوى من أداء مهامهم بكل سهولة وبكل دقة³.

رابعا: تحديد الضريبة العقارية

إن الضرائب العقارية هي أقدم الضرائب المباشرة، ففي الجزائر وقبل صدور قانون المالية لسنة 1990 كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة ولفائدة البلديات بغرض التنمية الوطنية والمحلية.

وبمناسبة صدور قانون المالية لسنة 1990 (قانون 90-25) وبعد فرضه وإقراره ضريبة الامتلاك فإنه خصص عائداتها بحسب النسب التالية⁴:

-60% لميزانية الدولة،

-20% لميزانية البلديات،

-20% لصندوق الوطني للسكن،

تكمن علاقة عملية المسح العقاري بالضريبة العقارية، وكون المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص45.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص23.

³ نفس المرجع، ص24.

⁴ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص43.

فإحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها (مبنية أو غير مبنية)، وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة يتحقق بسهولة لتوافر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري، ويسمح للدولة من اقتطاع الضرائب ولعل الهدف الأساس من فرض هذه الضريبة هو مشاركة الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كتشق الطرق والذين يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكياتهم من تئمين وارتفاع في أسعارها¹.

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري وإجراءاته

إن رغبة الدولة في تطهير الملكية العقارية والتحكم في الفضاء العقاري، استدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري، وتتكفل بالإسراع في إنجازها (الفرع الأول) كما أن عملية المسح العقاري تمر بجملة من الإجراءات القانونية، الفنية والإدارية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

رغبة من الدولة الجزائرية في الإسراع في عملية المسح العقاري وذلك لتطهير الملكية العقارية بمختلف أنواعها، وبالتالي الوصول إلى وضعية حقيقية وفعالية وقانونية للعقارات الموجودة في كافة أرجاء البلاد، تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يجب الإشارة أن مهام المسح العقاري كانت من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، واستمر العمل بهاته الطريقة منذ تاريخ 12/11/1975 إلى تاريخ 19/12/1989، إذ جاء في المادة الخامسة من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور أعلاه والذي ألغى بصفة ضمنية المادة الخامسة من الأمر رقم 74/75 المذكورة أعلاه وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال².

وبالرجوع لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم نجد أن المشرع قد عرف الوكالة السالفة الذكر على أنها: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب بإختصار (و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة.

وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"³.
و أضافت المادة 02 الجهة الوصية على هذه الهيئة والمتمثلة في وزير الإقتصاد.

¹ - ريم مراحي ، المرجع السابق، ص22.

² - رحابية عماد الدين، المرجع السابق، ص189.

³ - نفس المرجع ، ص190.

وبالتالي فهي: "مؤسسة إدارية، تتمتع بالإستقلال المالي، وذات شخصية معنوية، جاءت بدلا لمكاتب المسح العقاري، وهي هيئة تتبع وصائيا إلى وزارة الاقتصاد".
 مما سبق يمكن إعطاء تعريف لهذه الهيئة كما يلي: "مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات"¹.

الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها

باعتبار أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي الركيزة الأساسية المكلفة بضبط وإنجاز عملية المسح العقاري، سنتناول تنظيمها و مهامها.

أولا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير، يتكون مجلس الإدارة هذا من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط....) وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية².
 ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية، والذين يجب أن يكون لهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية.

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما إقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير، وتكون وظائف الأعضاء مجانية، غير أن مصاريف التنقل والإقامة تعوض لهم.

¹ -ريم مراحي، المرجع السابق، ص27

² -بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2010، ص34.

- ترسل الإستدعاءات للأطراف المعنية خلال 15 يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع، ويمكن تخفيض هذه المهلة إلى 08 أيام في حالة الإستعجال¹.
- وقد نص المرسوم التنفيذي السابق الذكر عن إمكانية الإستعانة بأشخاص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة وذلك في المادة 15 بنصها: "يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين أي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنه ان يفيد في مداولته".
- أما عن مهام مجلس الإدارة فقد نصت عليها المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المذكور سابقا، وبناءا على ذلك يكلف المجلس بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، وعملها ويتداول المجلس في المسائل التالية:
- 1/ مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.
 - 2/ الجداول التقريرية للإرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
 - 3/ النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
 - 4/ حصيلة النشاط السنوي والتسوية المحاسبية والمالية.
 - 5/ الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
- ويتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يأتي:
- * مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.
 - * قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
 - * اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.
- أما المدير فيتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي، وتنتهي مهامه بنفس الأداة.
- وقد حوّل المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 لمدير مجلس الإدارة مهام يمكن إجمالها في:
- يعتبر المنفذ لقرارات مجلس الإدارة.
 - يعتبر المسير الإداري لأعمال الوكالة.
 - يعتبر الممثل القانوني للوكالة.
 - يعتبر الأمر بالصرف للميزانية.
 - يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت السلطة.
 - يحدد التنظيم الداخلي للوكالة.
 - ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 29.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

من المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام¹، تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، والسهر على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية، وكذا تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي، إلى جانب تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما، وتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار، كما تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية، وتنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح، وأخيراً يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح على حسابها.

هذا وقد تكلف الوكالة هذه، بصفة إستثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وفي هذا الإطار تقوم بإعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام، وإنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية، وتنظم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

كانت هذه مجمل المهام الموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من حيث الجانب الفني أما من حيث الجانب المعلوماتي والإعلامي فإنها تعمل على تسليم الغير نسخاً من وثائق المسح ومستخرجاتها، مقابل دفع أتاوى (تعريفية) وذلك طبقاً للنظام الذي يتم إعداده من طرف وزير الوصاية².

¹ - المادة 5 من المرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

² - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 37.

الفرع الثالث: إجراءات المسح الأراضي العام

أولاً: إفتتاح عملية المسح العام

يعلن عن إفتتاح أعمال المسح في كل بلدية بموجب قرار يصدره الوالي المختص، بإقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي تبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 والتي جاء فيها: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار".

يعقب صدور قرار عملية إفتتاح عمليات المسح، عمليات نشر واسعة تبدأ بنشره في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹ المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم رقم: 62/76 المعدل والمتمم التي جاء فيها: "... وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

وبإستقراء نص المادة الثانية المذكورة أعلاه نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية.

أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، ويكون ذلك في أجل خمسة عشر (15) قبل إفتتاح هذه العمليات، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليمياً بمثابة رخصة قانونية لإنطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية².

والهدف من الإعلان عبر هذه الوسائل حتى يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم التي من شأنها تساهم في تسهيل عملية المسح، وبمجرد صدور القرار من الوالي تشكل لجنة من أجل تعيين حدود البلدية موضوع المسح³.

1-تشكيله هذه اللجنة: أعضاء هذه اللجنة حددتهم المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المذكور أعلاه، وهم الآتي بيانهم:

-قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.

-ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

-ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني

-ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

¹ -ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2012. ص 52.

² -ريم مراحي، المرجع السابق، ص 46.

³ -حميدانو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2013، ص 28.

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
-مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية.
-المحافظ العقاري المختص إقليمياً، أو ممثله، ليدلي برأيه في كل المنازعات المطروحة أثناء سير عملية المسح، لأنه هو المسؤول عن الترقيمات العقارية والتي سوف تؤول إلى مصالحه لاحقاً¹.
تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
أ-بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، ب ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

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

كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بمهام الكتابة للجنة.

2-المهام التي تضطلع بها هذه اللجنة:

تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

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

- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في إطار الثروة 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 الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداورات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثاً أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي².

ثانياً:الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام

تمر الأعمال التقنية لمسح الأراضي بثلاث مراحل، المرحلة التحضيرية على مستوى المكتب والمرحلة الثانية هي المرحلة الميدانية، ثم مرحلة التحقيقات العقارية

1) المرحلة التحضيرية :

يباشر رئيس مكتب المسح البحث في أول الأمر، في كل الوثائق والمخططات المتوفرة سواء كانت طوبوغرافية أو عقارية أو المتعلقة بالبلدية محل المسح ضمن قائمة تحتوي على مختلف أنواع المخططات التي ترقم وتنسخ على سلم ملائم كما تستخرج صور عنها بحيث يمكن تزويد فرق الميدان بالنسخ الضرورية، كما يجب استكمال هذه القائمة بالمعلومات التي بحوزة المحافظ العقاري والمسجلة في السجل العقاري ومن هنا يمكن تقسيم الأعمال التحضيرية على مستوى المكتب إلى المراحل التالية³

¹ -ليلي لبيض، المرجع السابق، ص62

² -أنظر المادتين: 08 و 09 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

³ -ليلي لبيض، المرجع السابق، ص53.

أ- جمع الوثائق:

يتعلق الأمر بالوثائق القديمة الموجودة، المتعلقة بالبلدية وهي:

- خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000؛
- المخططات المشيخية؛
- المخططات النموذجية، قانون 73/18 على السلم 1/4000؛
- مخططات الإقليم
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا؛
- المخططات الخاصة
- مخططات الغابات
- مخططات وضع الحدود للأراضي في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد،
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية؛
- الصور الجوية ب1/20.000
- الصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية؛
- أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، عوضا من حفظها، وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة
- الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تنجر على السلم الملائم، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات¹.
- الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:
- يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.
- تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.
- **الوثائق الأخرى:**
- هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأموال التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة، بالتنازل، التخصيص والتحويل.
- توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي؛
- من جهة أخرى، يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.
- هذه الوثائق من شأنها أن تسهل:
- تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم؛
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق وبين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها؛
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.

¹ - ليلي لبيض ، المرجع السابق، ص54.

- أيضا التعلية رقم: 16 المؤرخة في: 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ب - إعداد المخطط البياني للحدود:

يتم الحصول على هذا المخطط بعد إعداد على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والإستراتيجيات الفوتوغرافية.

