

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

# الملكية العقارية بين السندات الرسمية والوثائق المسحية في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ الدكتور:  
سالمي عبد السلام

إعداد الطالب:  
لحرش دقمان

السنة الجامعية: 2015/2014

## الإهداء

إلى الأبوين الكريمين اللذين منحاني كل ما لديهما من الرعاية والحنان حتى أوصلاني إلى هذه الدرجة ، أمي أطال الله في عمرها وأبي عليه رحمة الله ...

والى أبنائي : سماح وأيوب وإبراهيم وعبد الفتاح... والى جميع : الإخوة والأخوات... والى كل من تضامن معي في ساعة العسرة وسهل لي دروس الحياة لأخذ منها العبرة واضعها موضع الفكرة...

والى جميع أصدقاء العمل وطلبة جامعة زيان عاشور بالجلفة ومن مد لي يد العون والمساعدة ، و إلى الجميع اهدي هذا العمل المتواضع ونطلب من المولى عز وجل أن يكون خالصا لوجهه الكريم .

لحشر دقمان

## شكر وعرفان

الحمد وحده وعلى اله وصحبه وسلم.... أما بعد:

أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الكريم الدكتور سامي عبد السلام الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة والذي لم يدخر أي جهد في سبيل توجيهي ومساعدتي لإعداد هذا العمل المتواضع، كما لانسى الأصدقاء والزملاء الذين أمدوا لنا يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد للوصول إلى هذه المرحلة واليكم أتوجه بهذا العمل عسى أن يكون مجانباً للصواب ونسال الله القبول.

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا وحبيبنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين، وعلى اله وصحبه أجمعين وبعد :

إن موضوع الملكية العقارية موضوع شاسع ومتفرع ، وذلك لأهميته ولارتباطه بالحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لكل مجتمع ، حيث اعتبرها البعض مقياسا يقاس به مستوى الرقي والحضاري للمجتمعات .

وسنحاول من خلال هذا البحث أن نتطرق إلى الملكية العقارية عبر التسلسل التاريخي بدءا من نظام مسح الأراضي الروماني ثم العهد العثماني مروراً بفترة الاحتلال الفرنسي وأخيراً ما شهدته من تحولات بعد الاستقلال خاصة في مجال تذبذب وتداخل القوانين الموروثة عن الحقبة الفرنسية من جهة وحادثة الدولة الجزائرية من جهة أخرى والفرغ الكبير الذي شهدته الساحة العقارية غداة الاستقلال خاصة بانتهاجها النهج الاشتراكي الذي تبنته وإتباعها سياسة نظام الملكية العقارية المشتركة على حساب الملكية العقارية الفردية وفي ظل هذا النظام القائم ازدهر نظام الشهر الشخصي الذي تميز بالضباية والغموض في مجال الملكية العقارية حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على أساس أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات حيث لا يتم الاهتمام بالعقار محل التصرف ولا إلى مكوناته ومواصفاته من حدود ومساحة وموقع وليس له أية حجية أمام الغير من حيث القوة الثبوتية لان التصرفات المراد شهرها لا يتم فحصها والقيام بالتحقيق والتحري فيها بل تشهر كما هي ، وبظهور الرسمية خاصة بعد صدور قانون التوثيق والقانون المدني مع بروز نظام جديد تمثل في الأمر 75/74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ( الشهر العيني ) والمراسيم اللاحقة له والذي امتاز بالدقة والوضوح في تتبع ملكية العقار لا مالك العقار حيث البس الملكية العقارية حلة الرسمية وأرسى جو الثقة والائتمان بين المتعاقدين ، وبين الوثائق المسحية التي تعتبر الترمومتر الذي يضبط ويوجه هذه السندات وفق النصوص التشريعية والقوانين والمراسيم التنظيمية وهذا ماكرسه الأمر رقم: 74/75 السالف الذكر المؤرخ في: 1975/11/12، هذا الأمر القدم في صدوره، الجديد في تطبيقه في المنظومة التشريعية العقارية في هذا المجال، والمرسومين التنفيذيين اللاحقين له - المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في : 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، وإظهار الملكية العقارية وضبطها بين السندات الرسمية والوثائق المسحية في إطار ثوب جديد في نظام التشريع الجزائري.

وعليه يمكن طرح الإشكال التالي: ما التحديات والصعوبات التي تواجه سير الملكية العقارية وخصوصا في نظام الشهر العيني ، وما العوائق التي تعترض تقدم العملية المسحية في الميدان ؟

إن هذا الموضوع له ارتباط وثيق بالحياة اليومية بواقعا المعاش حيث نصادفه أينما توجهنا واهم ما واجهنا هو صعوبة الحصول على المعلومة لقلّة المراجع من جهة واتساع الموضوع في حد ذاته ، ومساعدنا على هذا الموضوع هو ملامسته للحياة العملية نوعا ما .

و بغية تجسيد ماقلناه نلتمس الخطة التالية التي اعتمدنا فيها على المنهج التحليلي للمضمون وهو المنهج الغالب على المذكورة وذلك بجمع المعلومات والبيانات المتعلقة بنظام الملكية العقارية في ظل الرسمية ونظام المسح (نظام الشهر العيني ) وذلك في دراسة تجمع بين الجانبين النظري والعملي ومن هذا نعتمد في دراسة هذا الموضوع إلى فصلين نتناول في الفصل الأول مراحل تطور الملكية العقارية و السندات الرسمية الناقلة لها وقيمة السندات السندات الرسمية والاستثناءات الواردة عليها وشروط وحجية السندات الرسمية في (المبحث الأول) وأنواع السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية في (المبحث الثاني) .

أما الفصل الثاني فنتناول فيه آثار السندات الرسمية واليات تطبيقه على نظام الشهر العقاري من تعريف للمسح وأنواع المسح والأهداف المتوخاة منه وكذا الآليات المساعدة على تطبيق عمليات المسح العقاري في (المبحث الأول) والتطبيقات الميدانية لمسح الأراضي وآثارها على نظام الحفظ العقاري والمنازعات الناشئة عن المسح في (المبحث الثاني).

## الفصل الأول

### مراحل تطور الملكية العقارية والسندات الرسمية الناقلة لها

نتناول في هذا الفصل مراحل تطور الملكية العقارية و السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية والقيمة القانونية للسندات الرسمية والاستثناءات الواردة عليها وشروط وحجية السندات الرسمية في (المبحث الأول) وأنواع السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية في (المبحث الثاني).

**المبحث الأول: مراحل تطور الملكية العقارية و السندات الرسمية الناقله لها:**

ظهر اهتمام المجتمع البشري بالأرض منذ القدم وذلك لارتباطهم الوثيق بها من حيث ممارسة حياتهم البيولوجية من أكل وشرب واستقرار وكان ارتباطهم اخص بالشمال الإفريقي منذ التواجد الفينيقي عليها باعتمادهم على المعارف الفلاحية المتعلقة بالتقاليد الزراعية في ظل ذلك ظهرت فكرة الملكية العقارية وازدادت توسعا إلى غاية الفتح الإسلامي في القرن السابع الميلادي وازدهرت هذه الفكرة عبر العصور تسلسليا إلى بلوغها العصر الحديث 1.

الا ان الملكية العقارية خلال صيرورتها وانتقالها فلا بد من مراعاة وإتباع الطرق القانونية المتبعة في هذا المجال

**المطلب الأول : مرحلة تطور الملكية العقارية في الجزائر : بما أن الملكية العقارية هي حق من الحقوق الأساسية**

التي اهتمت كل التشريعات منذ القدم بضبطها وتنظيمها وحفظها وكيفية استعمالها ولارتباط هذه الأخيرة ارتباطا وثيقا بالرقى الاقتصادي في مجتمع ما ، جاءت الملكية العقارية في الجزائر عبر العصور بالمراحل التالية :

**الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي (العهد الروماني والعثماني) :تميزت الفترة الرومانية: في عهد سرفيوس**

تيلوس (534-578 ق م) استخدم نظام التعداد من اجل الوعاء الضريبي فقد كان اغلب المواطنين يجرون على التصريح بمساحة الأرض وقيمة الأملاك ، حيث كان نظام الملكية مطبقا في روما كما تم تطبيقه في شمال إفريقيا أما المرحلة العثمانية: فكانت اغلب الأراضي مقسمة إلى عدة أقسام منها أراضي العرش والتي كانت تستعمل جماعيا من قبل العروش أو القبائل التي كانت سائدة آنذاك ، ثم الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته وهي بمثابة أراضي ملك الدولة أو البايك وكانت هذه الأراضي تشغل مساحات كبيرة نتيجة الاستحواذ و المصادرة من قبل الحكام وتتميز بأنها خصبة وذات مواقع إستراتيجية هامة.

1- ا. ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة الجزائر ، 2010، ص13

ثم أراضي ملك وهي الأراضي التي كانت ملك للأشخاص أو عائلاتهم بصفة فردية أو مشاعة بينهم وليس لهم عليها عقود ، ثم أراضي الحبوس و الأوقاف والتي حبست لفائدة المشاريع الخيرية ومؤسسات دينية أو تم حبوسها على الأولاد وأولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ولهم الحق في الاستغلال والانتفاع فقط حسب نظام الأوقاف الذي كان سائدا آنذاك وكانت اغلب القوانين في هذه المرحلة والتي تحكم الملكية العقارية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والعرف السائد 1-

### الفرع الثاني: مرحلة الاستعمار الفرنسي (من سنة 1830 إلى سنة 1962): تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء

والاستحواذ على أراضي الجزائريين بشتى أنواع الطرق والوسائل المادية والقانونية ومن بين القوانين والمرسيم الصادرة في هذا الشأن أهمها:

- مرسوم 1830/09/08 تم إعطاء الحق للسلطات الفرنسية في الاستحواذ على أملاك الحكام في الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر حيث تم إدخال أراضي البايلك التي كانت ملك الحكام في الدولة التركية في إطار الأملاك العمومية .

- ثم جاءت عدة قرارات متعاقبة منها القرار الصادر من الحاكم كوزيل في: 1830/12/07 سمح بموجبه

للأوروبيين بامتلاك الأملاك الوقفية ، والقرار الصادر في: 1858/10/30 اخضع الأملاك الوقفية نهائيا في

مجال التبادل العقاري حسب أحكام القانون الفرنسي .



- ثم جاء المرسوم الصادر في 1863/04/12 سينا تيس كونسيلت حيث نص على تجزئة بعض الأراضي إلى كونتونات ووحدات فردية لتسهيل نقل ملكيتها من الجزائريين إلى المعمرين ثم تلاه القانون المؤرخ في: 1873/07/26 المعروف بمشروع ويرني حيث نصت مادته الأولى منه : على إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها والانتقال التقاعدي للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي ثم جاءت عدة قوانين و مراسيم انتهجت أسلوب الإصلاح في المجال العقاري كالتالي:

- مرسوم 209/65 المؤرخ في: 1956/03/26 والمتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر

- المرسوم: 1190/59 في: 1959/10/21 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري .

- المرسوم الصادر في: 1960/06/03 المتعلق بتسليم سندات الملكية المنفردة.

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال (من سنة 1962 إلى سنة 2001): حيث تبدأ من:

#### أ- الفترة من سنة 1962 إلى سنة 1990

بعد الإعلان عن الاستقلال في 1962/07/05 و لتفادي الفراغ القانوني تم تمديد العمل بالقوانين القديمة سارية المفعول، بما فيها المتعلقة بالملكية العقارية، إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية .1

وتميزت هذه المرحلة بصدور الأمر 62/20 المؤرخ في: 1962/08/24 المتعلق بالأموال الشاغرة ، وقد تم تحديد مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكور وإلا اعتبرت شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة .

وبما أن التوجهات التي عرفتها البلاد غير مستقرة بعيد الاستقلال فان التشريعات العقارية شهدت تذبذب كبير كانت مختلفة وناسخة لبعضها البعض وعلى العموم يمكن حصرها فيما يلي:

- مرسوم: 168/63 في: 1963/05/09 تم فيه حماية الأراضي التي كانت موضوع معاملات مع المعمرين وذلك خرقا للنصوص القانونية التي صدرت عقب الاستقلال حيث منعت شراء ممتلكات المعمرين ، وأدرجت فيما بعد ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

1-وهذا بموجب القانون رقم: 153/62 المؤرخ في: 1962/12/13.

- . المرسوم رقم: 388/63 المؤرخ في: 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لهم جنسية أجنبية، وبالتالي فان العقود التي تمت بعد 1962/07/01 والمنصبة على حقوق عينية عقارية ، سواء تم تحريرها داخل أو خارج الوطن فهي باطلة وبالتالي تدمج ضمن الأملاك الشاغرة ، والعقود التي أبرمت مابين الفترتين 1954 و 1962 والأشخاص الذين تحصلوا على هذه العقارات في هذه الفترة ليس لهم حق التصرف فيها ، بالإضافة إلى الأملاك الوقفية التي تعتبر في معظمها من الأملاك العامة المخصصة لمؤسسات خيرية وهي بالتالي غير قابلة للتصرف فيها وذلك طبقا للمرسوم 283/64 المؤرخ في: 1964/09/17. المتضمن الأملاك الحبسية العامة حيث تم صدور الأمر 102/66 المؤرخ في: 1966/01/06 الذي يبين أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.
- و بعدها تم صدورا لأمر المتضمن قانون الثورة الزراعية رقم: 173/71 المؤرخ في: 1971/11/08 الذي احدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية بإلغائه جميع القوانين السابقة في المجال الزراعي وكانت نقطة تحول في نطاق الملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة .
- الامر 26/74 المؤرخ في: 1974/02/16 والذي تضمن إنشاء الاحتياطات العقارية ، حيث احتكرت بموجبه البلديات ميدان المعاملات العقارية وخاصة في محيطها العمراني .
- ثم جاء الأمر الذي بين الاتجاه الحقيقي في المسار العقاري للدولة وذلك بصدور أمر: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، ومن اجل تطبيقا له صدر المرسومان 1 .
- القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 1983/08/18 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية (ج ر رقم: 84/43) والمرسوم التنفيذي رقم: 724 /83 المؤرخ في 1983/12/10 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية (ج ر رقم 84/43) المطبق لقانون 18/83.
- صدور قانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 المعدل والمتمم المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق وواجبات المنتجين ، يسمح وفق بعض الشروط التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين.

1- المرسوم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، والمرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

## - ما بعد صدور قانون التوجيه العقاري.

- . إن حق الملكية بعد إعلان الدولة عن التوجه السياسي والاقتصادي الجديد في البلاد لا مفر من أن يكون عرضة لآثار كل تغيير سياسي أو تغيير في دور الدولة ، فدستور 1989/02/23 حينما أعاد النظر بصورة جوهرية في أسس الدولة الإيديولوجية والمؤسساتية أثر بشكل حاسم في حق الملكية بصورة عامة وفي حق الملكية العمومية بصورة خاصة لذا برزت ضرورة تكيف التشريعات العقارية والمتصلة بالأموال الوطنية مع الإصلاحات الاقتصادية ومع دستور 1989 وهذا ما تجسد في إلغاء:
- الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 1971/11/18 المتضمن الثورة الزراعية.
  - الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية.
  - القانون رقم: 16/84 المؤرخ في: 1984/07/30 المتعلق بالأموال الوطنية.
- وقد حل محل هذه النصوص:
- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26/95 المؤرخ في: 1995/09/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
  - القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- انعكاسات قانون التوجيه العقاري على المسار العقاري:** - وضع قانون التوجيه العقاري حدا لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وأقام سوقا عقارية حرة ، ولم يكن محولا لها أن تقوم مباشرة بعمليات عقارية ماعدا وقوع ذلك بين أشخاص عموميين (المادة: 73 من القانون ) ، ولتسيير المرحلة الانتقالية والخروج منها جاءت المادة: 86 من قانون التوجيه العقاري وحددت شروط لتسوية الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية وغير المدججة نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية ، حيث لم يكن بالإمكان أن تتولى الجماعة المحلية ممارسة أنشطة التسيير العقاري .
- استرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها وهو ما أظهرته الأحكام الخاصة الواردة في المواد: 76 إلى 82 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/25 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 25/95 المؤرخ في: 1995/09/25 . حيث حددت شروط وكيفيات استرجاع المالكين الأصليين من ذوي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم ، للأراضي الفلاحية التي وقع تأميمها أو التي كانت محل هبة أثناء عمليات الثورة الزراعية وكذا الأراضي التي كانت قد وضعت تحت حماية الدولة خلال العهد الأول من الاستقلال .
  - الرجوع إلى التصور المزدوج للأملاك الوطنية ، حيث طرأ تغيير على المادتين 17 ، 18 من دستور 1989/02/23 في مضمون الملكية العمومية والأملاك الوطنية.