إن تركيب كل قسمة مسح الأراضي ينتج¹ من تقطيع ولصق المسحب الهيليوغرافي. بهذه الطريقة تشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية، معدة في نسختين تستعمل الواحدة للأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين.

تؤشر بعد ذلك، على هذا المخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصاوير الجوية.

ج - تجزئة البلدية إلى أقسام:

في الوسط الريفي يعتبر جزء من الإقليم البلدي، القسم المسحي، المجزئ في حد ذاته، إلى أماكن مسماة، مبين بطريقة تمكن من نقله حسب سلمه علي ورقة مخطط مسح الأراضي ذات شكل (76سم×451سم) يعتبر المكان المسمى عدد من مجموع ملكية التي تداول السكان تقليديا على إعطائها تسمية معينة.

1 - تقسيم إقليم البلديات إلى أقسام:

يتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية:

- يتشكل محيط القسم، من حدود ثابتة كالطرق، والمعابر، أو مجاري المياه الراكدة وكذلك القنوات والجدران... الخ

- يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع أو مجموعة بنايات حضرية)

- يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة.

2 - ترقيم الأقسام:

ترقم الأقسام، بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدي بصفة مستمرة.

ويعطى رقم (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق والي غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي.

يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين.

3- نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني:

تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود.

تمثل بواسطة خط أحمر زنجفر 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تعامليل التصاوير الجوية أو الإسترجاع الفوتوغرافي.

4- تعيين المناطق التي من شأنها أن تشكل صعوبات لتقدم الأشغال:

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، فوق مخطط منظم، المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام.

تبعده، مؤقتا، هذه المناطق المسماة "غير قابلة للمسح" بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، من عمليات المسح، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.

¹ - ليلي لبيض ، المرجع السابق، ص55.

5- ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها:

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغييب) ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات. وبعد الانتهاء من هذه المراحل يتم الاستعداد للقيام بالأعمال الميدانية.

2- الأعمال الميدانية:

يباشر الأعمال الميدانية رئيس مكتب المسح، لكل فريق من فرق المسح منطقة نشاطها والتي تتمثل في تحديد العقارات ووضع حدود الإقليم البلدي من خلال العمليات التالية:

أ- خلال عمليات تحديد العقارات:

إن تحديد العقارات تتم بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين وهذا مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك.

في هذا الصدد، من خلال تعيينه كمحقق، فإن عون مصلحة أملاك الدولة موكل أيضا لتمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة.

ولهذا يجب أن يعمل مستعينا عند الضرورة بالوثائق المجمعة، علي أن لا تمتد ادعاءات الملاك المجاورين إلى ملحقات العقارات التابعة للدولة كما يجب عليه أن يقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي، في حالة احتجاجات من طرف الغير.¹

ب- وضع حدود الإقليم البلدي:

المقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية علي أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود.

يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة.

عند الاقتضاء، يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.

تقدم هذه الوثيقة، بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود، إلى السيد الوالي قصد الموافقة.

وتقدم إلى السيد وزير الداخلية، قصد الموافقة، في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى انه تطبيقا لأحكام المادة 05 من المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام سابق الذكر، فإن الصعوبات الخاصة بوضع الحدود تدرس ويبحث فيها نهائيا من طرف السيد وزير الداخلية.

تتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساس في ثلاثة مراحل:

- أشغال الاستطلاع، - إعداد المخططات البيانية، - تحرير المحضر

¹ - المذكرة المؤرخة في: 1999/07/17 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والعقارات الموجهة إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، والمتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

1- أشغال الاستطلاع:

في إطار عمليات تحديد إقليم البلدية، يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية مخططات المصلحة، محاضر وكذا مخططات التحديد المبنية للقوام المادي للبلديات..)

وذلك لانجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه.

بمناسبة متابعة حدود البلدية تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه.

يأخذ ويقيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية.

يوضح علي الخصوص عندما يكون بصدد حدود طبيعية، وضعية الخط الفاصل (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر)، في حالة ما إذا تتوافق حدود ما بين البلديات مع مجموعة ملكية يتم تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية.

تكتفي عملية البحث علي مجموعات الملكية المؤدية إلي نقاطها الرئيسية أطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي، كما يبين جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.

يباشر استبدالها بنصب أخرى، في أقرب الآجال، حيث يقتصر التأشير في حينه، في المحضر والمخطط البياني علي النصب لا علي المعالم غير المجسدة بأرضية من طرف السلطات المحلية.

2- إعداد المخططات المرئية:

ينجز رئيس الفرقة بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية وفق السلم المستندات المستعملة والمذكورة أدناه:

-مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.

-مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

يضع رئيس الفرقة علي المخطط البياني سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعينة للحدود.

تحاط هذه النقاط بدائرة صغيرة حمراء أو الأرقام المتعلقة بها تدون بالحبر الأحمر.

تسهل هذه الأرقام التي تنقل فيما بعد علي المحضر معرفة الحدود.

يجب أن تنقل، بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلي الحدود الإقليمية، القمم، الصخور الكبيرة النصب ودلائل أخرى موجودة علي هاته الحدود أو على مقربة منها، في المخططات البيانية.

3- تحرير المحضر:

يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات، علي مطبوع نموذج **T12** بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة، بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا¹.

يحتوي هذا المحضر علي وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها.

يقسم إلي مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة، ويتعين

بالخصوص عدم استعمال عبارات "الحافة اليمنى" "الحافة اليسرى" للطريق، ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة.

¹ -رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص191.

جمع باقي الوثائق الأخرى المرفقة، عند الاقتضاء، بنفس الشروط، في النسخة الأصلية للمحضر. وتقدم جميع هذه الوثائق فيما بعد إلي رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومصادقا عليها من طرف الوالي ووزير الداخلية.

إذا رفض أحد المعنيين الإمضاء، فإن هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تفيد عند نهاية هذه النزاعات كما أن التأشير المناسبة تكون بشهادة الأطراف الأخرى، وإذا تعلق الأمر بأعمال المسح بين البلديات فللوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع. إن تعلق الأمر ببلديات تقع ما بين ولايتين مجاورتين، فعلي الوزير الفصل في النزاع باقتراح من طرف الولاية المعنية.

يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين (02) بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة).

ثالثا- مرحلة التحقيقات العقارية:

1) التحقيق العقاري:

يهدف التحقيق العقاري إلي التقاط:

- كل العناصر الضرورية لمعينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق .
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.
- تطبيق، دون تمييز، علي جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي وهذا مهما كانت الطبيعة القانونية والقانون الخاص بملاكها¹.
- وهي آخر مرحلة من مراحل الأعمال التقنية لمسح الأراضي، إذ بعد إتمام كل الخطوات السابقة يقوم كل من الموظفين عن الجهات التالية: المحافظة العقارية، مصلحة المسح، البلدية وأملاك الدولة بالتحقيق بقيادة رئيس الفرقة ويجب أن يؤديوا مهمتهم في هذا المجال بكل صرامة، إذ يكمن دورهم في فحص سندات الملكية والوثائق الأخرى المؤيدة لها وجمع التصريحات، الأقوال، الإيداعات وإثارة كل الآراء والملاحظات واثبات الحقوق بواسطة التحقيقات والتحريرات وهو ينطوي علي تعيين أصحاب الحقوق (ملاك وحائزين علي حقوق عينية)².
- كما يجب أن تمتد التحقيقات إلي تحديد حقوق الملكية سواء كانت علي الشيوخ أم غير ذلك وكذا التحقيق في وقائع الحياة وكل الحقوق والأعباء الأخرى، علما بأن دور التحقيقات العقارية حاسم بالنظر إلي اعتماد نتائج التحقيقات في القيد العقاري وفي إعداد الوثائق المسحية وفي الاعتراف بالحقوق العقارية، نتيجة لذلك يعفى المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات علي أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي.

¹ - انظر التعليمات رقم:16 المذكورة سابقا.

² - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص15

(2) الإجراءات:

يتم بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية¹.

بعد إتمام جميع التحقيقات التي تخص القسم أو الأقسام المعنية بالمسح تجتمع فرقة مسح الأراضي لإعداد وثائق المسح وتنظيمها مع تسجيل جميع المعارضات المقدمة من طرف الملاكين وتهيئة ملفات لترحها على اللجنة البلدية لمسح الأراضي لدراستها والبت فيها وذلك بعد إيداع وثائق المسح بمقر البلدية المعنية للاطلاع عليها من طرف الملاكين لمدة شهر كامل من تاريخ الإيداع لتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي²، من أجل فحصها وتسوية النزاعات، وفي حالة فشل محاولات التسوية تعلمهم لجنة المسح بأن لهم مهلة ثلاثة (03) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وفي خلال هذا الأجل العقارات المتنازع حول حدودها تحدد معالمها مؤقتاً وتصبح نهائية بعد انقضائه³، على أن توجه الوثائق النهائية الناتجة عن عملية المسح إلى المحافظة العقارية المختصة وذلك بغية ترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً

المطلب الثالث: الإشكاليات القانونية لعملية المسح

إذا كانت عملية المسح كما سبق القول عملية فنية إلا نتج عنها بعض الإشكالات القانونية من الناحية العملية لعل أهمها :

إشكالية الأراضي مجهولة المالك

تبرز وضعية الأراضي مجهولة المالك في حالة خروج أعوان المسح لمباشرة التحقيق العقاري ومحاولة معرفتهم لمالك القطعة فيصدمون بجهل المالكين المجاورين له، ويقع هذا خاصة بالنسبة للقطع العقارية غير المبنية. وبعد استكمال مرحلة المسح، تتولى إدارة المسح تسليم سائر الوثائق والمعطيات الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية ولما كان المالك مجهولاً فإن المحافظ العقاري يسجل العقار مجهول المالك باسم الدولة ويمنحه ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين، وخلال هذه المدة يحتمل وجود اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره كما يحتمل مضي المدة دون تسجيل أي اعتراض⁴، علماً أن المادة 15 من المرسوم 63/76 قدمت شكلين من الاعتراض : إما بأعداد احتجاج وإرساله بالبريد الموصى عليه للمحافظ العقاري أو تسجيل الاعتراض في سجل مخصص لذلك يتم فتحه على مستوى كل محافظة عقارية.

وفيما يلي بيان هذه الحالات والوضعيات:

إذا قدم المالك أو الحائز للقطعة المسجلة مؤقتاً باسم الدولة اعتراضاً على هذا التصنيف، فإن المحافظ العقاري يسعى بالطرق القانونية للبت في هذا الاعتراض وهذا بناء على ما تم تقديمه من وثائق.

1 - التعلية رقم: 16 المذكورة سابقاً.

2 - المادتين 11 و12 من المرسوم التنفيذي 76 / 62 سابق الذكر.

3 - المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي .

4 - عمار بوضياف ، المرجع السابق، ص49

أما في حالة افتقاد المعارض لوثائق رسمية فإنه وبالرجوع للإجراءات الإدارية المتبعة على مستوى إدارات المحافظات العقارية نجدها تعاملت مع هذه الوضعية بطريقتين مختلفتين:

1- الطريق القضائي (مرحلة ما قبل 4 سبتمبر 2004)

إذا تقدم المعارض لدى المحافظ العقاري طالبا تسجيل اعتراضه وبين يديه سندات تفتقد للحجية القانونية كحيازة عقد عرفي غير ثابت التاريخ (وهي ظاهرة منتشرة في المجتمع الجزائري) فإن المحافظ العقاري يكون حينئذ في وضعية لا يستطيع من خلالها تغيير ما تم لديه في سجلاته الرسمية، وينبغي أن يخطر المعارض عن وضعيته القانونية وعن رفضه لما قدم إليه من وثائق بسبب عدم اعتراف القانون بها ويسجل ذلك في خانة الملاحظات بعبارة "وجه للقضاء" وعندئذ يتعين على المدعي المعارض اللجوء للقضاء خلال مدة أقصاها ستة أشهر وإلا رفضت دعواه¹.

2- الطريق الإداري (ابتداء من 4 سبتمبر 2004)

نظرا لارتفاع نسب الأراضي مجهولة المالك في كثير من الولايات اضطر المدير العام للأماكن الوطنية لتوجيه مذكرة تحت رقم 004618 بتاريخ 2004/09/04 ألزم بموجبها الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عنصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية. فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة على الأقل من يوم فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية. فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح، أمكن منح الترقيم العقاري، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الحائز مدعومة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق². ولا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة وثبوت عدم تبعية العقار لأملاك الدولة.

وفي حالة عدم ظهور المجهول فإنه إذا كان المحافظ العقاري وبعد تلقيه سائر الوثائق من قبل إدارة المسح قد منح العقار مجهول المالك ترقيما مؤقتا وبحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم 63/76، فإنه هذا الترقيم يصير نهائيا بعد انقضاء سنتين فإن لم يظهر للقطعة مالكا ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية، فإن المحافظ العقاري يتولى تسجيل العقاري باسم الدولة. والإشكال يطرح لو مضت المدة وسجل العقار باسم الدولة ويظهر بعدها المعارض وبين يديه سندات رسمية إن هذه الإشكالية ليس من السهل الخروج منها، فالأمر يتعلق بمنازعة بين أفراد وإدارة أملاك الدولة، إذ لا يمكن إنكار ملكية ثابتة رسميا لمالك معين كما أنه ليس من السهل إخراجها من أملاك الدولة.

لكن وبصدور القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 قد أضاف المادة 23 مكرر للأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي من خلالها ألغى الترقيم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين وجعلته ترقيما نهائيا، ومكنت من الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني خلال مدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

¹ - عمار بوضياف، لمرجع السابق، ص51.

² - نفس المرجع، ص51.

المبحث الثاني : السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية الخلصة

ان السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم إعدادها أولاً بأول بتأسيس مسح العقاري على إقليم كل بلدية. ولقد تناولت في هذا المبحث مفهوم السجل العقاري (المطلب الأول) وضبط السجل العقاري في (المطلب الثاني) والدفتر العقاري كأثر للسجل العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة في (المطلب الثالث).

المطلب الأول : مفهوم السجل العقاري

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، وذلك بناء على التشريعات المقارنة، كانت تصب كلها في بوتقة واحدة، فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار¹ وعلى عكس هذه التشريعات فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفاً معيناً للسجل العقاري، واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه. ذلك ما نجده في الأمر 74/75 السالف الذكر حيث نصت المادة 3 منه على أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية." أما المادة 12 منه فقد قررت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما. من خلال المادتين السابقتين يتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية² لذا سنعتمد في تعريفنا للسجل العقاري على المفهوم الواسع له من خلال ما يتضمنه من وثائق أصلية (الفرع الأول) وأخرى متممة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوثائق الأصلية للسجل العقاري

- تتشكل هذه الوثائق أساساً من دفتر الملكية وهو في الحقيقة ما نسميه بالسجل العقاري نفسه ولكون هذا الدفتر لم يستحدث في التشريع الجزائري، فإن مجموعة البطاقات العقارية المرتبة تحل محله، وتكون بمثابة هذا السجل، فتكون بذلك كل بطاقة تعبر عن الصحيفة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر، على أن تدون فيها الحقوق العينية العقارية، بدءاً برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالك أو المالكين على؛ الشيوخ ونصيبهم فيه، وما يترتب له أو عليه من حقوق. والوحدة العقارية المقيدة في كل بطاقة هي كما قلنا سابقاً قطعة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين. تاريخ طبع واقعة ضمن خط مغلق بما عليها من بنايات وأجزاء معتبرة جزءاً متمماً لها مملوكة لشخص واحد أو على الشيوخ. إن هذا السجل - مجموعة البطاقات العقارية - وبالرغم من المعلومات التي يتضمنها يمكن اعتبارها معلومات وجيزة، رغم دقتها والسبب في ذلك قد يعود لتفادي امتلاء البطاقة ببيانات تفصيلية، قد تشوش على من يرغب في الإطلاع عليها، كأن يكون

1- حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، بيروت، لبنان الدار الجامعة، دون تاريخ طبع، ص 259

2 خلفوني مجيد، الديوان الوطني في الأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2003، ص 114

مثلا شخصا يريد أن يتأكد فقط من وجود حق أو عدمه على عقار معين، فالهدف الأساسي هنا تحقيق مبدأ العلنية، ولكل من أراد أن يستزيد من المعلومات اللجوء إلى الوثائق المتممة والتي تولف الجزء الثاني من هذا السجل العقاري. وقبل التطرق إلى هذه الوثائق وجب علينا التطرق إلى بعض الأمور التي تخص هذه البطاقات.

بداية يمكن الإشارة إلى أن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل في مجموعها السجل العقاري، تمسك على مستوى كل بلدية وتعبير آخر يمكن القول بأن كل إقليم بلدية يخصص له سجل عقاري، وهذا ما يفهم من خلال الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر¹ 74/75 كذلك يمكن أن نتساءل عن إمكانية إبطال بطاقة عقارية بسبب ضم عقار إلى عقار آخر كأن يتم إدخاله في ملك آخر ومثال ذلك أن يشتري شخصا عقارا مجاورا لملكه؟! أو إمكانية المحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية إن وجدت في فحوى هذه البطاقات.

في الحالة الأولى المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة لذا يفهم أن البطاقة العقارية تبقى مع إدخال التحويلات الجديدة عليها.

أما في الحالة الثانية فقد نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 63/76 على الأخطاء التي يتم معاينتها على محتوى البطاقات العقارية يمكن تصحيحها، إما بمبادرة من المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب من حائز الدفتر العقاري.

كذلك قد نستنتج من بعض النصوص أن المشرع الجزائري أوجد البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الدفاتر الأم، أو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك، من ذلك المادة الأولى من الأمر 74/75 والتي أشارت إلى أن " ..يتم ابتداءً من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 71 /73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق ل 8 نوفمبر 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ". وكذا المادة 115 من المرسوم التنفيذي 63/ 76 التي نصت على أن: السجل العقاري المعد طبقاً لأحكام هذا المرسوم تحل محله مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي العام"

الفرع الثاني : الوثائق المتممة للسجل العقاري

إن السجل العقاري بمفهومه الواسع يتعدى مجموعة البطاقات العقارية ليشمل مجمل الوثائق الأخرى المتممة له، والمتمثلة عموماً في سجلّ الإيداع الذي تقيد فيه طلبات التسجيل حسب

¹ تنص الفقرة الثانية 12 من الأمر 74/75 على: " ..يتم إعداد السجل العقاري، أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما .

ورودها، وذلك ما نصت عليه المواد من 41 إلى 44 من المرسوم 63/76، و محاضر التحديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليدون فيها البيانات التي تلقاها من قبل ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين ومن المعترضين. إلى جانب خرائط المساحة والرسوم والصور الجوية التي تبين حالة العقار الطبيعية. والأوراق المثبتة وهي تلك المستندات التي يقدمها ذوا الشأن من أجل توضيح أصل الحق وفحواه. إضافة إلى الفهرس الهجائي¹ وهو مجموعة البطاقات الشخصية، المنظمة حسب ترتيب الحروف الهجائية، وفيها يفرّد لكل مالك بطاقة خاصة تبين الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود القسم المساحي. وبيانات هذا الفهرس تدون من واقع البيانات المثبتة في البطاقات العينية.