وتم تجميع التشريع الخاص بالأموال الوطنية أمرا ضروريا ، وهذا ما أدى الى صدور القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث طرا في هذا المجال تغييرا أصبحت بموجبه أملاك الدولة والجماعات الإقليمية مصنفة وفقا لتخصيصها أو لوظيفتها في الملكية العامة أو الخاصة 1

ظهور الملكية العقارية الخاصة بعد تبني الدولة للنهج الليبرالي وعلى إثره تم تقسيم الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المادة: 23 منه بناء على أحكام الدستور إلى ثلاثة أصناف وهي:

– **الأملاك الوطنية** : وفقا لنص المادة 02 من قانون 30/90 وكذا المادتين 17، 18 من دستور 23 فيفري 1989 المعدل في 1996 فإنها تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية والأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية .

1- التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية ، خلية التكوين المركزية ، الجزائر ، سبتمبر 2007 ص 39 .

- **الأملاك الخاصة:** وهي التي تشمل على الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يملكها الأفراد أو الخواص ، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ، حيث تخضع الملكية الخاصة لأحكام القانون المدني الذي نص عليها في الباب الأول ' حق الملكية ' من الكتاب الثالث ' الحقوق العينية الأصلية '
- **الأملاك الوقفية:** وهي التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصي لهم الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور. 1

**ب- الفترة ما بين سنة : 1993 إلى سنة : 2001**

- أهم ما جاء في هذه الفترة صدور المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري رقم: 03/93 بتاريخ 1993/003/01 والذي ساهم في تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة ، وتمثل في المحلات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري ، ونشاط الترقية العقارية يمكن أن يقوم به تجار أو أشخاص في إطار التعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة أو بشكل فردي ويبقى نشاطهم في هذه الحالة مدني ولا يكتسبون صفة التاجر .

واهم ما جاء به هذا المرسوم الضمانات التي وفرها والشفافية التي ادخلها على علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري وألغى بموجبها المادة 20 منها المواد من : 471 إلى 537 من القانون المدني المتضمنة حق البقاء في الأمكنة في عقود الإيجار للمحلات ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ هذا المرسوم ، وجعل عقد الإيجار ينقضي بانقضاء اجله ، وعى المستأجر أن يغادر عند انتهاء مدة العقد دون اللجوء لإجراء آخر.

وجاء هذا المرسوم بأحكام لإزالة الغموض واستقرار وضعية الشاغلين أو المستفيدين بعقارات في إطار الإيجار أو التنازل عن الأملاك الشاغرة بموجب عقود إدارية . كما شرع الكتابة في عقود البيع أو الإيجار الأمر الذي يسهل عمل القضاة في حسم النزاعات المعروضة أو التي ستعرض عليهم لان كل نزاع يستوجب تقديم الوثائق الثبوتية أو الوثائق المتعلقة بالحقوق التبعية كحق الإيجار أو الانتفاع الخ...

كما نظم إجراءات وشروط البيع لعقارات مبنية بناء على التصاميم وأخضعه للشكليات الرسمية الكتابة والتسجيل والإشهار ولا تتم حيازة ملكية بناية أو جزء منها من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة 1 . ونظم الملكية المشتركة للبنىات الجماعية أو التجمعات السكنية .

كما قام المشرع بإصدار قانون رقم: 10/91 في: 1999 /04/27 المتعلق بالأوقاف سبق وان تطرقنا له في الفترة ما بين 1962-1990 حيث أن المشرع ادخل عليه تعديلات جوهرية بموجب القانون رقم: 07/01 الصادر في: 2001/05/22 ومن بينها:

- إخضاع الأملاك الوقفية لعملية الجرد العام واستحداث سجل عقاري خاص بها لدى مصالح أملاك الدولة تسجل فيها العقارات الوقفية .

1- يتم استلام شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الموجود في نطاق اقليمه العقار.

ومواد تبين كيفية استعمال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية سواء بتمويل داخلي أو خارجي أو ذاتي وتتم سن كل نوع من أنواع العقارات كالتالي :

- عقد المزارعة الذي يقصد به إعطاء الأرض للمزارع واستغلالها مقابل جزء من المحصول .
  - عقد المساقاة ويقصد به إعطاء الشجر للاستقلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره .
  - عقد الحكر الذي يخص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء فيها أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد.
  - عقد المقاوله مقابل ثمن يدفع جزءا أو كلية.
  - عقد المقايضة وتم باستبدال جزء من البناء بجزء من الأرض .
  - عقد إيجار المحلات المعدة للسكن أو التجارة مقابل ثمن الإيجار الدوري .
  - عقد التعمير أو الترميم يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها مستقبلا من مبلغ الإيجار .
- كما جاء هذا القانون بإمكانية تنمية الأملاك الوقفية العامة عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال وسائل التوظيف الحديثة مثل:
- **القرض الحسن:** إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في اجل متفق عليه.
  - **الودائع ذات المنافع الوقفية:** تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة يسترجعها متى شاء وتوظف هذه الوديعة لصالح الأوقاف 1.
  - **المضاربة الوقفية:** وهي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية في هذه التصرفات.

1- قانون 10/91 مؤرخ في: 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف.

- تم صدور مرسوم رقم: 35/97 في: 14/01/1997 الذي حدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والمهني والتي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري وبموجبه يتم إعداد عقد الإيجار بين المؤجر (ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري) من جهة والمستأجر من جهة أخرى لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد.

وعلى المستأجر أن يطلب شراء السكن من ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر ويحرر له عقد حسب الشكل الرسمي، ويتضمن البيع بالإيجار وذلك وفقا للشروط والإجراءات المبينة في التشريع والتنظيم المعمول بهما حيث يتم في هذا العقد الإقساط المالية التي يجب دفعها دوريا خلال مدة معينة وبانقضائها وتسديد جميع الإقساط المالية يصبح المستأجر مالكا للعقار بعقد مكتوب ومشهر بالمحافظة العقارية .

كما تم صدور المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 في 23/04/2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .

حيث جاء في مادته الأولى، تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي 1

### المطلب الثاني: قيمة الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية .:

قبل صدور الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في : 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق لم تكن الكتابة ، الرسمية شرطا لنقل الملكية العقارية وإثباتها بل كان يكفي فيها الكتابة العرفية أو الشكل العربي "تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان سائدا في تلك الحقبة الزمنية 2 والذي أضفى نوعا ما الصيغة التعاقدية على المعاملات العقارية .

لكن أصبحت كل العقود المتعلقة بالمعاملات العقارية باطلة بطلانا مطلقا إذا أبرمت في شكل عربي بدءا من تاريخ : 01/01/1971 وهو التاريخ الذي بدا منه سريان تطبيق الأمر رقم: 91/70 المذكور أعلاه حيث نصت المادة : 12 منه على وجوب الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات العقارية .

1- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2011، ص51

2 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2004 ، ص 18 .



الفرع الأول: مدلول الرسمية و الإستثناءات الواردة عليها:

و سنتناول هذا المطلب في عنصريين أساسيين، وهما الرسمية المعتبرة كركن للانعقاد في التصرفات الواردة على العقار بموجب قانون التوثيق و كذا الاستثناءات الواردة عليها.

لقد سبق وأن ذكرنا أنّ التشريع الجزائري في مجال الملكية العقارية، عرف عدّة مراحل، إذ كان مبدأ الرضائية هو القاعدة العامة في التعاقد، ذلك أنّه يكفي فيها توافق الإرادتين على طبيعتها و سببها و محلها، لكن سرعان ما بدأ المشرع يفرض شكلا معيناً في بعض التصرفات عندما ترد على العقار، و هذا أولاً بموجب قانون المالية لسنة 1965 تحت رقم 61/64 المؤرخ في 1964/12/31 الذي أوجب الشكل الرسمي في بعض التصرفات بعوض دون أن يوجب هذه الشكلية تحت طائلة البطلان، إذ وضعت لحماية التعاقد الذي يتمسك بوجود الإثبات بهذه الطريقة، زيادة على الأغراض المالية البحتة التي كان يهدف إليها كوجوب دفع الثمن إجبارياً بين يدي الموثق. و لم يتضح موقف المشرع الجزائري إلاّ بعد صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق المطبق ابتداء من يوم 1971/01/01، الذي أوجب الرسمية في التعاقد الوارد على العقار، ولم يعد بذلك للعقد العرفي أية حجية، و أوجب إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقار في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان فقد نصّت المادة 12 منه " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإنّ العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو عقود إيجار زراعية أو تجارية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"، فهذه المادة أضفت حماية خاصة على كل التصرفات الواردة على العقار، فلا يكفي توافر الرضا و المحل و السبب و أهلية إبرام العقود بل لابد من إتباع شكل معين يتمثل في الرسمية التي هي ركن لانعقاد و لصحة العقد التي تدل صراحة على الطابع الإلزامي للرسمية، و لكن ما يعاب عليه، أنّه و إن كان قد نظّم ذلك في قانون التوثيق الصادر في 1970.

إلاّ أنّه لم يخصص لها نصّاً صريحاً 1 ، ما عدا النافذة الصغيرة التي فتحها بشأن هذا المجال بموجب المادة 71 من ق م و التي تخص الوعد بالبيع الوارد على العقار إذ تلزم الأطراف احترام الإجراءات الشكلية المقررة قانوناً .

و من خلال هذه المادة، فإنه أحالنا على مواد سابقة و منها المادة 12 من قانون التوثيق رقم 91/70، وكذلك الحال بالنسبة للمادة 793 من القانون المدني التي توجب احترام الشكلية، لاسيما الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري حتى تنتقل الملكية العقارية.

### الفرع الثاني: الرسمية كركن للانعقاد :

القانون المدني لم ينص صراحة في بداية الأمر على لزوم إبرام العقود المتضمنة التصرفات الواردة على العقار في الشكل الرسمي إلا أن هذه الإحالات على القوانين المعمول بها كافية للقول بأنّ المشروع قد جعل من الرسمية شرطا أساسيا لانعقاد تلك التصرفات و قد تأكدت هذه القاعدة خاصة بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لاسيما المرسوم التطبيقي له رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. إذ نص في المادة 61 منه (( بأنه يقدم على الشكل الرسمي كل عقد يكون موضوع إشهار)). و أمام عدم تخصيص نص خاص لإبرام العقود الواردة على العقارات في الشكل الرسمي في القانون المدني فإن ذلك قد شكّل أحد الأسباب التي أدت إلى تناقض قرارات الجهات القضائية بخصوص هذه المسألة و سرعان ما أدرك المشروع هذا الفراغ القانوني فأدرج المادة 12 السالفة الذكر بكاملها في المادة 324 مكرر 1 من القانون 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 المعدل و المتمم للقانون المدني أين أكدت صراحة على الرسمية كركن للانعقاد في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو زوال حق الملكية العقارية وعلى كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية و التبعية، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف عام، أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ورتبت البطلان المطلق كجزاء على تخلفها، و تجسدت هذه الشكلية أيضا بصدور قانون التوجيه العقاري 1، الذي كرّس الملكية العقارية الخاصة بعد أن ألغى كل القيود الواردة على المعاملات العقارية لاسيما ما كان مفروضا منها بموجب قانون الاحتياطات العقارية رقم 24/76 في مجال العقار الحضري وكذا قانون الثورة الزراعية، وأكد على قاعدة الرسمية من جديد بموجب المادة 29 منه التي نصّت (يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري) .

1- قانون التوجيه العقاري رقم: 90 / 25 المؤرخ في: 18/11/1990.

الرسمية تعتبر وسيلة لترقية المعاملات القانونية و ضمانة قوية لاستقرارها نظرا لما تنطوي عليه من مزايا كثيرة يمكن حصرها في ما يلي :

إنّ الرسمية تقتضي تدخل الموظف العام، أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كلّ في حدود اختصاصه، وهذا ما يزيد من القيمة القانونية للمحرر و حجيته و يجعل البيانات التي تتضمنها المحررات الرسمية قوية و قاطعة. إنّ الرسمية تضمن إشهارا للمحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها. إسناد عملية تحرير مختلف المحررات الرسمية و الخاضعة للحفظ العقاري إلى موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة يعد بمثابة حماية تامة للأطراف المتعاقدة و الغير، سيما مع علمهم بمدى خطورة التصرف المقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكمه. قاعدة الرسمية تلزم بعض محرري العقود استلام أصول جميع العقود و الوثائق من اجل الإيداع والاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية مثلما يمليه قانون التوثيق في هذا الشأن على سبيل المثال. قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقارية قصد التقليل من المضاربة و تمكين الخزينة من تحصيل مدا خيل مالية.

كما أنّ قاعدة الرسمية تضع بين يدي البائع و المشتري سنداً قابلاً للتنفيذ و لإجراء الشهر دون الحاجة إلى الحكم بتنفيذه. لكن ما يلفت الانتباه، أنّه بالرغم من التأكيد على الرسمية بموجب الأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق، فإنّ المشرع الجزائري سنّ بعض النصوص التشريعية التي يمكن اعتبارها خروجاً عن القاعدة المفروضة بنص المادة 12 من القانون السابق، وخاصة ما جاء به في المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة لاسيما ما يتعلق بإثبات انعدام الشكلية التي تعد استثناءً على القاعدة العامة، أما الاستثناء الثاني فقد ورد في قانون الترقية العقارية. 1.

**المطلب الثالث: شروط صحة السند الرسمي:**

العقود الرسمية أو المحررات الرسمية هي أدلة الإثبات ذات القوة الحجية المطلقة وهو نوع من أنواع العقود التي نصت عليه المادة 334 من القانون المدني ، كما تم التطرق إليه سابقا ، والعقود أو السندات الرسمية يمكن أن تقسم إلى أربعة أنواع منها السندات التوثيقية أو الإدارية أو القضائية 1 وتشمل كذلك العقود الدولية في مجال التنقيب عن الغاز والبتروك بالنسبة للشركات الدولية والعقود المشابهة لها وهي خارجة عن نطاق بحثنا هذا وقبل أن يظهر لنا هذا جليا نتطرق لشروط صحة السند الرسمي .

**الفرع الثاني: شروط المحرر الرسمي:** إن تحليل مضمون المادة 324 من القانون المدني يقودنا إلى القول بضرورة توافر بعض الشروط حتى يكتسب العقد صفة الرسمية، والتي يمكن إجمالها في ثلاث هي:

- شروط تتعلق بصفة محرر العقد. - شروط تتعلق باختصاص محرر للعقد .

شروط متعلقة ببيانات العقد.

الشروط المتعلقة بصفة محرر العقد: لا يكتسب العقد صفة الرسمية إلا إذا كان محررا من طرف شخص مؤهل قانونا لذلك هؤلاء الأشخاص عددهم المادة 324 من القانون المدني وهم: الموظف، الضابط العمومي، الشخص المكلف بخدمة عامة.

**الموظف العام:** لتعريف الموظف العام ينبغي الرجوع إلى القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر 03-06 المؤرخ في 2006/07/15 والذي عرف الموظف في المادة 04 منه: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري.

الترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته". يتضح من مجمل هذا النص أن الموظف هو كل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها وعلى هذا النحو يعتبر موظفو الولايات والبلديات والوزارات والإدارات العمومية ومدراء أملاك الدولة وغيرهم.

الضابط العمومي: وهو كل شخص يخوله القانون سلطة التصديق على المحررات وإعطائها الصبغة الرسمية، كرئيس البلدية بصفته ضابطا للحالة المدنية وأمين الضبط بصفته يدون كل ما يدور بالجلسة من مرافعات .

1- انظر هذا البحث ص 23 .

الشخص المكلف بخدمة عامة:

هم أشخاص يقومون بمهن حرة بحسب الأصل ويتلقون أتعابهم من ذوي الشأن ويتم تعيينهم من السلطة العمومية وباعتبار أن مهامهم تتعلق بتسيير مرفق عمومي فإن القانون يحدد بدقة مهامهم وشروط ممارسة المهنة والرقابة والتأديب وغيرها. وفي هذا الإطار ينبغي التنويه أن المحكمة العليا قد أكدت الطابع الرسمي للعقود التي تم تحريرها من طرف القضاة الشرعيين عندما اعتبرت: "...من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن ما هو مغاير أو معاكس لفحواها..."، وأضافت في قرار آخر: "...حيث أن القرار المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون لما اعتمد على المادة 308 من القانون المدني الجديد، بينما الوعد بالبيع الرسمي المؤرخ في 1965/05/02 تحت رقم 1077 أبرمه القاضي الشرعي في ظل القانون المدني القديم الذي كان ساري المفعول..."

الاختصاص:

يشترط ليكتسب المحرر الصبغة الرسمية أن يتقيد محرره بحدود الاختصاص النوعي والإقليمي، فإذا كانت صلاحيات محرر الوثيقة لا تسمح له بتحرير نوع معين من العقود، فإن الوثيقة المحررة على هذا النحو لا تعتبر رسمية حتى ولو صدرت من موظف عام. كما يجب على محرر العقد أن يتقيد باختصاصه المحلي فلا يصح للمحضر القضائي أن يتولى تبليغ العرائض خارج الدائرة الإقليمية للمجلس القضائي الذي يشتغل فيه 1.

1- القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة المحضر لقضائي تنص المادة 02 الفقرة 02 منه: "...بمجرد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له".

وتحدد القواعد القانونية المنظمة للمرفق العام اختصاص الموظف أو الضابط العام بشقيه. وفي هذا السياق ينبغي التنويه أن القانون قد يعطي الضابط أو الموظف الاختصاص الإقليمي عبر كامل الإقليم الوطني، فالقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق لم يقيد الموثق بنطاق مكاني محدد، إذ أن اختصاصه يشمل كامل التراب الوطني وهو ما أكدته المادة الثانية من القانون المنظم لمهنة التوثيق بنصها: "تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق ... ويمتد اختصاصها على كامل التراب الوطني"، غير أنه لا ينبغي أن يفهم من النص أن الموثق ينتقل إلى مختلف الأماكن ويتولى تحرير العقود خارج مكتبه، بل على العكس فإن الانتقال خارج المكتب لا يصح إلا في حالات استثنائية جدا.

### شروط متعلقة ببيانات العقد :

لا يكفي صدور المحرر من شخص مؤهل لذلك وأن يتقيد هذا الشخص باختصاصه النوعي والمحلي، بل يجب فضلا عن ذلك أن يتقيد بجميع الأشكال التي يحددها القانون، وباستقراء مختلف النصوص القانونية لاسيما المادة 324 مكرر 02 و324 مكرر 04 المواد 26 وما يليها من القانون 02/06 المتعلق بالتوثيق والمادة 61 وما يليها من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يمكن القول أن الأشكال التي يجب مراعاتها لاكتساب المحرر الصفة الرسمية هي:

أن يحرر العقد باللغة العربية في نص واحد بدون اختصار أو بياض أو نص أو كتابة بين الأسطر.  
 أن تكتب المبالغ والسنة والأشهر ويوم تحرير وتوقيع العقد من ذوي الشأن بالحروف.  
 أن يصادق على الإحالات في الهامش أو أسفل الصفحات ونفس الشيء بالنسبة للكلمات المشطوبة.  
 أن يحدد العقار محل التعامل تحديدا كافيا نافيا للجهالة من حيث موقعه ورقمه ومساحته ومعامله الحدودية.  
 أن يتضمن تحديد أصل الملكية.

أن يتم إيداع خمس المبلغ بين يدي الموثق طبقا لنص المادة 97 . 1

1\_ الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 1976، الصادر في 13/04/1976، ص498.

أن يتم إيداع خمس المبلغ بين يدي الموثق طبقا للقانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>1</sup>، مع الملاحظة أنه قبل صدور هذا القانون كان يتعين إيداع المبلغ كاملا طبقا للمادة 324 مكرر 01. أن يتضمن ذكر إسم الموثق وتوقيعه على العقد بمعية الأطراف والشهود. والشهود ثلاثة أنواع: شهود التعريف وحضورهم في العقد ليس واجبا إلا إذا كان الموثق مجهل هوية الأطراف، شهود العدل يساهمون في تكوين العقد (وشهادتهم واجبة في العقود الاحتفالية (Les contrats solonels كالهبة والوصية والتنزيل، وشهود التشريف ليس لهم أي قيمة قانونية في العقد بل أن حضورهم تشريف لا غير<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة 23 من القانون 02/97 التي عدلت المادة 256 من قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 89 لسنة 1997، الصادر في: 1997/12/31 ص136.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 109-110.

**الفرع الثالث: حجية السند الرسمي.**

لقد عرف المشرع السند الرسمي (العقد الرسمي) في نص المادة 324 ق م على انه " ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه." 1

والورقة الرسمية تعتبر شرطاً لانعقاد بعض التصرفات القانونية كما تكون أداة فقط لإثباتها ، وباعتبارها شرطاً لانعقاد بعض التصرفات القانونية مثل ذلك جميع التصرفات الناقلة للملكية العقارية كعد البيع والهبة ففي هاته الحالة انعدم الورقة الرسمية إلى انعدام التصرف القانوني من أصله ولا مجال للتحدث عن آثاره إلا من حيث البطلان أما إذا اشترط القانون الكتابة الرسمية للإثبات فقط ، كما هو الحال في عد الكفالة فان تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد وإنما يبقى صحيحاً ويمكن إثباته بطرق الإثبات المقررة قانوناً كون الإثبات في المواد المدنية لا يعتبر من النظام العام وان الأصل في التصرفات القانونية الرضائية والشكل الذي يقرره المشرع ما هو إلا استثناء عن القاعدة العامة ، وبالرجوع لنص المادة 324 ق م يتبين أن الأوراق الرسمية مختلفة ومتنوعة باختلاف الجهة التي أصدرت ، فقد تكون صادرة عن موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وهذا ما يجعلنا نميز بين معنيين من الرسمية.

**المعنى الواسع:** يقصد به كل محرر رسمي صادر عن موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، بغض النظر عن المهام التي أوكلت إليه أو التي يمارسها مصدراً تلك الوثيقة ، سواء كانت مهمة كل واحد منهم تقتصر على تحرير العقود الخاصة فقط أو كانت تتعلق بأعمال أخرى.

**المعنى الضيق** يقصد بالرسمية بالمعنى الضيق تلك العقود المحررة من طرف الموثق باعتباره ضابط عمومي مكلف بإبرام العقود سواء بين أشخاص طبيعية أو معنوية وإضفاء الرسمية عليها وهذا من اجل إرساء مبدأ استقرار المعاملات التعاقدية بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة وبث الطمأنينة بين الأطراف المتعاقدة . ونظم القانون رقم: 06-02 المؤرخ في: 20/02/2006 مهنة التوثيق بعد إلغاء القانون القديم بموجب المادة: 71 منه حيث حدد شروط الالتحاق بمهنة التوثيق بموجب المادتين: 05-06 وذلك باستحداث شهادة الكفاءة المهنية قصد الوصول إلى تأهيل هاته المهنة وترقيتها.



**المبحث الثاني : أنواع السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية: تنقسم السندات الرسمية إلى ثلاثة أنواع هي**

- السندات التوثيقية ، السندات الإدارية ، السندات القضائية .

**المطلب الأول: السندات التوثيقية** : وهي السندات التي يتم تحريرها من قبل الموثق بصفته ضابط عمومي ، والتي يفرغها

في الشكل الرسمي الذي أوجبه القانون في حدود سلطته واختصاصه ، ويجب عليه طبقا لنص المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني أن يبين في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية وتتضمن كذلك حدود العقارات ومضمون وأسماء المالكين السابقين وصفة وتاريخ التحويلات المتتالية ، وتنقسم السندات إلى نوعين السندات الصادرة من جانب واحد مثل الوصية .

السندات الصادرة نتيجة تطابق إرادتين مثل عقد البيع ، أو الهبة أو المبادلة ، وقد تكون التصرفات ناقلة لحق الملكية كعقد الهبة وعقد البيع أو كاشفة له كعقد الصلح وعقد القسمة ، الإقرار للغير بملكية العقار ، إجازة العقد القابل للإبطال ، إقرار العقد الصادر من الغير وكذلك الشهادة التوثيقية التي يتم تحريرها من قبل الموثق باعتبارها الوسيلة القانونية لإثبات نقل حق الملكية من المورث إلى الورثة.1

وهي الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم ، وهي من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل احد الورثة 2 .

1- ا. ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2010

2- ليل زروقي - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2013 ص 229

**الفرع الأول: العقود الرسمية:** و يندرج ضمن هذا العنوان جميع العقود الصادرة بإرادتين و كذا التصرفات القانونية الصادرة بالإرادة المنفردة.

### **أ-العقود الصادرة بإرادتين:**

حتى تكون هذه الأخيرة مصدرا لنقل الملكية العقارية، فإنه يستوجب فيها تطابق الإرادتين من إيجاب و قبول و كذا الشروط المفروضة قانونا من الشكل الرسمي الذي يعتبر ركنا للانعقاد زيادة لشرط الشهر الذي بدونه لا تنتقل الملكية العقارية، وقد أشار إليها الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري في كتابه - الوسيط في شرح القانون المدني- و لاسيما الجزء الخاص بأسباب كسب الملكية حين تعرض للعقود الناقلة لحق عيني عقاري أصلي و على رأس هذه الحقوق العينية العقارية الأصلية حق الملكية في العقار، و على رأس العقود الناقلة للملكية، عقد بيع العقار.

### **1- عقد البيع:**

يعد عقد البيع من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية فهو العقد الذي بموجبه يلتزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية العقار سواء أكان مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام مرأى الموثق و حتى تصح عقود البيع الواردة على العقار أو الحقوق العقارية، يجب تدخل الموثق حتى يضمني على إرادة كل من البائع و المشتري الصبغة الرسمية و إلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا و هو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمقصود بالبطلان هنا هو البطلان المطلق لتخلف ركن الشكلية.

هذا و لم يكتف المشرع الجزائري باشتراط الرسمية في العقود الواردة على العقارات كالبيع بل ذهب أبعد من ذلك حيث تدخل في تنظيم شكل العقد بذاته إذ نص على ضرورة احتواء العقد على عناصر و معلومات لا بد من ذكرها في صلب العقد التوثيقي و لا يجوز مخالفتها في جميع العقود المنصبة على العقارات، كالبيع و الهبة و المبادلة و القسمة، لاسيما منها المتعلقة بالهوية الكاملة لأطراف العقد و التعيين الدقيق للمحل و إيداع الثمن بين يدي الموثق بالنسبة لعقد البيع.

### **2- عقد المبادلة (المقايضة):**

و هو العقد الذي يلتزم بموجب كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود و هو ما ورد في نص القانون المدني 1، فإذا كان عقد المقايضة منصّب على عقار أو عقارين، كتبادل شقة مقابل شقة، فإنّ الأحكام المتعلقة بالبيع تسري عليه إذ لا بد من توافر الشكلية الرسمية كركن رابع إلى جانب الرضا و المحل والسبب. إنّ الكثير من عقود مبادلة العقارات التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم، ترد في شكل عربي خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية في المناطق الريفية.

1-المادة 413 من القانون المدني.

لكن أغلبية المحاكم تتصدى لها بالرفض و هي محقة في ذلك لعدم إفراغها في القالب الرسمي و ذلك تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني التي أكدت على أنه " تسري أحكام عقد البيع على عقد المبادلة " ومن ثمّ فإنه يتوجب إفراغ عقد المقايضة في الشكل الرسمي و شهره بالمحافظة العقارية 1.

**3- عقد الهبة:** و الهبة هي عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، وقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 206 من قانون الأسرة بنصها " تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول، و تتم الحيازة مع مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات و الإجراءات الإدارية الخاصة ببعض المنقولات " و من ثمّ فإنّ عقد الهبة المنصب على عقار يجب أن يخضع للشكلية الرسمية المنصوص عليها في المادة 324 مكرر 1 مدني و الشهر المفروض قانونا لنقل الملكية العقارية، كما أنّ المادة 206 أكدت على أن الحيازة ركنا في عقد الهبة، و هو ما يجعلنا نعرّج على بعض الإشكاليات التي يطرحها مثل هذا العقد في الحياة العملية.

**هبة ملكية الرقبة دون حق الانتفاع:** قد يلتمس بعض المواطنين من الموثق إبرام عقد هبة في عقار معين، إلا أنّهم يشترطون الاحتفاظ بحق الانتفاع طيلة حياتهم خوفا بما يعود عليهم هذا التصرف من ضرر بسبب إقدامهم على التخلي عن أملاكهم بدون مقابل لفائدة الغير، و عليه فمن باب الاحتراز يلتمسون من الموثق إدراج هذا الشرط ضمن العقد. لحل هذا الإشكال لا بد من الرجوع إلى نص المادة 206 السالفة الذكر التي تجعل من الحيازة ركنا في عقد الهبة، و من ثمّ فإنّ الشخص الذي يقدم على إبرام مثل هذا العقد، و يحتفظ لنفسه بحق الانتفاع بالعقار يعتبر تصرفه كهبة باطلا، و هو ما أكدته فعلا المادة 777 مدني التي اعتبرت هذا التصرف وصية و تجري عليه أحكامه إذا ما تصرف شخص لأحد ورثته و استثنى لنفسه حيازة الشيء المتصرف فيه و الانتفاع به مدة حياته، ذلك أن عقد الهبة ينقل الملكية بشقيها من ملكية الرقبة و حق التمتع وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1990/03/05 تحت رقم 29240 مجلة قضائية 1992 عدد 3 "من المقرر قانونا أنّه يعتبر التصرف وصية و تجري عليه أحكامها إذا تصرف الشخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه و الانتفاع به مدة حياته، ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك .

1-التعليمة رقم:4270 المؤرخة في: 21/04/2014 المتعلقة بإشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، الجزائر، 2014 .

**التصرفات القانونية الصادرة بالإرادة المنفردة: و هي تشمل:**

**1- الوصية:** عالج المشرع موضوع الوصية في الفصل الأول من الكتاب الرابع من قانون الأسرة بنصه على أنّ الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع و تكون في حدود ثلث التركة إلاّ إذا أجاز الورثة ما زاد عن ذلك. و نصّت كذلك المادة 92 ف 02 مدني على " غير أنّ التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل و لو كان برضاه، إلاّ في الأحوال المنصوص عليها في القانون" فهذه المادة تضمنت مبدأ عاما و هو عدم جواز التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة ، غير أنّ هذا المبدأ يرد عليه استثناء وهو التصرف القانوني المتضمن الوصية إذ هي تصرف مضاف إلى ما بعد الموت، يصدر من جانب واحد هو الموصى فإذا وقعت على العقار نقلت ملكية هذا الأخير من الموصى إلى الموصى إليه بعد الموت. كما أن للموصي حق الرجوع في الوصية قبل وفاته، و للموصى له أن يقبل الوصية بعد وفاة الموصى أو يرفضها فإذا قبلها بعد وفاة هذا الأخير أمكن أن يكسب الحق الموصى به، أما إذا رفضها عاد المال الموصى به إلى التركة و وزع على الورثة. والوصية المتضمنة نقل ملكية عقار أو حق عيني آخر و باعتبارها من العقود الاحتفالية كعقد الزواج و الوقف يشترط فيها شهود العدل لينعقد العقد و يسمون بشهود الانعقاد بخلاف شهود الإثبات الذين يجوز أن يكونوا من أقارب و أصهار طرفي العقد، كما يتوجب تحريرها تحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وهو ما أكدته المحكمة العليا 1 وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم وتؤشر به على هامش أصل الملكية، و من ثم فإن قضاة الموضوع بقضائهم، باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا القانون" و من بين الإشكالات القانونية التي تثار بشأن الوصية:

**- تحرير عقد الوصية بدون حضور شاهدي عدل:** الوصية هي من العقود الاحتفالية التي أخضعها المشرع لإجراءات خاصة ميزها عن باقي العقود التوثيقية الأخرى. فمن الإجراءات الشكلية الهامة الواجب احترامها من طرف الموثق عند تحرير الوصية هي مسألة الشهود و المقصود بهم شهود العدل لا الإثبات و يشترط فيهم الأهلية و لا مصالح لهما في الوصية، و لا تربطهما بالموثق أو المتعاقدين صلة القرابة أو المصاهرة، و الحكمة من وراء ذلك تتجلى في فرضية احتمال قيام مصلحة لهما في الوصية أو تواطىء، و من ثمّ ففي رأينا أنّ الوصية المحررة بحضور شاهدين من أقرباء أو أصهار طرفي العقد تكون باطلة لعدة أسباب.

1- القرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية عدد خاص سنة 2001 "تثبت الوصية بتصريح الموصى

أمام الموثق..

المادة 16 ف 2 من قانون 27/88 المتضمن مهنة التوثيق " يستطيع أقارب وأصهار الأطراف المتعاقدين أن يكونوا شهود إثبات " فبمفهوم المخالفة فإنه لا يمكن لهم أن يكونوا شهود عقد ( شهود عدل)، بل شهود إثبات (تعريف) كما أشارت إليه المادة، لهذا نجد بعض الموثقين يلجئون إلى تحرير الوصية بحضور أربعة شهود، شاهدي إثبات قد يكونون من أقارب الأطراف المتعاقدة، و شاهدي عدل من غير أقربائهم.

السبب الثاني ورد في المادة 324 مكرر3 من القانون المدني التي نصت على أنه " يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الرسمية، و يقصد بها العقود الاحتفالية حسب النص الفرنسي ( les actes solennels ) بحضور شاهدي عقد، و بالتالي فتحريم الوصية من دون احترام الشكليات المقررة في المادة 324 مكرر3 مدني و المادة 02/16 من قانون التوثيق تنزع الرسمية من العقد.