إن فائدة هذا الفهرس تتجلى في تسهيل معرفة الحالة العقارية للمالك، بدلا من الإطلاع على البطاقات المتعددة، الخاصة بكل الوحدات العقارية التي يملكها. وهنا يمكن الإشارة إلى أمر مهم، يتمثل في أن هذا الإثبات للحق في الفهرس الهجائي، لا يعتبر شهرا للحق ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في البطاقة العينية (سجل الملكية).

من خلال ما تقدم يمكن تعريف السجل العقاري بأنه: "مجمّل الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية، أساسه مسح الأراضي العام وشكله مجموعة البطاقات العقارية."²

الفرع الثالث : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد أن تعرفنا على ماهية السجل العقاري واتضح لنا بأنه عبارة عن مجموعة من الصحائف المتحركة، التي تمثل البطاقات العقارية، وجب علينا الآن تشريح هذه الصحائف لمعرفة كيفية إنشائها وطريقة ترتيبها.

لقد قسم المشرع الجزائري العقار عدة تقسيمات وذلك بالإعتماد على عدة معايير، والتقسيم الذي يهمننا في بحثنا هذا هو ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي 63 / 76 والتي أشارت إلى أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

¹ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 63 / 76 السالف الذكر

² - شنب محمد لبيب دراسات في قانون السجل العيني المصري القاهرة معهد البحوث والدراسات العربية 1974 ص 17 .

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." بداية يمكننا القول أن اعتماد المشرع على معيار الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة هو معيار غير دقيق، خاصة إذا تعلق الأمر بعدد السكان¹.

إن تقسيم إقليم البلدية إلى عقار حضري وآخر ريفي، يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار، حيث تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، وهذا الأمر يفرض على المحافظ العقاري مراعاته أثناء عملية ترتيب هذه البطاقات وفي ذات الشأن نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي السابق على أن "بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية: بطاقات قطع الأراضي؛ بطاقات العقارات الحضرية." ورغم هذا التقسيم يمكن القول أن البطاقات العقارية هي نفسها، سواء إذا ما تعلق بعقار حضري أو عقار ريفي فهي تقسم إلى عدة جداول بحيث يقيد أو يسجل في كل جدول نوع من الحقوق أو التصرفات الخاضعة للشهر².

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار، وبيان مسح الأراضي ومحتوى مسح الأراضي، داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات³ إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها، أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين بشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم نفسه. في حين يظم الجدول الثالث الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية. أما الجدول الرابع فيتعلق بالإجراءات الخاصة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، غير الشكليات المشار إليها في الجدول الثاني والثالث والخامس. ويخصص الجدول الخامس للإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أما في حالة تغيير الحدود لوحدة عقارية ما، فإن ذلك يكون موضوع إعداد بطاقات

¹ بوشنافة جمال مرجع سابق ص 113

² - عيد إدوار، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير - السجل العقاري، بيروت، مطبعة المتن، طبعة 2، 1996، ص 227

³ - المادة 24 - 25 - 26 من المرسوم التنفيذي 63/76 سالف الذكر.

مطابقة، ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة كمرجع بالنسبة للأخرى¹

هذا والمحافظ العقاري ملزم بترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام .

مخطط المسح المقسم إلى وحدات عقارية² أما العقارات الحضرية فتنشئ بها بطاقات العقارات الحضرية حيث نص المشرع في مادته 27 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، على أن تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم التنفيذي ، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالإسناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم.

وعندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار، يذكر فيها علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه، تعيين مجموع العقار وتعيين القطع عند الإقتضاء والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل للملكية المقسمة أو المنشئ لها، وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطه الشخصية أو تسميته. وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة وقت المسح الأول للملك المقسم إلى جانب الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة ثم الإمتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق وهذا كله في ست (6) جداول منظمة.

أما في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص كالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، بطاقة تسمى البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تكتب عليها المعلومات السابقة، ويكمن الاختلاف في الجدول الثاني إذ في البطاقة العامة تعين مجموع القطع أما في البطاقة الخاصة فتعين القطعة المعنية فقط³. وكل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة معينة، يكون موضوع إعداد بطاقة خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، على أن يؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة مرجعا للأخرى.

¹ - المادة 26 من نفس المرسوم

² - المادة 25 من نفس المرسوم.

³ - المواد 28-29 من المرسوم التنفيذي السابق.

هذا ولو نظرنا من ناحية ترتيب البطاقات، لوجدنا أن البطاقات العامة ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة، حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي، حسب القسم ورقم مخطط المسح، أما البطاقات الخاصة فترتب تبعاً للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

وعموماً يمكن القول أن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية نجدها تظم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، سواء من الناحية الوصفية له المنصوص عليها في المادة 2 من الأمر 74/75، أم من الناحية القانونية المنصوص عليها في المادة 3 من نفس الأمر.

الفرع الرابع: التأشير على مجموعة البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار، لا بد أن تمسك بكيفية صحيحة ويؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد كل شك أو ريب. ومن أجل ذلك نص المشرع الجزائري على جملة من المواد، تضبط عملية التأشير لما لها من أهمية قصوى في تقرير حقوق الملاك، ومن ذلك المادة 33 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر، التي نصت على أن يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

وتحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة، وأن إستعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به، وكذلك إستعمال المختصرات الجارية إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، ومنع التحشير والكشط، ثم يجب أن يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء¹.

هذا وقد أضافت المادة 34 من المرسوم نفسه، على أن كل عملية تأشير خاصة بالإجراء يجب أن تشتمل وجوباً، على جملة من البيانات تتمثل أساساً في تحديد تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، ونوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها، وتعيين الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية، وكذا المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة، إلى جانب ضبط تاريخ الإشهار ومراجعته.

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري أراد أن يضبط التأشير الجارية على البطاقات العقارية بصرامة كبيرة خوفاً من إهدار حقوق الناس، وما إستعمال أنواع معينة من

¹ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، الجزائر، ص 288

الأحبار وألوان محددة وإتباع أسلوب معين للتأشير، من خلال منع الحشر والكشط وطبيعة المعلومات المدونة إلا دليل على ذلك.

وإلى جانب ذلك فقد أوعز المشرع للقائمين على عملية التأشير، أن يضعوا خطاً أحمرًا بالحبر الذي لا يمحو تحت كل عملية إجراء جديدة، في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها في حالة ما إذا فقد التأشير أثره القانوني، نظراً لإشهار سابق أو لوثيقة أخرى أو نظراً لأثر القانون مع توضيح هذا السبب في العمود المخصص للعمليات. إن ضرورة هذا الإجراء أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار تعليمة حملت الرقم 2650 والمؤرخة في 26/05/1999¹ تضمنت ضبط الوثائق العقارية وكانت تهدف في فحواها إلى محاولة الملاءمة بين المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية والوضعية القانونية الحالية للعقارات التي تخصها حقوق مشهورة. أما إذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو إمتياز وارد على عدة عقارات لا سيما على إثر التقسيم فلا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة وذلك في العمود الخاص بالملاحظات تجاه كل تسجيل، ونكتب في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى." والتأشير على البطاقات العقارية يوجب علينا التطرق إلى العديد من المسائل، أولها أن جميع العقود أو القرارات القضائية إذا كانت تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوق مشتركة وجبت التأشير على بطاقة كل عقار. ومن ذلك أن جميع الحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، الموجودة على أو لصالح عقارات مقسمة أو مجموعة عقارات تنتقل على البطاقات الجديدة المنشأة تطبيقاً للمادتين 25، 31 من المرسوم التنفيذي 63/76 كذلك عندما يتم إشهار شهادة موثقة² بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأموال باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم.

فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة³ أما عندما يتم التأشير بإسم عديم الأهلية فإنه يجب أن يبين نوع عدم الأهلية كالقصر أو المنع القضائي، على البطاقة ويبين ذلك على البطاقات المفهرسة

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، الجزائر، ص 373 وما بعدها.

² الشهادة التوثيقية تحرر من قبل الموثق لتنفيذ انتقال العقار من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم وتهدف

لتحقيق الأثر الإضافي للشهر حسب نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 ومعرفة جميع الملاك السابقين.

³ - المادة 14 من الأمر 74/75 سالف الذكر.

هجائيا حسب نص م 44 من المرسوم السابق. وفي حالة ما إذا أصبح الشخص ذا أهلية فإنه يمكنه المطالبة بشطب البيانات الخاصة بعدم أهليته.

أما المسألة الرابعة التي يمكن التطرق إليه فتتعلق بوثائق المسح، إذ كي تعبر فعلا عن حقيقة العقار الآنية، يجب أن تمسك وتضبط باستمرار وتتم مطابقتها مع البطاقات العقارية، ذلك أنه قد تحدث تغييرات تؤثر على حالة العقارات، مما يجعل تلك الوثائق غير مفيدة، كأن تكون العقارات الممسوحة موضوع تغييرات عن طريق وقائع قانونية كالبيع أو الهبة أو القسمة. كما قد تحدث تغييرات أخرى لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقار كالبنائيات الجديدة أو هدم القديمة. لذا نص المشرع من خلال المواد من 74 إلى 82 من المرسوم السالف الذكر على ضرورة مسك ووثائق المسح ومطابقتها مع البطاقات العقارية¹.

و أخيرا فإن التأشير على البطاقات العقارية بالكيفية السابقة والدقيقة، قد يكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، وفي هذه الحالة يمكن إستدراك هذه الأخيرة، سواء بتصحيح من المحافظ العقاري وذلك بمبادرة منه، أو بطلب من حائز الدفتر العقاري على أن تتم العملية بتاريخها. ويشترط الإحتفاظ بالتأشيرات الخاطئة على البطاقة العقارية. هذا إذا كانت الأخطاء بعيدة عن تواطؤ وغش أعوان المحافظة. لأنه إذا حصل ذلك جاز للمتضرر اللجوء للعدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه.

هذا ما أمكننا قوله عن التأشير على البطاقات العقارية لأن كل تأشير سليم يؤدي إلى سجل عقاري سليم، يكون المرآة العاكسة لحقيقة العقار وذلك ما سنتطرق في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: ضبط السجل العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي وصفته المادة 3 من الأمر 74/ 75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول

¹ - المادة 18 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 62/76.

الحقوق عليها. أما من حيث تشكيلته فهو حسب المادة 12 من الأمر السابق يمك في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية. وقد استحدث هذا السجل من أجل إعادة تنظيم الملكية العقارية وإستقرارها، وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، فأصبح بمثابة المرآة العاكسة لكل عقار، بمختلف التغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها، ومن ذلك أمكن تعريف هذا السجل على أنه مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمتعلقة بكل بلدية ، والذي يتم إنشاؤه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي.

من هذا التعريف سنحاول في هذا المطلب دراسة هذا السجل، إنطلاقا من عملية إيداع وثائق المسح (الفرع الأول) ثم ما يترتب عنها من ترقيمات مؤقتة ونهائية (الفرع الثاني) ، وما يمكن أن يثيره ذلك من إحتجاجات (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : إيداع وثائق المسح¹

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا ومعرفة مالكيها، بناء على العمليات التقنية للمسح العام للأراضي، الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة، لتصبح بعد إنتهائها جاهزة للإنتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية ، وهو الإجراء الذي نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 63/ 76 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء فيها" : تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية."

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 62 / 76 السالفة الذكر² كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيد هو ضبط البيانات

¹ : بوشنافة (جمال) مرجع سابق ص 133

² نقصد به إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل

المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية) في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى لشهرها في السجل العقاري وفي هذا الإطار نصت المادة 11 من الأمر 74/75 على أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه.

ولكي يعمل المحافظ العقاري على تسليم الدفاتر العقارية يجب أن يودع الملاك لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين، بجانب إيداع وثائق المسح مقابل تسلّم محضراً بالاستلام من طرف المحافظ العقاري ولما كان الأمر كذلك سنقدم إجراءات إيداع وثائق المسح (الفقرة الأولى)، ثم نتعرف على إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول (الفقرة الثانية).

أولاً: إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع¹، ويشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية.

كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام وإسم البلدية والأماكن التي تم مسحها²، كونه سيكون موضوع إشهار بكل الوسائل التي يمكن أن تشكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية والصلق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية والمحافظات العقارية ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ تسلم الوثائق³ على أن يجدد المحضر كل 15 يوما لمدة 4 أشهر كاملة، والسبب في ذلك هو تمكين الملاك وأصحاب الحقوق العينية من الحضور للمحافظة العقارية وتسلم حسب الحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة، كما يمكن شهر محضر الإيداع، للغير من تقديم أي وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة. إن هذا الأمر إستوجب فتح فهرسا متسلسلا زمنيا، لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في الوثائق ومتابعتها كما يجب وهذا الإلتزام من طرف الإدارة والمتمثل في تحرير محضر الإيداع ونشره وقبل ذلك إستنساخه في 4 نسخ، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، والثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والثالثة لمدير أملاك الدولة والرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية يقابله إلتزام آخر من طرف الملاك يتمثل في إيداع جدول وصفيا للعقار تسلمه الإدارة.

ثانياً : إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

¹ . بوشنافة (جمال) مرجع سابق ص 133.

² - طوابيبة أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2001-2002، ص 46 .

³ المادة 9 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 74 /75 السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين¹ إن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقاً للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 63 /76 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم، ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقدم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه وملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالإسناد إلى مخطط مسح الأراضي، وهوية وأهلية أصحاب الحقوق من اسم وتاريخ ميلاد ومهنة وموطن الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفقاً بالسندات والعقود التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعباً وعسيراً، لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة، هم في غنى عنها هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عمومها موجودة ومدونة في وثائق مسح الأراضي والمحافظة العقاري يعتمد على هذه الأخيرة للمباشرة في الإجراءات الأولى لإعداد السجل العقاري دون إنتظار تسلمه الجدول، ففي ظل النظام الجديد العناصر الموجودة في وثائق المسح هي التي تبني عليها الترقيمات العقارية لذا كان من الأجدر تجنيب الملاك هذا الإجراء ربحاً للوقت وتقليلاً للتكاليف والحديث عن الترقيم العقاري يوجب علينا ولوج عالمه ومعرفة سيرورته.

¹ -زروقي (ليلي) حمدي باشا عمر، المنازل العقارية، الجزائر دار، هومة، طبعة 2002 ص 207 وما بعدها.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت والنهائي

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في الترقيمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق. وهذا ما أن / تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63 / 76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه ان يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي. ولدرء أي احتمال فقد إعتبر المشرع بأن التأخير في الترقيم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

إذا وحسب هذه المادة فإن ترقيم العقارات، يتم بأثر رجعي إبتداء من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترقيم على السجل العيني، لهذا السبب وكي تكون وثائق المسح عملية وذات مصداقية لا بد أن تكون الترقيمات فورية ومن أجل ذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح، ومن ذلك توفير البطاقات العقارية بالقدر اللازم وتنوير الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري بالأحكام التنظيمية، وهذا لجعل فرع الترقيمات أكثر فعالية.

هذا وإن الترقيم العقاري، يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية، نموذج T 10 والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار بسند، كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض¹، من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من حق الملكية بالتقادم المكسب، أو بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، وأخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص. وبناء على هذه الحالات تتم عملية الترقيم والتي إما أن تكون مؤقتة (الفقرة الأولى) أو نهائية (الفقرة الثانية).

¹ خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص94

أولاً: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح المشار إليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة، واستناداً على ذلك يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى حالتين.

الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم، ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب. وفي هذا الإطار نصت المادة 13 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أنه: " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال."

وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة، ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقاً لمقتضيات المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، و قد منحهم المشرع هذه الفرصة لإحتمال غيابهم عن الحضور، أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم، أما لو إنقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للإعتراض فإنه يصبح هذا الترقيم نهائياً. ذلك ما أشارت إليه المادة السابقة في فقرتها الثانية، كما أشارت إلى أنه إذا سحبت تلك الاعتراضات، أو رفضت ولم يتم اللجوء للقضاء، فإن الترقيم يصير أيضاً نهائياً، في حين لو تم اللجوء للقضاء لحافظت تلك الترقيمات، على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي¹

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند عدم تمكن المالك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلاً أنها تتعلق بالحدود، أو معالم الملكية المطالب بها

¹ - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 136

مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، بسبب عناصر التحقيق التي تكون غير واضحة للأسباب السابقة. يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين، يبدأ سريانها أيضا من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وفي هذا تنص المادة 14 فقرة 1 على أنه: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية."

وبعد إنقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة، ذلك ما حددته الفقرة 2 من المادة السابقة.

هذا وإن المشرع وضع مددا مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تثور بمناسبة عمليات المسح والتي سنتناولها في الفرع الثالث، لكن قبل ذلك نلاحظ أن الترقيم المؤقت يثير عدة ملاحظات لا يمكن التغاضي عنها، فمن جهة لا يتم خلال الترقيم المؤقت بأي حال من الأحوال تسليم الدفتر العقاري للملاك الظاهرين، لأنه يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقية في الملكية، فالمحافظ العقاري لا يسلمه إلا إذا أصبح الترقيم نهائيا كأن تظهر وقائع مادية لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني، من جهة أخرى إذا ظهرت وقائع قانونية، أثناء فترة الترقيم المؤقت لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزما بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي،¹ وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، أما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم المؤقت يتجاوز هذه المدد ليصل إلى 5 سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري والتابعة للخواص²، وأخيرا فإن الترقيم العقاري يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، من أجل أن يصبح التعامل بعد أن يصبح الترقيم نهائيا، لا يتم إلا عن طريق الدفتر العقاري. وذكرنا للترقيم النهائي يجبرنا لمعرفته.

¹ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة 2004 ص 59 .
² - مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1995

ثانياً : الترقيم النهائي

يكون الترقيم نهائياً في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت كما لاحظنا سابقاً، بانتهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الاحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالاً للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح. أو حالة ما إذا كان نهائياً منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/ 76 حيث اعتبرت الترقيم نهائياً، بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتاً لا يترك مجالاً للشك كأن يكون عقداً صحيحاً مشهوراً أو حكماً مشهوراً معيناً للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيبلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا الترقيم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجبارياً في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن الترقيم سواء كان مؤقتاً أو نهائياً يمكن أن يثير بعض الاعتراضات والإحتجاجات التي حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية وذلك ما سنتناوله في الفرع التالي.

المطلب الثالث: الدفتر العقاري كأثر السجل العقاري في تطهير الملكية الخاصة

لقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في/ 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹، والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 71 / 73 المؤرخ في 1971/11/02 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم منتجاتها، كونه مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات. كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من خلال سنه للأمر 74/75، بالإضافة إلى كونه سند إداري، فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، ويشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية والمؤرخ في 27 / 05 / 1976.

الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74/ 75 في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار، الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول، وتنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية. وكون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال، والأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء، ومن أهم هذه القواعد والشروط، قاعدة الرسمية والعقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني، هو عقد يثبت فيه ضابط عمومي أو كاتب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه. وقد نصت على هذه القاعدة نصوص كثيرة من ذلك المادة 61

من المرسوم التنفيذي 63/76. وقاعدة الأثر النسبي، ومعني ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند يتضمن تصرف واردة على عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارن ومتزامن للسند الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه²

¹ - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلا النصوص الصادرة من سنة 1962-199، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2001، ص 169

² - المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر.