## 2- الوقف :

عرّفته المادة 213 من قانون الأسرة بنصها " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصديق " وقد عرفه القانون 1 في المادة 03 منه " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد و التصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البرّ و الخير "، و يستمد الوقف مشروعيته من حادثة عمر بن الخطاب رضي الله عنه، إذ كانت له أرض بخيبر فقال لرسول الله صلى الله عليه و سلم، إني أصبت أرضا بخيبر ليس لدي أحب منها، فقال الرسول صلى الله عليه وسلم حبس أصلها وتصديق بثمرها لا يباع و لا يورث ولا يوهب، فتصدق بها عمر رضي الله عنه على الفقراء و المساكين.

إن المشرع الجزائري في مسألة الوقف نهل من عدّة مذاهب فقهية، فطبقا للمادة 03 من قانون الأوقاف يكون الوقف مؤبدا، وكذلك المادة 28 من نفس القانون تنص على أن الوقف المحدد بمدة باطل وهو تأكيد للتأيد خلافا للمذهب المالكي الذي يقول بجواز أن يكون الوقف مؤقتا.

و يعتبر الوقف عقد تبرع صادر عن إرادة منفردة و يشترط فيه الشكلية أمام الموثق طبقا للمادتين 4-41 من قانون الأوقاف إذ نصّت المادة 41 على أنه " يجب على الواقف أن يقيد الوقف يعقد لدى الموثق و أن يشهره لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري، الملزمة بتقديم إثبات له بذلك و إحالة نسخة منه على السلطة المكلفة بالأوقاف " إذا فالوقف هو تصرف قانوني بالإرادة المنفردة يصدر بالإيجاب فقط وفقا للمادة 13 من نفس القانون التي تشير على أنّ الوقف الخاص يتحول إلى عام إذا لم يقبله الموقوف عليه فلا يشترط إذا القبول بالنسبة للوقف العام، كما أنه لا يجوز...

التصرف فيه لا بالبيع ولا بالهبة و لا ينتقل بالميراث، وهو ما أكدته المحكمة العليا أيضا في قرارها الأول تحت رقم 109957 المؤرخ في 1994/03/30 و الثاني المؤرخ في 1997/07/16 تحت رقم 157310 .  
 إلا أنه استثناءا يجوز التصرف فيه طبقا للمادة 21 من القانون التي تجيز استبداله بغيره في حالة تعرض العين الموقوفة للضياع أو الاندثار، أو فقدان منفعتها عن طريق المقايضة أو بيع الشيء الموقوف و شراء آخر محله، أي تعويضه بعقار يكون مماثلا له أو أفضل منه.

ومن بين المسائل التي هي مطروحة على مستوى جداول المحاكم بخصوص الوقف هي المتعلقة بمدى جواز تحرير عقود شهرة على عقارات محبسة استنادا إلى المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية، فكان موقف المحكمة العليا حول هذه المسألة هو عدم جواز ذلك و ذلك في قرارها تحت رقم 157-310 المؤرخ في 1997/07/16 المجلة القضائية لسنة 1997 عدد 1 ص 34 " من المقرر شرعا و قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو بالهبة أو بغيرهما و ليس للمحبس إلا حق الانتفاع....".

### الفرع الثاني : العقود التصريحية :

ويقصد فيها تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على إستقبال تصريح من قبل الطالب ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي ، متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون ، ولعل أهم هذه العقود "عقد الشهرة المستحدث بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 من اجل إثبات حق الملكية العقارية، المكتسب عن طريق التقادم وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 827 مدني ، شريطة أن تكون ملكية خاصة، إذ لا يجوز الإحتجاج بالتقادم المكتسب ضد الأملاك الوطنية ، وأن تقع في إقليم بلدية لم يتم فيها إتمام عملية المسح.

- إن عقود الشهرة والذي يقوم بتحريرها الموثق لم يعد لها وجود بعد إلغاء المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة.1 .

1- إلغاء المرسوم رقم: 83/352 المتعلق بعقد الشهرة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في: 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية . ج ر عدد 26 ص 05.

الغرض من إعداد الشهادة التوثيقية: الهدف الذي كان يتوخاه المشرع من إحداث الشهادة هو لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية وتطبيقاً لمبدأ الأثر الإضافي للشهر ووسيلة للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية فضلاً على أن الأخذ بنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر 1 ، والذي يقوم على تجديد المعلومات على مستوى البطاقة العقارية وكل ما طرأ على العقار من عمليات تخص مالكه .

---

1-الأمر رقم:74/75 المؤرخ في: 12/11/1975السابق .

**– المطلب الثاني: السندات الإدارية:** وهي السندات الرسمية التي تتضمن نقل الملكية العقارية لفائدة الخواص ، والتي يتم تحريرها من قبل مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة والجماعات المحلية ، وهذا بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة والولاية أما بخصوص العقارات التابعة للبلدية فان الوكالات العقارية المحلية هي المختصة بتسييرها وغالبا ما تلجا للموثق للقيام بتحرير العقود التابعة لها

أمثلة خاصة بالسندات الإدارية : عقود الاستصلاح المحررة في إطار القانون 83/18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي رقم: 92/289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

ونفس الأمر بالنسبة للشهادة التوثيقية 1 وكذا المادة 2 الذي رتب على الوفاة بإعتبارها واقعة مادية ، انتقال الملكية العقارية إلى الورثة بقوة القانون ، واستحدثت الشهادة التوثيقية المحررة من طرف الموثق كوسيلة فنية لإثبات انتقال هذه الملكية بعد إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية .

1-الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المادة 15/ف 02 منه.

2-المرسوم التطبيقي 63/76 المتعلق بتأسيس من السجل العقاري ، المادة 39 و 91 منه.



**المطلب الثاني : السندات الإدارية :**

و يقصد بالسندات الإدارية تلك المحررات التي تتولى تحريرها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير ، و المحررات الإدارية الناقلة للملكية العقارية هي نوعان - عقود إدارية و قرارات إدارية

**الفرع الأول : العقود الإدارية**

وهي تأتي بخصوص التصرف في الملكية العقارية الملحقة بالأموال الوطنية على شكل إتفاقية أو إتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا و المستفيد من العقار المراد إكتسابه ، و قد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الإحتلال الفرنسي و إستمر العمل بها بعد الإستقلال لاسيما بعد صدور قانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/7 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني و المهني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية الذي تلتته بعد ذلك سلسلة هائلة من النصوص القانونية و التنظيمية لتنظيم هذه العقود، وهذا لإعتبار أن الدولة هي أكبر مالك عقاري، و أن عرض الملكية الخاصة لا يلي حاجيات السوق و أهم هذه العقود:

- 1-عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الامر 1 .
  - 2-عقود التنازل المحررة طبقا لقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي ، التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية .
- وقد حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها ، و شروط التنازل للمستفيدين بها وكيفيات تقويم قيمة الأملاك و الإجراءات الواجب إتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات ، من طرف لجان أنشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة و الولاية و على المستوى الوطني وتحرير عقود للمستفيدين .
- فالتنازل يتم بموجب "عقد إداري" تحرره مصلحة أملاك الدولة وهو معنى من كل الرسوم و الحقوق .

1-الأمر 26/74 المؤرخ 74/02/20 المتضمن إنشاء إحتياطات عقارية للبلديات .

إن قانون 01/81 قد تناول تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل بموجب نص المادة 02 منه بحسب طبيعتها و خاصيتها و مصدرها بمعنى جميع الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام المشغلة قبل الفاتح جانفي 81 وكذا شروط التنازل عليها، ثم استثنت المادة 03 منه العقارات التي لا يجوز التنازل عنها و هي 10 أصناف و الصنف أكثر طعن في شرعية التنازل عنه لصالح الغير هو الصنف الخامس المتعلق بالمساكن الوظيفية وتلك التي هي ممنوحة لصالح و لضرورة الخدمة إلى جانب الصنف التاسع المتعلق بالمباني المرتبطة بمزارع القطاع الاشتراكي الفلاحي .

- لكن ما يهمنا هو أنه إذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العمومي بالرفض ، فعلى الإدارة تسيب ذلك سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 02 من القانون رقم 01/81 والتي أهمها أن يكون الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية و متمتعون بصفة المستأجر الشرعي و مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل و يشغلون الأماكن بصفة دائمة، هذا بالنسبة للمحلات السكنية ، أما بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال التجاري و الحرفي أو المهني فإنه يمكن الترشح لإكتسابها، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية وكذا شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص .. والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و يشبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن، كما لا يجوز للمتترحح للاكتساب أن يكسب أكثر من محل سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي على المستوى الوطني . وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 137821 المؤرخ/13/04/1997 "منشور

- ثم بين القانون 01/81 المعدل و المتمم بالقانون 1

- لجنة البلدية في ظل قانون 01/81 وكانت تسمى بلجنة الدائرة ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب المادة 09 من قانون 03/86 .

- اللجنة الولائية يرأسها الوالي و تقوم بمراقبة العمليات التي أجرتها الدائرة وتفصل في التظلمات و الطعون التي يرفعها المترشحون ضد قرارات لجنة الدائرة .

1- القانون 03/86 المؤرخ في: 04/02/1986 في المادة 10 و 11 الأجهزة المكلفة بعملية التنازل وهي 03 لجان المذكورة اعلاه.:

- لجنة وطنية يرأسها وزير الداخلية الذي يسهر على متابعة العملية وحسن تنفيذ القوانين والتنظيمات .  
وما يجدر الإشارة إليه أن التظلم الإداري المسبق أمام هذه اللجان يعد إجراءً جوهرية قبل رفع الدعوى وهو ما أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 209/380 المؤرخ في 2000/03/27 "حيث تنص المادة 33 من القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة ، أنه يجوز لكل مترشح للإكتساب مغبون ... ان يرفع طعن إلى اللجنة الولائية في ظرف شهرين التالين لتبليغ القرار المتخذ.  
- حيث أنه تطبيقاً لهذه المادة يتضح أن مثل هذه القرارات غير قابلة للطعن فيها مباشرة أمام الغرفة الإدارية بل أمام اللجنة الولائية.  
- حيث أنه و على هذا الأساس يتعين عدم قبول الدعوة شكلاً "  
ينطبق مفهوم المستأجر الشرعي حتى على المتنازل له إذا كان التنازل عن الإيجار صحيح قانوناً وهو ما أكدته المحكمة في عدة قراراتها والتي من بينها 1" من المقرر قانوناً كذلك 2 انه لايسمح ببيع أكثر من سكن ملك للدولة في كامل التراب الوطني لشخص واحد ولما كان ثابت في قضية الحال أن المستأنف قدم تصريح كاذب يؤكد فيه أنه ليس له سكن آخر ..... فإن القضاة قضائهم بإبطال قرار البيع طبقو صحيح القانون ” .

1- القرار رقم 43457 المؤرخ في 90/06/02 المجلة القضائية 1992 العدد 02 ص 148 .  
2- قرار رقم 137.821 المؤرخ في 1997/04/13 المجلة القضائية 1997 عدد 01 ص 111 .

**الفرع الثاني: القرارات الإدارية :**

قد تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات تنقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري، فمن تطبيقات القرارات الإدارية الناقله للملكية العقارية ، قرار نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار 1 تكريس وسيلة قانونية نص عليها الدستور ونظمها القانون لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية لتلبية احتياجات المرافق العامة و تحقيق المنفعة العمومية .

جاء بأحكام تضمن أكثر حماية للفرد وللممتلكاتهم وتقييد السلطة الإدارية في استعمال الطرق الجبرية لإرغامهم على التنازل عن ممتلكاتهم خارج نطاق المنفعة العمومية، و ذلك بعد إتباع سلسلة من الإجراءات التي نص عليها، غير أنه لضمان حسن سير المرفق العام ، وعدم عرقلة عمل الإدارة لفترة طويلة أضفى المشرع على كل إجراءات نزع الملكية الطابع الإستعجالي و أخرجها عن القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية فتتبع هذه الإجراءات طبقا للمراحل التي حددها المادة 03 من القانون رقم 11/91 :

- التصريح بالمنفعة العمومية .

- تحديد كامل للأملاك و الحقوق المطلوب نزعها و تعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الأملاك.

- تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

- قرار إداري بقبالية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

كما نصت المادة 03 على أنه يجب أن تتوفر الاعتمادات اللازمة لضمان التعويض القبلي للأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

1- القانون رقم 11/91 المؤرخ 1991/04/27 يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة .

### يصدر قرار نزع الملكية و يشهر بالمحافظة العقارية :

و ما ينبغي الإشارة إليه أن نزع الملكية هو طريق استثنائي، بحيث أنه لا يكون ممكناً إلا إذا لم يؤدي اللجوء للوسائل القانونية الأخرى إلى نتيجة إيجابية، أي بمعنى يجب إثبات فشل و استنفاذ الطرق العادية لنقل الملكية العقارية كإبرام عقد بيع مثلاً ، كما اشترط المشرع الجزائري أن يهدف نزع الملكية إلى تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير أو التهيئة و التعمير تتعلق بانجاز تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية

**المطلب الثالث: السندات القضائية**

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائما بطريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية ذلك أنه قد يثور نزاع بين الأطراف حول انتقال الملكية أو أحقية كل واحد منهم فيها، مما يستوجب عليهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المسائل و لبطط حمايتها، و تعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات المختلفة في العديد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على عقار، و لا تكون لها هذه الصفة إلا إذا كانت نهائية حائزة لقوة الشيء المقضى فيه، باستنفاذاها لطرق الطعن العادية و ماهرة بالصيغة التنفيذية، و هي تشمل كل الأحكام التي تكرس البيع الجبري أو اتفاقية أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو أي حق عيني عقاري كما أنه يجب إشهارها حتى تكون حجة على الغير 1 ، و أهم هذه الأحكام:

**1: الحكم برسم المزاد:**

نصت المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية على " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المحجوز عليه..... و يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية" و يتعين على الراسي عليه أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال الشهرين التاليين لتاريخه، و إلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد، و يجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند الملكية المحجوز عليه.

بعد اتباع إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمواد 379 إلى 399 ق.أ.م يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسي عليه المزاد و المصاريف القضائية كما هو معروف".

و من خلال المادة المذكورة يتضح جلياً بأن حكم رسو المزاد، و؛ إن كان حكماً في شكله إلا أنه ليس حكماً بالمعنى الحقيقي في مضمونه، كون أنه لا ينطوي في جوهره على خصومة، و إنما في طبيعته هو محض بالبيع يتضمن بيان إجراءات المزايدة و يثبت رسو المزاد على المشتري، فهو إذا حوصلة للإجراءات التي تمت في جلسة البيوع بالمزاد العلني المنعقدة بمحكمة مقر المجلس طبقاً للمادة 01 ف 03 من قانون الإجراءات المدنية، و يصدر هذا الحكم عقب انتهاء المزايدة الأعلى، أو عند إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف، يصدره قاضي البيوع بما له من سلطة ولائية.

1-القانون المدني عملاً بأحكام المواد 165 و 793 المتعلقة بالإشهار.

-الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري المادة 14 منه .  
- المرسوم 63/76 و لا سيما المادتان 90 و 99 منه،

في حالة استحالة تقسيم العقار عينا ما بين المالكين له نظرا لصغره أو إذا كان التقسيم من شأنه إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته.

في حالة بيع أملاك القاصر العقارية .

حالة الحجز على الأملاك العقارية .

و يعود الاختصاص بإيداع حكم رسو المزاد و شهره بالمحافظة العقارية إلى رئيس أمانة ضبط المحكمة طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و يجب أن يشتمل هذا الحكم على كل المعلومات التقنية الدقيقة و المتعلقة بالعقار لكي يكون قابلا للتنفيذ و يحل محل العقد الرسمي الصحيح و ينتج كافة آثاره القانونية بعد شهره 1 .

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 48 .

## ملخص الفصل الأول

تميزت هذه الفترة بالضبابية وعدم وضوح الملكية ومالك العقار بشكل دقيق ، حيث نجد في الفترة من الاستقلال إلى بداية تبني الدولة لنظام جديد بداية من التسعينيات القرن الفائت حيث ساد فيها النظام الشخصي ، والعيوب الظاهرة في تملك العقار وأثاره على الساحة العقارية و الاقتصادية والتي إلى حد الساعة تعاني الإدارة من مخلفاتها من حيث عدم التعيين الدقيق لصاحب العقار وتتبعه في يد من انتقلت إليه بالتصرفات القانونية إضافة إلى الفراغ الهائل في بنية الدولة الجزائرية غداة الاستقلال من حيث إيجاد منظومة عقارية متكاملة .



## الفصل الثاني

### آثار السندات الرسمية واليات تطبيقه على نظام الشهر العقاري.

ونتناول فيه آثار السندات الرسمية واليات تطبيقه على نظام الشهر العقاري من تعريف للمسح وأنواع المسح والأهداف المتوخاة منه وكذا الآليات المساعدة على تطبيق عمليات المسح العقاري في (المبحث الأول) والتطبيقات الميدانية لمسح الأراضي وآثارها على نظام الحفظ العقاري والمنازعات الناشئة عن المسح في (المبحث الثاني).

**الفصل الثاني: آثار السندات الرسمية وآليات تطبيقه على نظام الشهر العقاري** اهتم المشرع الجزائري بإيجاد آلية تحفظ العقار وتصونه وذلك من اجل تنمية المجتمع من خلال ما يوفره من طمأنينة واستقرار في المجال العقاري فارسي قواعد ثابتة من خلال إيجاد نظام قانوني للحفظ العقاري كآلية تعمل على حفظ وصيانة العقار وتبحث عن مالكة وتمكنه منه وذلك عن طريق تنظيم وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي من الغير مما له اثر كبير من إرساء المعاملات العقارية وثباتها من خلال شهر التصرفات العقارية التي تكسبها متانة وقوة في مواجهة الغير فالمسح له تأثير كبير على منظومة الشهر العقاري وللوقوف على هذا الموضوع نستعرض ماهية المسح (المطلب الأول) ومعرفة الهيئات المساعدة على تطبيقه (المطلب الثاني) .

**المبحث الأول: نظام المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العقاري** : حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الفرنسي والمتسمة بانعدام مسح الأراضي ومنظومة شهر عقاري مختلفة، فان السلطات العمومية في الجزائر، حيث اتخذت منذ سنة 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم مادي هو سجل مسح الأراضي، وترمي التدابير المتخذة في هذا الجانب من خلال إعداد سجل عام لمسح الأراضي وذلك من اجل توضيح القوام المادي والتموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية وتأسيس سجل عقاري ، وذلك من اجل تحسين نظام الشهر العقاري إلى حد كبير عن طريق استبدال نظام الشهر الشخصي المعمول به قديما بالنظام الشهر العيني حيث تشكل مجموعات الملكية أساسا ماديا له ، وذلك بصورة تدريجية مع تحديدها وتشخيصها في سجل مسح الأراضي، وبسبب نقص الوسائل البشرية والمادية على الخصوص وبعد انطلاقة شاقة وبطيئة أولت السلطات التي كانت تدرك أن مسح الأراضي والسجل العقاري يمثلان ضرورة حتمية واهتماما بهذا الملف عملت على إعطاء انطلاقة جديدة لأنشطة مسح الأراضي في مطلع التسعينيات على أسس أفضل سيما مع المساعدة التي قدمها البنك العالمي 1.

**المطلب الأول ماهية المسح العقاري** : إن مسح الأراضي العام هو مسح شامل للملكيات العقارية بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة مع التأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والقياسات الميدانية وهي ما تكون ما يعرف بالمسح العام وستتطرق إلى تعريفه في الفرع الأول وذكر أنواعه في الفرع الثاني مع الأهداف المرجوة منه في الفرع الثالث .

1- تقنيات حفظ مسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، افريل 2007، ص، 04

**الفرع الأول : تعريف المسح العقاري:** قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني ، فالمسح في اللغة يحمل عدة معان من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح.

أما المسح العقاري من الناحية القانونية، فإن نجد له عدة تعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة، وهذا بالرجوع إلى الفقه ، كون التشريعات المختلفة لا تعنى بذلك كأصل عام، ومن ذلك التشريع الجزائري، حين نص على عملية المسح في الأمر 75/74 السالف الذكر.

حيث نص في مادته الثانية على أن : "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وقد أضافت المادة الرابعة منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي. وهناك غموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

من التشريح السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي : "تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليه والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق". من هذا التعريف قد تطرح بعض التساؤلات، كتلك المتعلقة بطبيعة العقارات الخاضعة لهذه العملية، أو بتعبير آخر يمكن القول ما الموضوع الذي تنصب عليه عمليات المسح العقاري . 1

**الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري:**

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما، الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له والمرسوم التنفيذي 2000/115 مؤرخ في 24 ماي سنة 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية .

وستتطرق في حديثنا هذا عن المسح بصفة عامة ونركز فيه على القسمين الحضري والريفي. (الفقرة الأولى)، ثم المسح الغابي (الفقرة الثانية).

وقبل أن نلج إلى أنواع عملية المسح لاننسى أن نقوم بإسهاب في تقديم مضمون وثائق مسح الأراضي تتضمن وثائق مسح الأراضي في كل بلدية وفي نفس الوقت الرسم البياني والجرد العقاري لتراب البلدية بكل تفاصيله وتجزئاته ويتكون هذا الرصيد الوثائقي من ثلاثة أنواع من الوثائق وهي:

**- مخطط مسح الأراضي** الذي يقدم الرسم البياني لتراب البلدية بكل تفاصيله من تجزئته إلى أقسام وأماكن معلومة ومجموعات ملكية وقطع أرضية . ويمثل الرسم البياني للتراب البلدي .

**الأقسام** : وهو جزء من تراب البلدية يحدد على نحو يمكن من رسمه على ورقة وتأتي الأقسام في مسح الأراضي مرقمة في كل بلدية انطلاقاً من الوحدة ، في تسلسل تصاعدي في الأرقام.

**الأماكن المعلومة**: يشير إلى تجمع من مجموعات ملكية داخل قسم واحد واعتاد السكان على تعيينه بتسمية معينة .

**مجموعات الملكية** : تتكون من مجمل القطع الأرضية المتلاصقة والمتناسقة والتي تتمتع بنفس الحقوق والمثقلة بنفس الأعباء وتابعة لنفس المالك أو لنفس الملكية الشائعة، في نفس المكان المعلوم ، وتشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية. وتكون مجموعات الملكية مرقمة حسب الأقسام ، في مجموعة مستمرة انطلاقاً من الوحدة ، وتتضمن المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعة الملكية و تمثل مايلي:

- الهوية الكاملة للمالك .

- الحقوق والأعباء التي تثقل الملكية إن وجدت.

- الطبيعة القانونية واصل الملكية .

- في حالة الشيوخ قائمة الشركاء على الشيوخ

- كيفية تملك حق الملكية .

1- تقنيات حفظ مسح الأراضي، المديرية العامة للأموال الوطنية ، المرجع نفسه ص07

**القطع الأرضية:** الخاصة بمسح الأراضي هي جزء من مجموعات الملكية في قطعة واحدة لديها نفس طبيعة شغل الأرض أو تخصيصها.

**حالة الأقسام:** تمثل حالة الأقسام سجلا يتكون من أوراق ( الورقة الواحة لا يمكن أن تخص سوى قسما واحدا ) حيث تكون مجموعات الملكية مصنفة في تسلسل طبوغرافي أي في تسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية ، أين تتم الإشارة إلى رقم حساب مسح الأراضي الخاص بالمالك لكل وحدة عقارية ، ويقصد ب الحساب الخاص بمسح الأراضي مجمل مجموعات الملكية التابعة لمالك واحد في بلدية شملها مسح الأراضي بعد تصنيف المالكين حسب التسلسل الأبجدي ، يتم إعطاء رقم لكل حساب حسب التسلسل التصاعدي للأرقام انطلاقا من الوحدة

**دفتر المساحة :** سجل ( يتكون من أوراق ) يفتح فيه حساب لكل مالك ، وكل حساب يشخص برقم حساب المالك ويجسد في دفتر مساحة m3 مخصص للأشخاص الطبيعيين أو m4 مخصص للأشخاص الاعتباريين ، وتبين فيه هوية المالك ومجموعات الملكية التابعة له ترتب أوراق دفتر المساحة ضمن التسلسل الأبجدي لأسماء المالكين ، وهناك منظومة تجليد تمكن من الحفاظ على هذا التسلسل إلى مالا نهاية، ويوجد في بداية دفتر المساحة جدول الحسابات الذي يعطي اسم المالك تبعا لرقم الحساب وإجمالا يمكن القول أن دفتر المساحات يضع رابطا بين المالك (الحساب) والممتلكات ( مجموعة الملكية ) التي يملكها في البلدية.

وكما يبين مايلي:

- معلومات عن المالك .
  - معلومات ذات الطابع قانوني عن مجموعات الملكية .
  - معلومات ذات الطابع تقني حول القطع الأرضية .
- حالات الأقسام وسجلات التجزئة التي تشكل مفتاح شرح المخطط والتي يمكن اعتبارها وثائق تشخيص وانتساب لمجموعات الملكية .**

1. مجموعات الملكية .

- دفتر المساحة الذي يضم في ورقة واحدة أو عدة أوراق متحركة ، وفي حساب واحد مختلف الوحدات العقارية التي يجوزها كل مالك على ارض بلدية من البلديات ( تم الإشارة إليها سابقا ) .  
فبالرجوع إلى المادة 8 من الأمر 75/74 السالفة الذكر والمادة 1 من المرسوم 76/62 نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية حيث يقوم موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وبحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم وشهادتهم . برسم الحدود بناء على الوثائق الموجودة وترجمتها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود 1 يلحق به مخطط بياني له .

بعد تحرير المحضر وذكر الاحتجاجات والملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه البلدية مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى وجب تقديم هذا المحضر للسيد: وزير الداخلية قصد الموافقة عليه 1

المسح الحضري بعد عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري. وقد نص المرسوم رقم 76/63 السالف الذكر في المادة : 21 منه على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.  
ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

1- التعلية رقم: 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والتقييم العقاري ، المديرية العامة للأماكن الوطنية ، الفقرة 1-2-1 المتعلقة بوضع حدود الإقليم البلدي .

ويمكن التعرف على الأقسام الحضرية بناء على التقسيم بمساعدة المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأرض الذي تقوم به مديرية البناء التعمير والذي يعتبر الوسيلة المهمة للتعرف على تعيين التجمع الحضري والذي يعين جميع المراكز الحضرية المجاورة وحتى يساعد على تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات من اجل تصنيفها وحمايتها والتي نصت عليها المادة الرابعة من القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري .

والمسح داخل المناطق الحضرية يتطلب إعداد مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة بالمخططات الريفية .

**المسح الريفي:** حسب نص المادة 03 من المرسوم 2000/11 السالف الذكر وهي كل ارض مغطاة بـ:

10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة\_ في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه المناطق الرطبة وشبه الرطبة فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية 1

والهدف من المسح الغابي هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية وتحديدتها وحمايتها حسب نص المادة: 02 من المرسوم

رقم: 2000/115 المحدد لمسح الأراضي الغابية.

**الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري :** فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف، كالأخذ بنظام الشهر العيني ، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة. و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري. من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ، وأصبح المسح ذو أهمية بالغة في ظل اقتصاد السوق وذلك لما يلعبه في استقرار المعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار. 1

وكذلك الحال ما هو عليه في العقار الفلاحي ويتضح من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق مسح الأراضي العام في آجالها المحددة والتي يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار حسب المصالح المختصة بالمناطق الريفية. 2

ومن أهداف المسح الهامة هو إعلام الغير فوثائق المسح تعمل على توفير المعلومات الكافية والضرورية حول مكونات العقار مما يشجع الجمهور ويحقق الائتمان بالمؤسسات المالية والمصرفية من دخول السوق، بالإضافة الى تحسين وتوجيه السياسة العقارية وضبطها فالمسح بمثابة البوصلة الموجهة له وله تأثير فيما بعد على الجوانب الأخرى كالإصلاح الزراعي والنمو الاقتصادي دون أن ننسى أن تثبيت الملكية العقارية وتحديد أطرافها بدقة يبعث الثقة ولاطمئنان بين المتعاقدين وبالتالي إلى تحقيق دور جبائي بحت في النهاية .

1- في هذا الإطار تقول الأستاذة ليلي زروقي: " نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 3/1 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكال مطروح ويتسبب في منازعات كثيرة ومعقدة تعرض على القضاء".

- زروقي ليلي، مرجع سابق ص22.



كما أن المسح العقاري يتوخى منه كذلك تحقيق أهداف اقتصادية وجبائية على النحو التالي :

**الهدف القانوني للمسح العقاري :** نصت المادة الثاني من الأمر: 75/47 المؤرخ في : 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري :

” الهدف من المسح العقاري هو فرز الملكيات العقارية وضبط مساحتها وذلك برسم الحدود وهذا ما يؤدي بدوره إلى تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ووحدات ويتم إفراغها في وثائق مساحية تتضمن رسم تخطيطي وجرّد عقاري لكل الأراضي العقارية ضمن حدود كل بلدية.

والعقار هنا بغض النظر إن كان عمرانيا مبني أو غير مبني أو فلاحيا أو قابلا للتعمير وكذا التغييرات التي تحدث عليه وهذا كله من اجل المعرفة الحقيقية له ولتمكين صاحبه منه.

**تمكين حيازة العقار الممسوح من صاحبه :** بينت المادة الثامنة من المرسوم : 93/123 المؤرخ في : 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76/63 المؤرخ في : 25/03/1976 المتعلق بالسجل العقاري ”تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من اجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم إيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ”.

وكذا المادة 46 من نفس المرسوم تبين والنص السابق أن عملية المسح العقاري تهدف أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكية لذلك العقار والأمر هنا سيات بين الشخصين المعنوي والطبيعي 1.

**تحقيق الاستقرار للمعاملات العقارية والعملية الجبائية:** مالك العقار بالدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة له حق التصرف فيه كما يشاء وفقا لماقرره القانون، وهذا يؤدي في الأخير إلى استقرار المعاملات العقارية بين الأطراف و بالتالي تحقيق الدور الأصلي لعملية المسح العقاري وهو الجباية.

**تحقيق الهدف الاقتصادي :** تعطي عملية المسح العقاري الوجه الاقتصادي الحقيقي للبلاد سواء على الصعيد المحلي وذلك بالنهوض باقتصاد البلاد المعطل إلى حد ما و الدولي وذلك بالتأكيد على الإسراع في عملية المسح العقاري في شكل تقرير لصندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر .

1- بسكري أنيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2001، ص 115.

**المطلب الثاني: الهيئات المساعدة على تطبيق عمليات المسح العقاري:**

تتطلب عملية المسح العقاري قدرات مادية وبشرية كبيرة نظرا لما تكتسبه هذه الهيئات من أولوية وما تلعبه من دور محوري في تنفيذ عملية المسح وذلك حسب كل اختصاص و ما أسنده إياها المشرع، ولتبيان مختلف الهيئات ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، الفرع الأول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح الفرع الثاني المحققون) الأعدان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري )، الفرع الثالث المحافظة العقارية باعتبارها القلب النابض لمديرية الحفظ العقاري .

**الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح:**

من أجل تطهير الملكية العقارية بمختلف أنواعها استحدثت الدولة الجزائرية جهازا لتسهيل هذه المهمة حيث انشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89/234 المؤرخ في: 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم 1 .

**تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** عرفها المشرع الجزائري بأنها ” مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي ، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار ( و.و.م.ا ) وتدعى في صلب النص بالوكالة وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم ”.

**لجنة مسح الأراضي :**

من أجل تحديد ووضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية. تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.

وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 92/134 ، إذ نجدها تضم رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الاقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك، وأخيرا فإنها تحاول البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية ، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

1- المرسوم رقم: 92/63 المؤرخ في: 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

وإذا ثبت أن عدم تسوية الملفات بالتراضي لا جدوى منها تدخلت سلطة القضاء ممثلة برئاسة قاض وترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات وهذا دليل على إضفاء الصبغة القضائية داخل اللجنة لكنها تبقى ضئيلة وتكاد تضمحل أمام الوالي باعتبار أن القرارات الصادرة منها غير نافذة إلا بمقرر منه .

كذلك لقد نص المشرع في المادة 12 من المرسوم السالف الذكر، على أن الشكاوى التي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات ووثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها وتقديم رأيها، محاولة في ذلك التوفيق بين الأطراف ، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، توضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة.

من هنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، كثيرا ما تبوء بالفشل لتثبيت أصحاب الأرض بأرضهم.

حقيقة أن هذه اللجنة تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراستها، لكن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أقوى لو إلتمز المعنيون بالحضور شخصيا، دون إرسال ممثلين عنهم، الأمر الذي يجنبنا الدخول في غياهب القضاء ومن ثمة تعطيل عملية المسح وإشغال القضاء بأمور كان من الممكن اجتنابها من باب تهمين وقت القضاء. إلى جانب ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء المشار إليه في المادة 14 من المرسوم السابق.1

1- بوزيتون عبدالغني ، مرجع سابق ، ص33 .

الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ولها ما يبررها من الناحية الواقعية والقانونية وان هدفها لا يعدوا إلى تحقيق الربح بقدر ما يهدف إلى إظهار وتبيان الوضعية الفعلية والقانونية للعقار وتمكين صاحبه منه إن وجد طبقا للمادة الأولى من المرسوم 89/234 المذكور أعلاه .

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي : للوكالة الوطنية آلتين تقوم بالعمل بها من اجل تنظيم عملها وهما:  
مجلس الإدارة عملا بأحكام المادة 13 من المرسوم السالف الذكر ، ويتكون من الأشخاص التالية :

- ممثل لوزير المالية.
- ممثل لوزير الدفاع الوطني
- ممثل لوزير الداخلية
- ممثل لوزير التجهيز
- ممثل لوزير الفلاحة
- ممثل لوزير النقل
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي
- ممثل المندوب للتخطيط.

وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل لوزير المالية يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسه كما يمكنه أن يعقد بصفة استثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل إستدعاءات الاجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على اقتراح مدير الوكالة قبل 15 يوما من تاريخ الانعقاد. ويشارك المدير والاعون المحاسب للوكالة في الاجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير. هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش. ومما تجدر الإشارة إليه أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية .

وتتكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالنسبة للتنظيم الداخلي على المستوى المركزي ثلاث مديريات تعمل تحت سلطة المدير العام بمساعدة مدير الدراسات مكلف بالبحث و المناهج وتضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية وتعمل تحتها ثمانية عشر مكتبا، أما على المستوى الجهوي والولائي فيعمل تحتها ثماني مديريات ويحدد حجمها ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية .1

ومن المهام المنوطة بالوكالة الوطنية والتي تتولاها وهي القيام بإعداد مسح الأراضي العام وتنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود وعملية الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي .

**الفرع الثاني: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري:** إن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية. بل يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد يعني المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري. إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والناجئة عن هذا التحقيق.

لهذه الأسباب ينبغي على الأعوان المحققين أن لا تفلت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها. ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم من جهة وحث الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتتوهر التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستقاة من هذا التحري، والمتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية، لمعينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تنقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية.

لو نظرنا إلى الأعضاء القائمين عليه لوجدناهم عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة الأملاك العقارية للبلدية. يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، لتقدير وقائع الحيازة المثارة، والكشف عن الحقوق أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا، بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري. هذا وقد بينت المذكرة 1 وأشارت إلى المهام الموكلة لهم سواء أثناء القيام بالأعمال التحضيرية والمتمثلة عموما في جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها. والتحقيق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات بل يجب من الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة ومن أجل ذلك يعمل المحقق على التأكد من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وحدائة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

1- المذكرة المؤرخة في 1999/07/07 دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

وإذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع تقييم نهائي، عند الإجراء الأول في السجل العقاري. أما إن أدى تقديم الوثائق إلى بعض الوضعيات المشبوهة و اعترافها بعض الغموض تطلب الأمر إجراء تحريات إضافية. و من تلك الأمور التي تنقص من قيمة السند نذكر حالة أن تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني، غير أنه لا شيء يوحي بأنها تخص العقار محل التحقيق وفي هذا نقص في الحجة ولا يكون إثبات الملكية إلا عن طريق التحري. أو حالة أن يكون السند يخص العقار محل التحقيق، لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة. وفي هذا أيضا نقص في الحجة ولذلك يكون البحث والتقصي ضروري لمعرفة مصدر تلك الزيادة الملحوظة والتي يمكن أن تعود لأمرين مهمين فقد يكون:

مصدرها حقوق اكتسبت من الملاك المجاورين وعلى هؤلاء أن يؤكدوا ذلك، وقد يكون مصدر الزيادة هو الاعتداء على ملكيات الغير، وهنا يعمل المحققون على إثارة كل الآراء والاحتجاجات، ومحاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة. من جهة أخرى يمكن أن يثير السند حالة أخرى، هي إمكانية أن تكون المساحة المذكورة به تفوق تلك المساحة المرفوعة وفي هذه الحالة يتعين على الأعوان تفحص السندات المتعلقة بالأحكام المجاورة. فإذا تبين من خلال دراسة تلك السندات تطابقا بين المساحات المذكورة، في العقود والمساحات المرفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده ، أما إذا لم يكن هناك تطابق فالأمر يعود للمحققين لتحديد هذا النزاع القائم حول الحدود ميدانيا كانت هذه أهم الإشكاليات التي يمكن أن تثيرها السندات المقدمة لإثبات حق الملكية، أما إذا غابت هذه السندات فإن دور المحققين يبرز أكثر إذ يضاعفون جهودهم في التحري ومن أجل ذلك يقومون بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة فيتأكدون فيما إذا كان الشخص المعني بمارس هذه الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني (هادئة، علنية، مستمرة غير منقطعة)، وعلى من يدعي بحق الملكية تقديم الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية وكل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها ليطم فحوصها ودراستها ومحاولة التوفيق بينها وبين شهادات الملاك المجاورين أو أي شخص أمكنه تقديم معلومات قصد التعريف بمالك العقار، ومن أجل تنوير التحقيق أيضا سمح القانون للمحققين إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة أشخاص آخرين، والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة. هذا ويهدف التحقيق كذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص، ومن أجل ذلك يحق لمصالح أملاك الدولة على غرار الملاك الآخرين تقديم ملاحظاتهم و احتجاجاتهم ، وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بمقر البلدية والمقدرة بشهر. وكالعمل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء التي تثقل كاهل العقار المعني، ويقصد بالحقوق العينية الأخرى تلك المتفرعة عن حق الملكية والتي تشمل حق الانتفاع، الارتفاق والتصرف، أما الأعباء التي تثقل كاهل العقار هي كل التأمينات العينية من رهن وحقوق إمتياز... الخ. كما يسهر التحقيق على إبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكيين أو حائزين أشخاص طبيعيين أو معنويين. 1

وإثر جمع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج (T7) 1 هذا في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية فتسمى : بالبطاقة الوصفية للعقار للمبني نموذج ( T8 ) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وبطاقة مجموعة الملكية نموذج ( T4 ) بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها وبطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج (T5) بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.2 .

1- التعليم 6417 المؤرخة في : 05/09/2010 المتضمن بطاقة التحقيق العقاري (T7) وبناء على المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمرسوم 93/123 المؤرخ في: 19/05/1993 فان إجراءات التقييم العقاري تتركز أساسا على بطاقة العقار ( T10 ) والتي تشمل إلى جانب مصفوفة المسح وجداول الأقسام وهي وثائق المسح التي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية باعتبار أن نموذج ( T7 ) ليست مهمة بقدر الوثائق المذكورة آنفا.

2-بوزيتون عبد الغني ، مرجع نفسه ، ص40 .

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو أن التحقيق العقاري هذا والذي يجاري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. فالتحقيق بمقتضى هذا القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع إستثناء الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية 1، وطبقا للمادة " 4 " من هذا القانون 07/02 يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو له سند ملكية فقد حدثه - أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار - أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري الولائي فتح تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته، ويباشر عمليات التحقيق في إطار هذا القانون محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يكون من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الاختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المندرج في إطار عمليات المسح العقاري، ذلك كونه نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث أنه يتم بالموازاة وبصفة متباعدة عن عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما أنه يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية مما يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الإختياري والجزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يعنى بالذين يقدمون طلبا بذلك فقط.

كما يعتبر أصحاب هذا المشروع أنه سوف يسمح بإقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات المسح، التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة كونهم يعتبرونه عملية تمهيدية لمسح الأراضي العام. لكن ماثير التساؤل هو قيمة التحقيق العقاري الذي يتم على مستوى المسح، فهل يمكن الاعتماد عليه في تحديد الملاك وضبط الملكية الخاصة بهم أم لا !! 1

1-بوزيتون عبد الغني ، مرجع نفسه ، ص 41 .



**الفرع الثالث: المحافظة العقارية:**

تسهر المحافظة العقارية على عملية الإشهار العقاري، و هي مصلحة تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات، وتباشر بواسطتها مجموعة من الإجراءات والشكليات تهدف إلى نقل حق الملكية أو إنشاء حق عيني على العقار، و سوف نتطرق إليها من خلال ثلاثة مطالب. المطلب الأول خصصناه إلى تعريف المحافظة العقارية و تكوينها، المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى دور المحافظة العقارية، أما المطلب الثالث سنتناول فيه السلطة الوصية التي تعمل على مراقبة أعمال المحافظات العقارية.

**للمحافظة العقارية مدلولين من حيث التعريف، أحدهما لغوي و الآخر اصطلاحي. أما المدلول اللغوي: المحافظة:**

من أصل حفظ الشيء، بمعنى صانه وحرسه، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة، بيت الأمين 1  
مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، يمكن تلخيصها قبل الاستقلال من خلال إلقاء نظرة وجيزة على دور محافظة الرهون في النظام القديم للإشهار الشخصي، ثم مرحلة ما بعد الاستقلال .

- المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري ، Conservation des hypothèques.

المحافظة في النظام القديم:، كان تنظيم سير محافظة الرهون المكلفة آنذاك بتأمين تطبيقه، يخضع للتشريع الفرنسي، الذي شرع في العمل به منذ 1832 وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل، تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية كما تدل عليه تسميتها، فإن محافظة الرهون عبارة عن مصلحة من مصالح الدولة مكلفة بالحفاظ على عقود القروض التي تمنح بموجبها البنوك على وجه العموم مبلغا ماليا إلى صاحب ملكية عقارية وافق على رهن ملكيته كضمان، وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك و تم إرساء القوانين التي كان معمول بها سابقا غداة الاستقلال لحدثة الدولة الجزائرية وعدم تنافيا مع السيادة الوطنية.

ونظرا لذلك فإن عقود الملكية العقارية المحفوظة والمصنفة في 17 محافظة رهون، الموزعة في الجهة الشمالية من الوطن إلى غاية 1962 ، لم تكن تعبر على الوضعية العقارية الحقيقية ، كما تجدر الإشارة أيضا، بأن هذا النظام عرف إصلاحا شرع فيه إبتداء من أول مارس 1961 دون أن يؤدي ذلك إلى المساس بالأسس القانونية، وقد عوض هذا الإصلاح بالسجلات المتضمنة الوثائق المشهورة، عن طريق بطاقة شخصية. وفي المقابل من ذلك، فإن مسح الأراضي لم يكن موجودا.

1- إدريس سهيل، "قاموس عربي فرنسي"، دار الآداب بيروت ، لبنان، ص 291 .

إلا أنه تم وضع مخططات طبوغرافية خلال الفترة الاستعمارية فيما يتعلق خاصة بالملكية العقارية العائدة للأوروبيين. وقد أدت التحقيقات العقارية التي طلبت من المسلمين، في بعض الأحيان، والتي تم بشأنها تحرير عقود ملكية، إلى وضع مخططات كذلك. غير أن هذه المخططات الكثيرة العدد، وذات النوعية الجيدة و المحفوظة في ظروف حسنة، لم يعد لها اليوم سوى قيمة تاريخية. 1 .

إن الأمر 73 /71 السالف الذكر لم يؤسس محافظات عقارية بقدر ما كان حجر الأساس لبناء ذلك خصوصا بعد صدور المرسوم التطبيقي رقم 73/32 في: 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي نص في مادته الثالثة على عملية الإشهار الخاص بالرهن العقاري، والتي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري طبقا للمادة 25 منه.

ثم زالت الضباية التي كانت سائدة قبل ذلك في المجال العقاري بصدور الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حينها كان عليه لزوما إستحداث هيئات تتولى الإشهار العقاري الجديد المستحدث بموجب هذا الأمر، حيث أقر في مادته العشرين على إحداث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون، مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وأحالت المادة 21 منه كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، وفي هذا المنحى جاء المرسوم 76/63 حيث نص في مادته الأولى على إحداث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية بصفة إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية .

1- تموح مكي ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود و المسؤولية ، جامعة الجزائر ، 2003.

غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري .

ومن خلال المرسوم السابق يتبين لنا ان المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأمالك الدولة والحفظ العقاري ويسيرها محافظ عقاري، تكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري. هذا وقد بلغ عددها عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة، تمارس جملة من المهام.

تمارس المحافظة العقارية مهامها حيث اسند ليها شهر مختلف العقود المستوفية للشروط الشكلية والموضوعية والتأشير على الدفاتر العقارية بعد إعدادها وكذا إعداد و مسك السجل العقاري وحفظ العقود والمخططات وكل الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري ، كما تقوم المحافظة من جانب آخر إلى تبليغ المعلومات والرد على الطلبات المقدمة من طرف الجمهور وإعلامه بكل الوثائق المسحقة المودعة ، ثم تحصيل الرسوم على مختلف العمليات المودعة و المنجزة بالمحافظة العقارية . ومن هذه المهام، تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام، والسهر على تنظيم وحفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق الموجهة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها. كذلك من جهة ثانية تم وضع المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية 1.

والتي تضع تحت أجنحتها عدة مديريات فرعية منها : مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، والتي تعمل على اقتراح النصوص التشريعية وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري، و توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني، إلى جانب التعاون مع القطاعات الأخرى التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري؛ مثل الإجراءات التي من شأنها استدراك النقائص وتقييم مسار العمل داخل المحافظات العقارية؛ بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأمالك الدولة والحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش، وأخيرا مراقبة عمليات المسح عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المستحدثة بموجب الأمر 75/74 السابق.

1-انظر: المرسوم التنفيذي رقم 95/54 في: 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ج ر عدد 15/1995 ص 07 .

صدر القرار الوزاري بتاريخ 04/06/1991 والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري 1 وحسب المادة 4 من هذا القرار فإن المحافظة العقارية تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، و قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، ثم قسم ترقيم العقارات المسووحة. وما يهمننا في هذا البحث هو ثم قسم ترقيم العقارات المسووحة الذي له علاقة مباشرة بمصلحة مسح الأراضي فهو يختص بالشكليات المتعلقة بالإجراء الأول لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أي يعمل على متابعة عمليات المسح العام للأراضي في إقليم البلديات الداخلة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية وعلى ضوء تلك العمليات يقوم بالتنسيق مع مصلحة مسح الأراضي، للعمل على ترقيم العقارات الخاضعة لعملية المسح وذلك بمسك جميع وثائق المسح والمخططات المتعلقة بالعقار موضوع الإشهار بالمحافظة العقارية، بحيث أن المخطط المساحي مكون من أقسام مرقمة وكل قسم مقسم إلى قطع مساحية 2.

1- بوزيتون عبد الغني، مرجع نفسه، ص 45

2- انظر إلى الصفحتين 39، 40، 41 من هذه المذكرة.

إلى جانب مسكه للسجل المساحي او المصفوفة التي ترتب فيه أسماء الملاك أجديا حيث يخصص لكل مالك حساب، هذا ويهتم كذلك بالمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد المسح العام، و متابعة إيداع الوثائق المساحية مقابل محضر تسلم يثبت كل إيداع، كما يهتم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقارية للعقارات المسوحة ، ويعمل على إعداد وتسليم الدفاتر العقارية بعد الانتهاء من عمليات المسح ، كانت هذه المحافظة العقارية بأقسامها والتي لا تقل أهمية عن الآيتين السابقتين، إن لم نقل أنها القلب النابض في هذه الحركية التي تنطلق من عمليات المسح؛ إلى حين تسليم الدفاتر العقارية، فالمحافظة العقارية لها تأثير كبير على عملية المسح؛ يتجلى ذلك في كون المحافظ العقاري أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة مسح الأراضي، والذي يعمل على تقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد إستلامه وثائق المسح، ذلك بعد الإنتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام للبلدية المعنية ، ليتم شهرها وفقا للنظام الجديد. هذا الشهر الذي ستطرق إليه بشيء من التفصيل ونحدد العلاقة بينه وبين عملية مسح الأراضي وأسباب إختيار المشرع لنظام الشهر الجديد وعزوفه عن النظام القديم.

### التعديلات الواردة في القانون العقاري: حيث تم إلغاء بعض المواد المهمة تخص العقارات وتعديل 1 وإلغاء بعض

المواد من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على النحو التالي .:

- جاء في المادة 65 الجديدة بتعديل أحكام المادة: 11 من الأمر 75/74 حيث أشارت إلى الأسس القانونية التي يعتمد عليها العون المكلف بمسك السجل العقاري في تقييم العقارات المسوحة وهي على أساس وثائق مسح فقط بعدما كان يعتمد على المادة: 11 التي تنص على 'يقدم الموظف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وكذلك طبقا لأحكام المادة 13.