إن قاعدة الشهر المسبق تعتبر صمام الأمان بالنسبة للمعاملات العقارية، وبالرغم من ذلك قد توضع أحيانا سندات للإشهار ، تعفى من هذه القاعدة باعتبارها أول إجراء ، أو لكونها حالات تطلبتها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كما لإستثناء المنصوص عليه بموجب المادة 89 من المرسوم التنفيذي 63/76 والخاصة بالعقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01، وكذلك عندما يتعلق الأمر بالإجراء الأول، الناتج عن عمليات المسح العام للأراضي. إلى جانب هاتان القاعدتان لا بد من توفر مجموعة من الشروط، تخص الأطراف من جهة والعقارات من جهة ثانية، إذ يجب تحديد هوية الأطلافاً تحديداً دقيقاً، حسب مانصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 والمادتان 65/62 من المرسوم التنفيذي 63/76 كما يجب تعيين العقارات والتعريف بالحالة المادية والطبيعة القانونية لها وذلك حسب المواد 21، 66، 67، 114، من المرسوم التنفيذي 63/76 إلى جانب هذه الشروط فقد أشارت الفقرة الثانية من المادة 18 السابقة الذكر إلى أن تقديم العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني كما هي موضحة في المادة 16 من الأمر ذاته يتطلب إلزاماً تقديم الدفتر العقاري. والعبرة من ذلك أن العون المكلف بمسك السجل العقاري يشير في هذا الدفتر إلى تلك العقود المذكورة حسب طبيعة كل عقد، ويسجل عليه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار.

إن المادة 50 من المرسوم التنفيذي 63/76 في فقرتها الأولى تؤكد على ضرورة تقديم الدفتر العقاري عند كل عملية شهر. لكن لما كانت للضرورة أحكام وللقاعدة إستثناء فقد إستثنى المشرع في الفقرة الثانية من المادة عينها بعض طلبات الإشهار من تقديم هذا السند ومن ذلك إذا كانت الوثائق المقدمة للإشهار لأول مرة أي ناتجة عن وثائق المسح حسب المادة 13 من الأمر 74/75 كون الغرض منها أصلاً هو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لتسليم الدفتر العقاري وفاقد الشيء لا يعطيه، وإذا كانت العقود المحررة أو القرارات الصادرة دون مساعدة المالك أو ضده ، أو في حالة تسجيل حق امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي الحالتين الأخيرتين يكون المحافظ العقاري ملزماً بعد إجرائه لعملية الشهر بتبليغ ذلك إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذاره لإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية، في أجل 15 يوماً من تاريخ الإشعار بالإستلام للرسالة الموصى عليها، والقصد من هذا الإجراء هو ضبط الدفتر العقاري وفق التحولات الجديدة.

وهذا ما قد يثير إشكالا لأن المعني قد يستجيب لهذا الإنذار ويودع السند وقد لا يستجيب ويعمل على الإحتفاظ به!

فإن إستجاب مكن المحافظ العقاري من العمل على المطابقة بين السجل العقاري وهذا الدفتر المقدم. أما إن لم يستجب واحتفظ هذا المالك القديم بالدفتر العقاري عند نقل الملكية العقارية فبإمكان المحافظ العقاري أن يسلم للمالك الجديد دفترا عقاريا آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم.

و من الحالات الكثيرة المتعلقة بالدفتر العقاري المعد بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، حالة الملكية العقارية المشاعة والمسلم على سبيل الحيازة لأحد المالكين بناء على وكالة خاصة، و الذي يرفض لسبب أو لآخر تسليمه للمالكين معه على الشيوخ أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته، و لمعالجة ذلك صدرت المذكرة رقم 4144 عن المديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، بتاريخ 3 جوان 2007 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الإشهار، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ أو لخلفه العام. ويتعين على المحافظ العقاري¹ في هذه الحالة، أن يتأكد فقط من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرح أمام الموثق، أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير.

هذا وقد منح المشرع للشخص المعني إمكانية اللجوء للقضاء من أجل الحصول على إيداع الدفتر للمحافظة ولم يقيد بمدة معينة بل ترك ذلك لرغبته.

من النصوص السابقة يظهر أن الدفتر العقاري يبين تأشيرات البطاقة العينية ويظهر بالنسبة للأشخاص الحقوق العينية الموجودة على عقار معين أو في فائدته، كما يبرز الأعباء التي يتحملها العقار المعني بالأمر. فهو بذلك يمثل عنوان الحقيقة بالنسبة للملكية، لذا نص المشرع على كيفية خاصة للتأشير عليه، ومن ذلك المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 التي أشارت إلى الطريقة المتبعة في ذلك. فقد استلزم أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا

¹ -بوزينوني عبد الغاني، المسح العقاري في تثبي الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوى منتوري قسنطينة 2010/2009 ص 133.

يمحى، أما البياض فيشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة ولأجل وضوح عملية التأشير استوجب المشرع أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لها، وتكون الجداول مرقمة وموقعة بعد أن تملأ بالبيانات الخاصة بتعيين الأطراف أو العقار، ووضع خط بالحبر بعد كل إجراء تفاديا لإضافات غير مبررة والتزوير، كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، وفي حالة وجود خطأ مادي يتعين على الأعوان، إجتنب الكشط والتشطيب كما يمكن القيام بعملية التصحيح، عن طريق الإحالات التي تستوجب على المحافظ العقاري، أنيعاينها ويشهد بصحتها.

ولا يعتبر الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق، يوقع عليها المحافظ في الإطار رقم 6 المخصص لذلك. حينها يمنع على الأطراف كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو نزع المخطط الملحق به وإلا تعرض للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير. إن جاهزية الدفتر العقاري وتاممه يجرنا للحديث عن طريقة تسليمه، كون هذه العملية تطرح جملة من المسائل التي يجب الوقوف عندها، خاصة إذا تعدد الأشخاص أصحاب الحقوق كحالة الشيوخ أو حالة القسمة. توجب القاعدة العامة أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إعداد بطاقة عقارية مطابقة، ومن هذا المنطلق مثلا لو أن مالك العقار الحامل للدفتر العقاري، إذا نقل ملكية هذا العقار لشخص آخر ولم يتم إستحداث بطاقة عقارية جديدة، فإن المحافظ العقاري ملزم بضبط الدفتر القديم الذي أودع لديه وتسليمه للمالك الجديد¹

هذا في حالة المالك الفرد أما لو تعدد المالكين للعقار كحالة الشيوخ وحالة القسمة فكيف سيتصرف المحافظ العقاري يا ترى ؟

حسب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر فإنه عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ فالمحافظ العقاري يعد دفترا واحدا ويودعه لدى المحافظة العقارية، يعمل على ضبطه كلما وجب ذلك، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين

¹ المادة 46 من المرسوم 63/76.

لحيازة هذا الدفتر. حينها يشير على البطاقة العقارية المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري تصدى لهذه الحالة بأن سمح لهؤلاء المالكين على الشياح من تعيين وكيلًا من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وإلا فإن هذا الأخير يبقى بين يدي المحافظ العقاري تجنبًا لضياعه، أو إن كان يشكل عقبة في إستمرار إنتقال الملكية العقارية.

من جهة أخرى قد يعمد الملاك على الشياح إلى إجراء عملية القسمة على العقار المملوك، رغبة منهم في الخروج من حالة الشيوخ، حتى يستقل كل ذو ملك بملكه، وفي هذه الحالة مكن المشرع الجزائري المحافظ العقاري، من إحداث دفاتر عقارية جديدة لكل قطعة، مع العمل على إتلاف الدفتر السابق، والإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، وهذا ما تضمنته مقتضيات المادة 49 من المرسوم التنفيذي 63 /76 الأنف الذكر .

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري ونظرا لما يحتويه من معلومات تشكل حالة مدنية للعقار، له أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية. ومن هذا المنطلق وقبل الحديث عن حجية هذا السند في الفرع الموالي يتبادر إلى الذهن سؤال حول الحالة التي يضيع فيها هذا الدفتر؟!

فقد يفقد المالك الحائز للدفتر العقاري هذا الأخير، لأي سبب كان وفي هذه الحالة عالج المشرع هذا المشكل في المادتين 52/ 53 من المرسوم السالف الذكر، بأن مكن المالك من المطالبة قصد الحصول على دفتر جديد بدل الدفتر الضائع، وعلى المحافظ العقاري أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية المالك والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما أنه يتعين عليه أن يشير إلى ذلك في البطاقة الخاصة¹.

هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري إنطلاقا من الصور الموجودة للبطاقات في حالة الإقتضاء والضرورة بموجب قرار من وزير المالية يحدد فيه كيفيات الإستنساخ المسموح بها والشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات.

¹ - بوزينوني عبد الغاني المرجع السابق ص 134 .

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

إن رغبة المشرع في إستحداث السجل العقاري، عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات لإثباتها. منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، وقد أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر 74 / 75 من ذلك المرسوم التنفيذي 32 / 73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة 33 منه، على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية، ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات، التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية. من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، وما صدور الأمر 74/75 إلا تأكيدا على ذلك، فقد نصت المادة 19 منه على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته. وتبرز نية المشرع أكثر من خلال إحاطة هذا الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم مسكه والتأشير عليه وضبط كيفيات تسليمه¹.

فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني، تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري والإستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار، وهي ما تشكل في عمومها أعمال المسح لتحديد تلك العقارات تحديدا نافيا للجهالة، وتطهير تلك العقارات مما قد يثقلها من أعباء وحقوق، لسد الطريق أمام أي شخص، يمكنه أن يدعي خلاف ماي تضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إنتهاء عملية المسح العام للأراضي.