- أشار المشرع في المادة: 66 الجديدة بإلغاء المادة: 13 من الأمر 75/74 المؤرخ في: 12/10/1975، والمتعلقة بإيداع وثيقة الإجراء الأولي ( PR19) بعد الإمضاء عليه من طرف كاتب الضبط أو موثق أو رئيس المجلس الشعبي البلدي مما يسهل على الجائزين الظاهرين الإجراءات والوثائق التي يتم ايداعها بالمحافظة العقارية وذلك لان هوية المالك موجودة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية ( T10، دفتر المساحة) .

1- تم إلغاء وإجراء تعديلات في بعض المواد بموجب قانون رقم: 14-10 المؤرخ في: 2014/12/30 من قانون المالية لسنة 2015 ج ر رقم: 78 .

- جاء في المادة: 23 من قانون المالية لسنة 2015 بتعديل أحكام المادة : 353-2 من قانون التسجيل .

- أدرج المشرع في المادة: 67 ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75/74 المؤرخ في: 12/10/1975 المادة 23 مكرر والتي بموجبها تم إلغاء حساب المجهول وذلك بتسجيله باسم أملاك الدولة وإعطاءه تقيما نهائيا كما أعطى لمن يملك سند ملكية قانوني ( استثناءات الشهر المسبق) في العقود العرفية التي لها حجية قانونية مدة خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بان يقدم احتجاج لدى المحافظ العقاري الذي يقوم بدوره بمراسلة مصالح أملاك الدولة من اجل تحقيق المطابقة بين وثائق المسح والسند الذي له حجية قانونية وإذا كانت لهم حقوق على العقار محل الاحتجاج وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية يتم قبول احتجاجه وتسجيل الملك المطالب به باسم مالكه ، وفي حالة تجاوزه مدة خمسة عشر (15) سنة ما على مقدم طلب التسجيل إلا اللجوء إلى القضاء (المحاكم الإدارية) من اجل استصدار حكم بإلغاء التقييم النهائي باسم أملاك الدولة وتسجيله باسم مالكه 1.

هذا الإجراء ينجر عنه إلغاء المذكرة رقم: 4618 والخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول والمقدمين طلب تسجيل لا يملكون سندات مشهورة قبل عامين وكذا إلغاء الفقرة الخاصة بتسجيل العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم أملاك الدولة بمرور سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية تبعا للتعليمة المؤرخة في : 24/05/1998 إلا أن هناك تناقض بين ما جاء في المادة : 16 من الأمر 75/74 تشير إلى تقيم العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي تقيما نهائيا باسم أملاك الدولة وفي نفس المادة ، أشار المشرع إلى إعادة النظر في هذا التقييم النهائي بمجرد رأي لجنة فقط وهذا تحجيم وإنقاص لقيمة ودور القضاء .

1- قانون رقم: 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر رقم: 78 السابق .

- كما جاءت العديلات بالنسبة للقسم الثاني الخاص بالتسجيل من القسم الأول والخاص بالضرائب المباشرة والرسوم المماثلة من الفصل الثاني لأحكام جبائية كمايلي :

- جاء في المادة: 22 من قانون 14-10 لسنة 2015 بتعديل أحكام المادة : 305 من قانون التسجيل والتحرير، بان جميع الحالات التي تتضمن عقد مبادلة بيان السلعة ورقم القسم والمكان المذكور والصنف والنوع ومدخول مسح الأراضي لكل عقار مبادل ويودع في مكتب التسجيل مستخرج من دفتر مسح الأراضي للأموال المذكورة.

### المبحث الثاني: التطبيقات العملية لمسح الأراضي وتأثيرها على نظام الحفظ العقاري:

تعتبر هاته المرحلة من أهم مراحل عملية مسح الأراضي ، أين يقوم الأعوان المكلفون بالمشح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية ثم إجراء بعد ذلك مباشرة التحقيق العقاري الذي يبنى على مؤهلاتهم القانونية والتقنية .

#### المطلب الأول: المراحل التطبيقية لإجراء عملية المسح :

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات من النصوص، أهمها المرسوم 1 و الذي من خلاله يمكن استبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة. و يمكن تقسيمها إلى المراحل التحضيرية ودراسة الوثائق (الفرع الأول) وهي المرحلة التمهيديّة، والمراحل التطبيقية أو المرحلة الميدانية (الفرع الثاني)، و مرحلة ما بعد المسح وإيداع الوثائق بالبلدية (الفرع الثالث) وأخيرا مرحلة ضبط السجل العقاري (الفرع الرابع).

#### الفرع الأول: المراحل التحضيرية ودراسة الوثائق :

لمعالجة ودراسة هذه الإجراءات نجدها تمر بعدة مراحل وهي المرحلة التحضيرية وذلك بتهيئة الأرضية الخصبه لمباشرة الأعمال. و المرحلة الميدانية وفيها تباشر الأشغال العملية، ثم مرحلة ما بعد المسح العقاري أو مرحلة إيداع الوثائق لدى البلدية، الفترة الثانية : والتي يمكن تسميتها بفترة المسح النهائي وهي تلي مرحلة الإيداع مباشرة. وفيها يلد الحق العيني العقاري في السجل العيني. وذلك ما سنعرج عليه في المطلبين الثاني والثالث من خلال دراسة السجل العقاري(المطلب الثاني)، ومجموعة البطاقات العقارية (المطلب الثالث).

المرحلة لتحضيرية: وفيها يتم صدور القرار الولائي والذي يعطي الضوء الأخضر لمباشرة عمليات المسح ثم التحضير الجيد الذي من شأنه ان يسمح بالسير الحسن لعمليات مسح الأراضي وهي تعتبر أشغال تمهيدية. وبعد تشكل لجنة المسح حسب نص المادة 07 من المرسوم 1.

والإشغال الضرورية في هذا المجال هي:

- 1- جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات .
- 2- تحضير المخطط البياني للحدود .
- 3- تجزئة البلدية إلى أقسام .
- 4- تغيير المناطق التي يمكن أن تعترض تقدم الأشغال.
- 5- ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها .

---

1-المرسوم 76/62 المؤرخ: 25/03/1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المادة 07 منه.



إن تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية. كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعني وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح تلك العمليات وهو ما تنص علي المادة 3 من المرسوم السابق، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء<sup>1</sup>.

إن أعمال الأشغال هاته تتطلب جهود جبارة يجب القيام بها داخل مكاتب المسح، من هذه الأعمال جمع كل الوثائق التي تم استعمالها أثناء عملية المسح، وهو من صميم عمل لجنة مسح الأراضي ويتعلق الأمر مثلا بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة وصور جوية، كتلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلما معينا وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية. كما يجب على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصالح الضرائب. وبعد هذه الخطوة يتم استدعاء هؤلاء الملاك بعد تحديد أملاكهم في المراحل اللاحقة وبعد القيام بعملية تقسيم البلدية إلى أقسام وإلى أماكن معينة<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: المرحلة الميدانية:** يتم في هذه المرحلة إعداد المخطط المساحي لحدود العقارات بعد القيام بعملية الجرد والتحقق للحالة العقارية ثم يتم تعيين حدود هذه العقارات من دون أن ننسى عملية التحقق العقاري التي تمس العقارات المجاورة، وبعدها يتم استدعاء أصحاب العقارات ومن يجاورها الذين هم على دراية بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات وهو ما نصت عليه المادة: 03 من المرسوم 76/62 السالف الذكر وقد بينت المادة 10 من الرسوم السابق على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا ميدانياً ويعين المكان للإدلاء بملاحظاتهم وانشغالهم عند الضرورة لتمكنهم من معرفة الأمكنة الميدانية جيدا وبكيفية تطابقها مع حدود الملكية. والحضور هنا إجباري لمن له مصلحة لهذه العمليات من إدارة ومالكين وجيران للحفاظ على الحقوق.

1- المادة: 09 من الأمر 75/74 السابق.

- المادة : 06 من المرسوم 76/62 السابق.

2- انظر إلى الصفحتين رقم : 39، 40 من هذا البحث.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك 1 إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية. كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها بناء على المرسوم 82/500 المؤرخ في: 22/12/1982 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي.

إن كل ضرر تلحقه الأشغال الجيوديزية السابقة بصاحب المحاصيل والحقول وتغيير مكان الإشارة المستعملة من قبل موظفي لجنة المسح بهدم الإشارات أو النصب أو مخالفتها أو نقلها تنص المادة: 25 من المرسوم 76/62 السابق على عقوبات صارمة لاسيما المادة : 147 من قانون العقوبات. وحتى القائمين على العمليات المسحية من قبل الأعوان لا يمكن لهم الدخول إلى الملكيات والأماكن الخاصة إلا بقرار من الوالي.

**التحقيق العقاري:** هذا ويمكن الإشارة إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري كالتحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الاختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله. أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات، هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق 3، أو بطاقة مجموعة الملكية T4، لمجموعات الملكية المثبتة حدودها أو البطاقات الوصفية، للعقارات المبنية T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ويجب أن تحتوي البطاقة على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدولاً وصفياً إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9 .

1- إن التركيز على العون المكلف بعمليات المسح مفاده أن فرقة المسح المختلطة تشكل كما قلنا من عون المحافظة العقارية و عون أملاك الدولة و ممثل عن البلدية المعنية إلى جانب المسح في حين أننا نجد في الحياة العملية غياب العناصر الثلاثة الأولى و مباشرة العمليات من طرف أعوان وكالة المسح لوحدهم مما يجعل التحقيق لا يصبوا إلى الأهداف المرجوة والمنتظرة ، ويجعل منه عدم المطابقة في الوثائق المسحية بين السندات المشهورة والمعانيات الميدانية من حيث القياسات المساحية وهذا ما تم ملاحظته من إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية .وهي من الانشغالات المطروحة على المستوى المركزي .

**إجراءات سير التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري.**

يهدف القانون رقم 02/07 إلى منح حق الملكية على أساس تحقيق عقاري يقوم به مهندس محقق عقاري يقوم بتعيينه المدير الولائي للحفظ العقاري ومهمته هي حسبما أورده المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية إلى البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان وكذا بالاطلاع على المعلومات المرجعية على مستوى مصالح الحفظ العقاري إدارة المسح أملاك الدولة ، إدارة الضرائب ، أو أي سلطة عمومية أخرى ولغرض التحقيق الميداني نصت المواد 5, 6, 7, 8, 9 من القانون رقم 02/07 على هذا الإجراء وجاء المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ليوضحها ويبين تطبيقها بحيث أن التحقيق العقاري إما أن يكون فرديا بمبادرة من الطالب أو جماعيا بمبادرة من الوالي المختص إقليميا بحيث يقدم طلب يبين الحالة المدنية وكافة عناصر الهوية المتعلقة بطالب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية مشفوعا بالصفة التي يتصرف صاحب طلب التحقيق ، وإذا كان التحقيق جماعيا يصدر فرارا بذلك وينشر بكافة الوسائل في البلدية، الحفظ العقاري أملاك الدولة، الضرائب ، المسح العقاري، التعمير، المصالح الفلاحية ، وإدارة الوقف ، وبعد ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر التحقيق العقاري ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان المعين للتحقيق، ويعين محقق عقاري لهذا الغرض ليقوم بالمهام المسندة اليه بحيث ينتقل لعين المكان ويسجل وقائع الحيازة التي يدي له بها أصحاب الشأن ويعاين هذه الحيازة ويبحث عن المالكين للعقارات المجاورة ويتلقى التصريحات .

وبعد نهاية مهامه فانه إما يحرر محضر مؤقت ينشر ويعلق لمدة ثلاثون يوما في مقر بلدية موقع العقار لأجل تقديم الاعتراضات والملحقات ، والتي تكون في ثمانية أيام من بداية لصق المحضر المؤقت 1 وفي حالة تقديم اعتراضات ينتقل المحقق لعين المكان لإزالة العقبات المحتملة ويجري صلحا بين الأطراف أو الطرفين المتنازعين ، وإذا ما تم صلح يحرر محضر في الحين بهذا الشأن وعندئذ يستأنف التحقيق العقاري طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147.08 وعند عدم تقديم احتجاج .

1. تحسب هذه المدة كما يلي : نفترض أن لصق نسخة المحضر المؤقت للتحقيق العقاري في البلدية كانت بتاريخ 03 مارس 2014 يبدأ ميعاد تقديم الاعتراضات بعد ثمانية أيام من هذا التاريخ أي 12 مارس 2014 كمدة لحساب تقديم الاعتراضات .

ثم يجرى المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق المتوصل إليه ويقوم برفقة الخبير المهندس المعين تلقائياً وعلى نفقة طالب التحقيق بتعيين ووضع معالم حدود العقار ويعد محضر بذلك , ويعد المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلم للمحقق العقاري وإذا فشل المحقق في الصلح يخبر الأطراف المتنازعة أن لها ميعاد شهرين من اجل رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 25 فيفري 2007 . 1

بعد الانتهاء من جميع المراحل , يرسل مدير للحفاظ العقاري مقرر التقييم العقاري إلى المحافظ العقاري وهذا للتنفيذ طبقاً لمقتضيات المواد 15, 16 من القانون رقم 02/07 والتي تكون متخذة بناء على المحضر النهائي الذي أعده المحقق العقاري بجميع ما تلقاه من مستندات وما حرره من إشارات ومعاينات تكرر الوضعية المادية للعقار كما يجدر الذكر أن مقرر التقييم الذي أصدره مدير الحفاظ العقاري بالولاية يشهر بالمحافظة العقارية المختصة ويشكل الإجراء المتعلق والمتخذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 نقطة الانطلاق في حق الملكية التي يكرسها , وعلى اثر هذا الإشهار المتعلق بمقرر التقييم العقاري يسلم سند الملكية من طرف المحافظ العقاري طبقاً للمادة 20 و 21 من هذا المرسوم التنفيذي , وفي حالة الشروع يسلم مدير الحفاظ العقاري سند الملكية إلى احد المالكين إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشروع أمامه أو بموجب وكالة قانونية موثقة .

و لإتمام عملية التحقيق العقاري وضبط إجراءاته , فانه طبقاً للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147.08 فان مديرية الحفاظ العقاري تمسك لكل تحقيق مغلق ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة المحافظ العقاري وإما نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 .

كما ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية هذا وقد تضمنت التعليمات المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية إجراء يتعلق بالعقارات المشهورة قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961 التي تمسها عمليات التحقيق العقاري بأنه في حالة القيام بإشهار على نحو ما سبق ذكره على هذه العقارات والتي تكون فقدت أحداثها فانه يجب شطب الإجراء المناسب المتخذ آنذاك .

1 - نحن نرى أن إخبار المحقق العقاري للأطراف محل التحقيق ورد غامضاً في نص المرسوم التنفيذي 147/08 وكان من الأجدر لو تم بواسطة رسالة موصى عليها أو إشعار بالاستلام وهذا لتكون المواعيد قانونية في حساب مدة الطعن وحجة على رافع الدعوى القضائية .

وفي صورة ما إذا كان هذا السند مشهور بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليميا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي :

. إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات إلى المحافظ لعقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية

. إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري زميله في الولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

أما بخصوص إعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري المطالب به بصفة فردية ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 2353 الفقرة الخامسة من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 أما بالنسبة لسندات الملكية المحددة في إطار عملية جماعية فهي معفاة من هذا الرسم تطبيقاً لأحكام المادة 6353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لنفس السنة 1

وبعد تعرضنا لعملية إجراء التحقيق العقاري والى غاية صدور المراسيم التطبيقية المتخذة طبقاً للقانون رقم 02 /07 لنا أن نتساءل عن الحجية القانونية والقضائية لهذا السند المتضمن تثبيت الملكية في إطار نظام التحقيق العقاري هل بعد هذا السند محصن لحماية الملكية من التقادم المكسب إذا مورس على العقار أو الحق العيني العقاري ؟ وبمعنى آخر هل يمكن اكتساب الملكية أو الحقوق العينية العقارية على أساس المادة 827 من القانون المدني على عقار اجري بشأنه تحقيق عقاري جماعي أو فردي ؟ ومن هي الجهة القضائية المختصة لحل المنازعات التي يثيرها تطبيق القانون رقم 02/07 السابق .

1. إن الهدف من هذا الإعفاء المنصوص عنه قانوناً هو تحفيز المواطنين المعنيين للاستجابة للعمليات الجماعية للتحقيق العقاري الجزاء بناء على القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

**الفرع الثالث: مرحلة ما بعد المسح و إيداع الوثائق بالبلدية:**

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة 1. هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 76/62 المعدل بالمرسوم 92/134 المؤرخ في 07/04/1992 حيث أقرت أنه : "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها... ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية -مدة تفوق السنة .