هذا ولو نظرنا إلى حقيقة المسح العقاري، لوجدناه أكثر ما يهدف إليه، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الإئتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار هذه العملية، ولعل أهم ثمارها هو الدفتر العقاري، الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساسا من وثائق المسح. وعلى هدى المادة 19 السابقة الذكر سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات قضائية، منها القرار المؤرخ

¹ - بوزيتوني عبد الغاني المرجع السابق ص 135.

في 28/06/2000 للقضية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه " : ملكية-دفتر عقاري-سند لإثباتها-نعم-القضاء بخلاف ذلك-لا-نقض"
المرجع المادة 19 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 .

إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن دفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. ومن الثابت قانونا كذلك أن دفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون¹ "

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن دفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قرارهم قد جانب الصواب، لأن هذا دفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية إستنادا إلى مبادئ الشهر العيني. وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا، تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم التنفيذي 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذا للأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

ذلك أن هذا القانون قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري².

كذلك يعاب على هذا القرار أنه إعتبر دفتر العقاري سيكون مستقبلا الدليل الوحيد للإثبات، في حين أن المادة 19 السابقة الذكر قد أشارت إلى أنه سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار الممسوح.

¹ - المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001 ، ص 249

1. انظر: خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص 116

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري، نجد من جهة أخرى أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ مكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة. وذلك مانصت عليه الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وأكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 16/03/1994 للقضية رقم 108200 والذي جاء فيه "إشهار الحقوق الحصول على الدفتر العقاري." لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة". وحتى تكون الدعوى القضائية مقبولة يجب أن تشهر العريضة وفقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 لأن الدعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها¹.

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أسأوا بذلك تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض².

¹ - وهو ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 17 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجدي. التي تنص على أنه " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار ".
² - المجلة القضائية العدد 2 ، سنة 1995 ص80.

خلاصة الفصل الثاني:

بعد تبيان الأسس و الأدوات ،التي تشكل آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نصل إلى تقييم مدى نجاعة أو نجاح أو فشل عملية التطهير العقاري عمليا، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال ايجابيات عملية التطهير في وسلبياتها

ايجابيات عملية التطهير العقاري

من الظلم أن نقول بأن عملية التطهير العقاري للملكية الخاصة لم تحقق الغاية المرجوة منها لحد ما، إلا أن مشروع التوثيق العقاري العام، الذي تبنته السلطات الجزائرية، هو مشروع جدو هادف رغم العراقيل الميدانية التي واجهته.

وبالفعل فقد أصبح العديد من الملاكين يحوزون سندات ملكية، مهما كان الإجراء المتبع للحصول عليها سواء عن طريق شهادات ملكية بالنسبة للأراضي الزراعية يمقتضى القانون 32/72 ، او عن طريق عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1971 ، المنصوص عليها في قانون السجل العقاري، وبالتالي تكون كإجراء أول لمعاينة حق الملكية وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية والحصول على الدفتر العقاري في حالة الشهر العيني، أو الحصول على عقود رسمية في حالة الإيداع وفقا لنظام الشهر الشخصي وصولا إلى تسوية أوضاع الشاغلين بصفة غير شرعية لأملاك عمومية وذلك بالتنازل لهم عنها حسب القانون 01/85 والمرسوم 12/85، وكذا الحصول على سندات ملكية تشهر عن طريق الشهر الشخصي فيما يخص عقود الشهرة والتي أثارت الكثير من المشاكل سنراها في حينها ، بالإضافة إلى شهادة الحيابة التي يعامل صاحبها معاملة المالك في انتظار تصفية وضعيته بمرور المسح ،وصولا إلى آخر قانون يمس تطهير الوضعية العقارية الخاصة ألا وهو القانون 02/07 السابق الذكر والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08، إلا أنه عمليا ولغاية كتابة هذه السطور لم ير النور.

هذا بإيجاز شديد لأهم إيجابيات عملية التطهير العقاري للملكية الخاصة.

سلبيات عملية التطهير العقاري

لكل سياسة أو قانون ايجابيات كما له سلبيات ، ولعل ابرز السلبيات هي كما أوردنا أعلاه، التضارب الصارخ الذي ميز كل فترة من فترات الجزائر الحديثة، أهم السلبيات لعملية التطهير، وهي التراجع عن نظام الشهر العيني لصالح نظام الشهر الشخصي، الذي لم يكن إلا مرحلة انتقالية ولما لهذا النظام من عيوب سبق ذكرها، بالإضافة إلى تفتيت الملكية وعدم جردها مما يضيع أموال طائلة على خزينة الدولة ، كثرة المنازعات خصوصا التي ترتبت عن عقود الشهرة مما استدعى إلغاء المرسوم 352/83 وحلول القانون 02/07، " كثرة الوثائق والسندات وإهدار الوقت." حيث لا حظنا على المستوى المحلي الوتيرة البطيئة في عملية المسح وكذا في عملية ترقيم العقارات وتسليم الدفاتر العقارية"، كما ان السندات المشهورة وفقا لنظام الشهر الشخصي لا تعكس دائما الوضعية الحقيقية للعقار ". بيوع عرفية ، قسمة مخفية، الخ.....

بالإضافة إلى الفراغ القانوني الذي يميز كل مرحلة انتقالية، و بروز تجاوزات خطيرة، إن دولة تتبنى اقتصاد السوق، الذي يقوم على الاستثمار والرهن العقاري، لا بد لها من تطهير وضعيتها العقارية بشكل حاسم ويقيني وفي أسرع وقت ممكن وإيجاد حلول جذرية وعملية.

الخطمة

الخاتمة

في نهاية بحثنا هذا قد خالصنا إلى الإجابة على الإشكالية المطروحة والمتمثلة في ما هي الآليات التي استعملها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة، من خلال الأسس التي اعتمدها، والأدوات التي استعملها في عملية التطهير، فبالنسبة للأسس وتماشيا مع النهج الجديد والتغيير الذي فرضته قوة الأحداث، كان لزاما من إعادة الاعتبار للملكية الخاصة من باب أولى، وتجسيد هذه النقطة دستوريا وقانونيا، من خلال النصوص المتوالية التي تم إصدارها أو التي سيتم إصدارها لاحقا، ومن ثم الاعتماد على الأدوات المذكورة في الفصل الثاني من الدراسة والمتمثلة في هيئات ومؤسسات تسيير، وكذا الاعتماد على بعض المهن التي تلعب همزة وصل في أداء هذه المهمة أي مهمة التطهير العقاري ومحاولة سد الفراغ القانوني بإيجاد بدائل وحلول ولو ظرفية، لتمكين كل فرد من سند ملكية يكرس سلطاته على حقوقه العقارية، ويسهل عملية التداول في وجو مبني على استقرار المعاملات، والمحافظة على النظام العقاري.

هذا بالإضافة إلى تقييم مدى نجاعة هذه الآليات عمليا، في الوصول إلى الهدف المرجو، وهو مشروع التوثيق العقاري العام. إن تطهير الوضعية العقارية للملكية الخاصة له أكثر من أهمية وبخاصة في المجال الاقتصادي حيث يحث على الاستثمار، ويلبي حاجيات المواطن المتزايدة في مجال السكن ويشجع على التداول العقاري بكل طمأنينة ويسهل هذه العملية، كما يضمن للدولة الضرائب العقارية، الخ....

بالرغم من المحاسن والمساوئ التي ميزت العملية إلا أننا نشجع على مواصلة بوتيرة أسرع، والمقارنة بين جميع مراحلها، لبلوغ حلول أفضل وأنجع، وذلك من خلال إصدار قوانين تعكس بحق رغبات الأفراد، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نأمل ان تتخلى الإدارة الجزائرية عن عقلية البيروقراطية والمركزية لأنها أسباب كل المشاكل، وثقل وتيرة التطهير خصوصا في وقت أصبحت السرعة فيه من ميزات هذا العصر ويكفينا كدليل على ذلك، المرحلة ما بين صدور قانون وتنفيذه، فمثلا القانون 02/07 المتضمن إحداث إجراء تحقيق عقاري وتسليم سندات ملكية صدر في 27 فيفري 2007 ولم يصدر مرسومه التنفيذي إلا خلال شهر مايو 2008 أكثر من سنة ولا يزال موقوف التنفيذ إلى الآن، فكيف ندعو إلى تطهير الملكية الخاصة والحال على ما هو عليه؟ إننا ومن خلال بحثنا هذا ندعو إلى إنشاء جهة رسمية متخصصة، في معالجة المشاكل العقارية في الجزائر، وبشكل جدي وجذري، وإلى إعادة تنظيم الساحة العقارية، وتحديث القوانين بما يخدم الصالح العام والخاص، ويلبي تطلعات المواطن ويشبع حاجياته الفعلية.

الملاحق

الملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم: مؤرخ في: يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

نظراً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادي الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
بموجب قرار الوالي رقم: المؤرخ في : المتضمن فتح تحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .
بموجب الطلب المؤرخ في : المقدم من طرف السيد (ة):.....
الساكن (ة) :
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية : قسم رقم :
الحي أو المكان المسمى:
الشـارـع :
طبيعة الملكية:
المحتوى المـسـادي:
الحدود :
من الشمال: من الجنوب:
من الشرق: من الغرب:

يقـرـر :
المادة الأولى : يعين السيد (الرتبة) ، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) : على العقار المعين أعلاه ، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد :
المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة) :
اللقب: الإسم: إسم الأب :
تاريخ ومكان الإزدياد :
رقم وتاريخ شهادة الميلاد:
المهنة: ، الحالة العائلية
العنوان :

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس
إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على
العقار المعين أدناه:

بلدية : قسم رقم :
الحي أو المكان المسمى:
الشوارع :
طبيعة الملكية:
المحتوى و المساحة:
الحدود :
من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

استناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة) :
استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) : المحقق العقاري.

يقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :
.....

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة) :
اللقب: الإسم: إسم الأب :
تاريخ ومكان الإزدياد :
المهنة:
العنوان :

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقار المعين أتياده:

بلدية : قسم رقم :
الحي أو المكان المسمى:
الشوارع :
طبيعة العقار:
المحتوى المادي:
الحدود :
من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب :
إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة):
المحقق العقاري.

بصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية :
.....

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ :

- بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه.

- نظراً لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في: رقم:، المشهر في:
مجلد : رقم :
يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك

اللقب: الاسم: اسم الأب:
تاريخ ومكان الميلاد :
المهنة: الجنسية:
العنوان :
الحصة في حالة الشيوع :

تعيين العقار

الشوارع :
القسم المسحي رقم : الحصة رقم: الطبيعة:
المساحة : هكتار أ.ر سنتيار
الحدود :
من الشمال : من الجنوب :
من الشرق : من الغرب :

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)
أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) ، مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 2007/02/27 المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقاً لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

سند معقد في :

إمضاء وختم المحافظ العقاري

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

2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>	التركة Héritage	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution	<input type="checkbox"/>	الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
انتقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>	التأميم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>	التقادم المكتسب Prescription acquisitive	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>	غيرها Autres	<input type="checkbox"/>

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)
2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :

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

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم و اللقب (أو إسم الشركة) للمالك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case			

سند الملكية لا يكون باسم الحائز الحالي
2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة
Date du début de l'exercice de la possession : _____ و أو تاريخ وفاة الأب
et ou Date de décès du père : _____
إسم لقب و سند المالك الأصلي
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : _____
القول و شهادات
Dires et témoignages recueillis : _____

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الإسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صدرت في ... من طرف Delivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) A renseigner en cas d'héritage

يُعلم في حالة الشركة

الهيئة العامة للغرفة التجارية الصناعية

وزارة المالية

إدارة شؤون املاك
الدولة والميزون العامة

إدارة مسجل العقارات
بمحافظة جدة

ولاية
محافظة جدة
محافظة جدة

تأسيس مسجل العقارات

جدول خاص بالأمر الأول لتأسيس السجل العقاري

والمادة رقم 75 - 74 المؤرخ في 14 ديسمبر 1975 المتضمن أعداد منح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادام 10 إلى 18

المودع من السيد

السيد والسيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

السيد

قائمة المصادر و المراجع

1- المؤلفات العامة

- البستاني (بطرس) محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت ، مكتبة لبنان ناشرون طبعة 1993
- الجيلالي(عبد الرحمان بن محمد)، تاريخ الجزائر العام ,الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ،1982
- السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 4 ، البيع، ط3 ، 1998.
- السعدي(محمد صبري) ، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات مصادر الإلتزام، التصرف القانوني، ط1 ، عين مليلة، دار الهدى، سنة 1992 .
- التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،1997
- آث ملويا (حسين بن الشيخ) ، المنتقى في عقد البيع، الجزائر، دار هومة،2005
- حاجيات (عبد الحميد)، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، ج3 ، 1984.
- يحياوي (اعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر دار هومة، طبعة 2001
- يحياوي (اعمر)، نظرية المال العام، الجزائر، دار هومة،2002
- سوار(محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ط1 الأردن .مكتبة دار الثقافة،2001
- فرج(توفيق حسن)، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعة و النشر، ط1 ، 1993.

2- مؤلفات متخصصة

- بوشنافة جمال شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية طبعة 2006 .
- جمال الدين (أحمد)، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، بيروت، المكتبة العصرية صيدا، 1966 .
- وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، الجزائر، دار هومة،2007 .
- زروقي (ليلي)، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية،الجزائر، دار هومة، طبعة 2002
- زروقي(ليلي)، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني
- للأشغال التربوية،2001
- حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، بيروت، لبنان، الدار الجامعية، دون تاريخ طبع.

- حميدانو خديجة ، منازعات الدفير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق ،جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2013.
- ليلي لبيض ،منازعات الشهرة العقاري في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ،جامعة بسكرة، سنة 2012.
- ريم مرحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي ،الجزائر.
- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ،مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي ،تبسة ، العدد التجريبي ،أفريل 2006.
- بيوت النذير ، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي، مقالة منشورة في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني 2004/02 .
- 2- كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق ، العدد الأول سنة 2003.
- عبد الحفيظ بن عبيد ،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر.
- المنشور الوزاري المشترك رقم : 4513 الصادر بتاريخ 1984/06/09.
- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2004.
- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق،تخصص عقاري ،كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2010
- طوابيبة حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري رسالة ماجستير ،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،سنة 2001-2002.
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلا النصوص الصادرة من سنة 1962-1999،الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2001.
- علوي عمار، مجلة الموثق ، عدد 6 ،أفريل - ماي 2002.
- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ،الجزائر، دار هومة 2004.
- شنب محمد لبيب دراسات في قانون السجل العيني المصري القاهرة معهد البحوث والدراسات العربية 1974.

الفرنسية ب اللغة

ALOUM (M.T), Le régime foncier en Algérie, Alger, impression moderne, 2005.

ECOFFET (H), Droit civil - droit commercial , Paris, Masson, 1966.

LATROUS (B) , Cours de droit civil : Sûreté et publicité foncière, année universitaire : 1982-1983, Alger, Office des publications universitaires 1984

MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, , Paris, Sirey, 1987.

MAZEAUD, Leçons de droit civil, T3, 1er vol, Sûreté et publicité foncière , paris, par Chabas, 6ème éd, 1988..

Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe, 1863, Paris. Imprimerie impériale

ثانيا: الرسائل الجامعية

- 1- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في العوم ، تخصص قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ببيتي زي وزو 2014/03/15.
- 2- زايد سيدي علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون فرع المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري ببيتي زي وزو 2014/02/09 .
- 3- أحمد رحال ، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الاملاك الوطنية رقم 30/90 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ، 2010/2009
- 4- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010/2009
- 5- زين العابدين رحمان، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية ، مذكرة تخرج لمتطلبات نيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة حمة لخضر الوادي 2015/2014
- 6- جوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2010.

ثالثا: المراسيم والتعليمات:

- المرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- أيضا التعليمات رقم: 16 المؤرخة في: 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- المذكرة المؤرخة في: 17/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والعقارات الموجهة إلي مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، والمتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

رابعا: النصوص القانونية

- قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج ر 15 لسنة 2007.
- قانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ج ر 49 لسنة 1990.
- قانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر 52، سنة 1990
- قانون 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر 52 لسنة 1990.

مواقع الإنترنت

MEZALI Mohamed, <http://www.un.org/esa/forests/pdf/national-reports/unff4/algeria.pdf>

<http://pagesperso-orange.fr/cadstre/index.htm>

www.c-notaires.dz/intranet/html/guid/disis.htm

- www.anc.org.dz_

قائمة المحتويات

	البسمة
	آيات قرآنية
	اهداء
	شكر و تقدير
1.....	مقدمة
5.....	الفصل الاول
6.....	المبحث الأول : شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة
6.....	الفرع الأول : تعريف شهادة الحيابة
8.....	الفرع الثاني : شروط شهادة الحيابة
9.....	المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة الحيابة
9.....	الفرع الأول : إيداع ملف شهادة الحيابة أمام مصالح البلدية
10.....	الفرع الثاني : مرحلة التحقيق و التحري
11.....	المطلب الثالث : إشكالات شهادة الحيابة
12.....	الفرع الأول: الاعتراض على شهادة الحيابة أمام القضاء العادي
12.....	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
13.....	الفرع الثالث : المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء الإداري
14.....	المبحث الثاني : إجراء المعاينة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة
14.....	المطالب الأول: إجراءات المعاينة بموجب عقد الشهرة
14.....	الفرع الأول: مفهوم عقد الشهرة
14.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة
16.....	الفرع الثالث: الشروط الخاصة بإعداد عقد الشهرة
17.....	الفرع الرابع: مراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة:
19.....	المطالب الثاني : إجراءات المعاينة في إطار التحقيق العقاري
19.....	الفرع الأول : مفهوم إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري
20.....	الفرع الثالث: أهداف اعتماد إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري
22.....	المطلب الثالث : منازعات عقد الشهر والتحقق العقاري
24.....	خلاصة الفصل الأول
27.....	الفصل الثاني
28.....	المبحث الأول: المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية
28.....	المطلب الأول: دور المسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية
28.....	الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري
29.....	الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العقاري

32	المطلب الثاني:الهيئة المكلفة بالمسح العقاري وإجراءاته
32	الفرع الأول:الهيئة المكلفة بالمسح العقاري
33	الفرع الثاني:تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها
36	الفرع الثالث:إجراءات المسح الأراضي العام
43	المطلب الثالث: الإشكاليات القانونية لعملية المسح
45	المبحث الثاني : السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة
45	المطلب الأول : مفهوم السجل العقاري
45	الفرع الأول:الوثائق الأصلية للسجل العقاري
46	الفرع الثاني : الوثائق المتممة للسجل العقاري
47	الفرع الثالث : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
50	الفرع الرابع :التأشير على مجموعة البطاقات العقارية
52	المطلب الثاني :ضبط السجل العقاري
53	الفرع الأول : إيداع وثائق المسح
57	الفرع الثاني :الترقيم المؤقت والنهائي
61	المطلب الثالث :الدفتر العقاري كأثر السجل العقاري في تطهير الملكية الخاصة
61	الفرع الأول :ماهية الدفتر العقاري
66	الفرع الثاني:حجية الدفتر العقاري
69	خلاصة الفصل الثاني:
72	الخاتمة
73	الملاحق
81	المراجع