وبعدها تسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح بوصول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ثم يعمل رئيس الفرقة الذي يدوم بالبلدية من الساعة الثامنة إلى الثانية عشر ظهرًا مع إعلان الواسع بإلصاق مناشير بالبلدية والبلديات المجاورة وإرسال استدعاءات للمعنيين بذلك ، واستقبال الشكاوى والطعون كتابيا الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو شفويا إلى رئيس الفرقة وقت الدوام، يسجل هذا الأخير الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك الذي يمضى ويقفل من طرفه في آخر الإيداع ، حيث يقوم بتبليغ لجنة المسح عن كل احتجاج أو اعتراض إن وجد وفي هذه الحالة يقوم هذا الأخير بالتوفيق بين المعنيين بالتعديلات الضرورية بناء على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي،. وفي حالة الإخفاق تمنح للإطراف مدة ثلاثة أشهر من اجل التصالح أو اللجوء للقضاء 1 .

1- المادة :14 من الفقرة الأولى من المرسوم 76 /62 المذكور أعلاه .

ويجب على مصلحة المسح أن تقوم بالتحقيق للتحري في التصحيحات المحتملة خلال 15 عشر يوما من الاتصال بها من طرف المحافظ العقاري, وفي حالة ما إذا أجريت تصحيحات تودع الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء اجل 15 عشر يوما المحددة أعلاه 1.

وللمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة وإعداد الدفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه ويسلم على طلبه.

وفيما يتعلق بالمنازعات التي تتعلق بأراضي العرش فانه طبقا للمادة 85 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بقيت أراضي العرش المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ملكا للدولة ولم يكن للمستفيدين منها سوى حق الانتفاع .

لكن بعض شاغلي أراضي العرش يواجهون فرق المسح ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكين للأراضي أبا عن جد دون تقديم أي سند يبرر شغلهم.

هنا إذا وجد طعن في عملية المسح فما على لجنة المسح سوى رفض الطعن كون أن الأرض ملكا للدولة أما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية المنتزعة من أصحابها فان قانون التوجيه العقاري قد وضع ضوابط قانونية وموضوعية تمكن أصحاب الحقوق من استرجاع أراضيهم أو التعويض.

ونصت المادة 15 على ضرورة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية في هذه الحالة .

1- التصحيحات المرسله من المحافظة العقارية إلى مصالح المسح في وثيقة ( PR12) من اجل إجراء عملية التصحيح وإعادة النظر فيها من قبل أعوان المسح لا تحترم الآجال القانونية المحددة لها بمدة 15 يوما بل تتعداها إلى سنتين أو أكثر وهنا يطرح السؤال...؟

2 - أما إذا وجدت وثائق تثبت قيام الإدارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية أو الكلية بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام وبالتالي لم تسلم لأصحابها سندات ملكية هنا يتعين كذلك رفض الطعن المقدم لان العقد المستدل به لم ينقل الملكية بصفة نهائية لعدم استكمال إجراءات المصادقة عليه وبالتالي تبقى ملكية العقار ثابتة للدولة .

**المطلب الثاني: آثار عملية المسح على نظام الحفظ العقاري:**

بما أن تنمية المجتمع وحيروته تعتمد على العقار وتقلبات السوق اجبر المشرع إلى إيجاد نظام قانوني يحفظ العقار الذي يعتبر الثروة التي لا تنضب بما يوفره من طمأنينة واستقرار بين التعاملين فارسي قواعد الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتمينة وذلك من خلال تنظيم حق الملكية بضبط نطاقها وكيفية استعمالها وحمايتها من التعدي والمنازعات الناشئة عن عملية المسح التي نتطرق لها (الفرع الأول) والدفتر العقاري (الفرع الثاني) والعوائق التي تعترض عملية المسح برمتها (الفرع الثالث) .

**الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح :**

إن التحولات الكبيرة التي شهدتها السوق العقارية الحالية والمتمثلة في ترسانة كبيرة من إرساء جملة من النصوص القانونية التي أجبرت المشرع الجزائري إلى الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات، وإنشاء أطلس لذلك، فرغم وجود مجموعة من الأدوات التي تحمي حقوق الأشخاص من الاعتداءات المحتملة وقوعها وتحل مشاكلهم الا انها تبقى محدودة وعاجزة عن حل جملة من المشاكل التي أدت إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أم بعد الانتهاء من ذلك، و يمكن عموما أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب مجهول 1، أو النزاع حول الحدود، أو إثبات الملكية العقارية، إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية.

1-أدرج المشرع في المادة: 67 ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75/74 المؤرخ في: 12/10/1975، المادة 23 مكرر والتي بموجبها تم إلغاء حساب المجهول وذلك بتسجيله باسم أملاك الدولة وإعطاءه ترقيمًا نهائيًا ، بموجب قانون رقم: 14-10 المؤرخ في: 30/12/2014 ، من قانون المالية لسنة 2015 جريدة الرسمية رقم: 78 .



إبداء وثائق المسح في المحافظة العقارية:

وأثناء إجراء عمليات المسح العام يمكن أن تثار المنازعات التالية .:

. المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح 1 . المنازعات الناتجة عن أراضي العرش .

. المنازعات الناتجة عن استرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها .

ففيما يتعلق بالمنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح فإذا كان الفارق المسموح المدون في سند الملكية وفي وثائق المسح هو 20/1 مم فبناء على التعليم التي صدرت من المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 فعلى المعنيين التقدم بالعريضة المتضمنة طلب التحقيق في المساحة قصد تصحيحها مباشرة إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو احد الشركاء في الشروع في الملكية إن وجدوا كما يمكنهم التقدم بطلباتهم شفوية .

كما يمكن المعنيين الاتصال بالمحافظ العقاري لنفس الغرض ولهذا الأخير مهلة ثلاثة أيام لعرض الأمر على مدير مسح الأراضي للتدخل والدراسة.

1- في هذا الجانب نرى أكبر ما يعاني منه أعوان الحفظ العقاري هو الأخطاء الفادحة في تعيين الدقيق لوثائق المسح نتيجة عدم تطابقها مع السندات المشهورة على مستوى المحافظة العقارية وهذا راجع الى انعدام الدقة وروح المسؤولية في إعداد الوثائق المسحية لبعض الأعوان المكلفين .  
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 29 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

**الفرع الثاني: الدفتر العقاري:**

يعد الدفتر العقاري الناطق القانوني و الطبيعي لحق الملكية العقارية والنتيجة الحتمية لنهاية المسح في الأراضي الممسوحة طبقاً للمادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتضمن نظام المسح العام، والمادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وباعتباره سند ملكية فانه لا يخلوا من بعض المنازعات وعليه سوف نتعرض إلى الطعن في صحة الدفتر العقاري ثم إلى إلغاء الدفتر العقاري .

وقبل التطرق إلى المنازعات التي يثيرها الدفتر العقاري الذي يعتبر كنتيجة حتمية للوثائق المسحبة المودعة بالمحافظة العقارية .

وجب على المحافظ العقاري من الناحية الشكلية التحقيق من وجود الوثائق التالية :

- جدوا الأقسام .

- سجل المساحة .

- مخططات المسح 1.

- جدول الحساب .

-البطاقات العقارية ( T10 )

و أن تكون جميع الوثائق المذكورة أنفاً خالية من أي كشط أو تحوير وذلك كله من اجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بتقييم العقارات أو تحرير الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية وبالتالي استوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية. بعد تفحص الوثائق المسحبة وضبطها يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في اجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسحبة محمداً فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة ، أن يكون ذلك المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة 2 أو وسيلة مناسبة بغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجود حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من اجل استلام وثائقهم أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.

1- انظر إلى الصفحتين : 39، 40 من هذه المذكرة.

2- المادة :09 من المرسوم رقم: 76/62 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، ج ر : 30

بعد إيداع الوثائق المسحقة والانتهاء من دراستها لدى المحافظة المختصة إقليمياً والتأكد من شرعية وقانونية الإجراءات السابقة يقوم المحافظ العقاري بإصدار دفتر العقاري وتسليمه للمالك .

### الطعن في صحة الدفتر العقاري :

لا يؤسس الدفتر العقاري المتعلق بالملكية العقارية إلا بعد المرور بمراحل تقنية وقانونية معقدة وشكلية مناهة بإدارة مسح الأراضي من الناحية الفنية وهذا بجمع الوثائق التقنية القانونية والمساحية المتعلقة بالعقار ومن الناحية القانونية بالمحافظ العقاري الذي يتولى مراقبة شرعية العقود المقدمة والسهر على الشهر المنتظم لعقود الملكية طبقاً لمقتضيات قانون الشهر و القانون العام .

ومنه يتبين لنا أن الدفتر العقاري وباعتباره سند رسمي إداري يثبت الملكية فان الطعن في صحة بياناته أو في الحقوق المتعلقة به هي صعبة للغاية حتى وان كانت القواعد العامة للبطلان المقررة في قواعد القانون تسمح في الطعن في صحته بدعوى البطلان أو التزوير الأصلية أو الفرعية وهذا يرجع لعدة أسباب سنتكلم عنها في حينها .

لكن السؤال المطروح ما هي الأسباب التي تؤسس عليها دعوى الطعن في صحة الدفتر العقاري ؟ ومن هي الجهة القضائية المختصة بذلك ؟

بالنسبة للأسباب التي تؤسس عليها هذه الدعوى هي نفس التي تؤسس على أي دعوى أخرى للطعن في حجية العقود الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية كعدم أهلية المحافظ العقاري لوجوده تحت طائلة متابعة جزائية أو نقص أو عدم دقة مساحة العقار أو الحقوق الممارسة عليه 1

أما فيما يخص الجهة المختصة للنظر في منازعاته فالقانون لا يبيننا في ذلك لكن الجاري عليه العمل قضاءً وواقعاً هو استحالة تقديم الدفتر العقاري كدليل لإثبات الملكية في جهة قضائية أخرى غير تلك التي يكون صادراً في نطاق اختصاصها .

1. تنص المادة 326 مكرر2 من القانون المدني " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عربي إذا كان موقعا من قبل الأطراف .

ومنه تعود ولاية الاختصاص إلى الغرفة الإدارية الجهوية عندما تكون الدعوى مؤسسة على فسخ إلغاء إبطال نقض الحقوق التي تم تكريسها بموجب الدفتر العقاري ويجب تحت طائلة عدم قبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية للنزاع القضائي طبقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وقد يختص القضاء الجزائي كذلك بنظر منازعة الدفتر العقاري إذا طعن فيه بالتزوير ممن لهم مصلحة فيه أمام القاضي الجزائي سواء كان جنحيا أو جنائيا ليست له سلطة إلغاء أو التصريح ببطلان الدفتر العقاري فقط يقرر ثبوت التزوير بناء على الخبرة التي قد تأمر بها الجهة القضائية المختصة ويستند على الحكم الصادر أمام الجهة القضائية المدنية لتقرر هي لوحدها عدم صحة الدفتر العقاري ومنه نستنتج أن الدفتر العقاري يقبل الطعن فيه إما:

. دعوى البطلان: لتخلف احد الأركان الجوهرية في المحرر أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

. دعوى التزوير الأصلية أو الفرعية: أمام الجهة القضائية المدنية أو الجزائية.

. دعوى الإلغاء وهذا الطعن يكون في أساس الحقوق التي يكرسها المحرر الرسمي ويجب شهر الدعوى القضائية.

### الفرع الثالث: إلغاء الدفتر العقاري :

نصت المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 على " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12, 13, 14 من هذا الأمر إلا عن طريق القضاء 1.

إذن هذه المادة تؤكد بوضوح أن القوة الإثباتية لنظام الشهر العيني الذي على أساسه تستحدث بطاقات عقارية وتسلم سندات ملكية تسمى دفاتر عقارية لأصحاب الحقوق هي نسبية ، ورغم أن المشرع في قانون الشهر نص على القوة الإثباتية للقيد النهائي وكذلك على الأثر المقيد للقيد في المحافظة العقارية , فانه أحاز إعادة النظر في الحقوق بعد القيد الأول عن طريق القضاء ولم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى . ومعناه انه يمكن للغير في أي وقت يعلم فيه بالقيد بان يطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء وتسري آجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا للقواعد العامة. ولا يكون للأشخاص المتضررين بالإجراء المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتسليم سند الملكية . الدفتر العقاري .

1- إدراج المادة : 23 مكرر من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في قانون المالية لسنة 2015 التي تنص على: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ، ترقيما ثنائيا باسم الدولة ..". وفي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس (15) عشر سنة تغيير الحقوق الناتجة عن التقييمات النهائية عن طريق اللجنة... في حين أن المادة: 16 من المرسوم 63/76 تنص على: "لا يمكن للمحافظ العقاري إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء" ومنه نستنتج أن المادة : 16 من المرسوم 63/76 ، والمادة: 23 مكرر من الأمر 75/74 تتناقضان فيما بينهما تناقضا جليا لان المادة: 16 تنص انه لا يمكن إعادة النظر في التقييمات إلا بحكم في حين أن المادة: 23 مكرر نصت على تغيير الحقوق الناتجة عن التقييمات النهائية بمجرد رأي اللجنة وهذا تناقض كبير بين المادتين....

بعد ظهور المالك الحقيقي له وحصوله على حكم نهائي بذلك سوى الرجوع على الدولة , باعتبارها مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في خلال عام يسري ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ 1 .

وترفع الدعوى أمام مجلس الدولة طبقا لمادة 9 من القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بتنظيم مجلس الدولة وعمله ممثلة في وزير المالية باعتباره سلطة رئاسية على المحافظ العقاري , وهذا بحسب نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بنظام المسح العام للأراضي .

وطبقا لمادة 24 من نفس الأمر فان قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا , وتكون الغرفة الجهوية هي صاحبة ولاية الاختصاص طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية , باعتبار المحافظ جزء لا يتجزأ من مديرية الحفظ العقاري التي تمثل في مجلس الولاية وتصرف باسم وحساب الولاية

**لكن ما يجب أن يطرح من تساؤل في هذا المجال :** ما هي أنسار القرار القضائي الإداري الذي يصرح بإلغاء الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية ؟ وهل يعتبر هذا الحكم في حالة عدم إشهار العريضة الافتتاحية طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 بدون اثر وغير ساري في مواجهة الخلف الخاص إذا تصرف صاحب الدفتر العقاري قبل إلغاءه إلى الغير 2 , يبدو من نص المادة: 86 من المرسوم 63/76 أن المشرع قد حسم هذا التساؤل وذلك بإشهار العريضة الافتتاحية لكي ينتج الحكم القضائي الحجية الكاملة تجاه الخلف الخاص الذي يكون قد تصرف إليه المدعي عليه سبب النية في العقار محل النزاع.

1. تطرح هذه المادة عنصرين أساسيين في تحريك الدعوى القضائية

. الأول: وهي أن الدعوى المقامة ضد الدولة تسقط في مهلة عام واحد من يوم اكتشاف الضرر الذي أصاب الغير

. الثاني: هي أن الدعوى المقامة ضد الدولة تسقط في مهلة 15 سنة من يوم وقوع الخطأ الذي أصاب الغير

لكن السؤال المطروح ما هو المعيار الذي يستند عليه أو تكيف بموجبه التفرقة بين الخطأ و الضرر وعلى أي أساس

2. نصت المادة 86 من المرسوم 63/76 " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطلها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص بصاحب الحق المهودور إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقا للقانون هذا وتدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بمذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 موجهة إلى مديريات الحفظ العقاري مبينة بان الدعاوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية شرعت من اجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق . لأكثر تفصيل راجع ليلي زروقي وحمدي باشا عمر . المنازعات العقارية . المرجع السابق ص 238 .

ومهما يكن من أمر تظل الإشكالات العملية والقانونية المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري تطرح نفسها بقوة على ساحة القضاء وهذا بحسب طبيعة كل قضية من جهة وموضوع كل نزاع من ناحية ثانية الأمر الذي يحتم على القضاء التصدي لمثل هذه المنازعات بالمنهجية العلمية القانونية والموضوعية المطلوبة التي تكفل حقوق أطراف القضية في ظل الاحترام الصارم للقوانين والأنظمة.

## ملخص الفصل الثاني

حيث تميزت هذه الفترة بوضوح الرؤية ووضع الملكية العقارية على القاطرة الصحيحة لها وذلك من خلال دخول البلاد الى نمط جديد أعطى قفزة كبيرة في مجال الحريات وخاصة في مجال الاقتصاد بصفة عامة و العقار بصفة خاصة باعتباره القلب النابض للنشاط العقاري بشكل دقيق ، ومع توصيات البنك العالمي في هذا المجال بتسريع وتيرة المسح في كامل ربوع الوطن ازدادت ثقة واطمئنان الغير في هذا التوجه باعتباره الترمومتر الموجه للملكية العقارية بما يخدم المصالح العامة والخاصة في هذا المجال لكن هذا التوجه الجديد لا ينسينا العقبات والتحديات التي تواجهه.

## خاتمة

يتبين من خلال دراسة موضوع الملكية العقارية بين السندات الرسمية والوثائق المسحية في ظل التشريع الجزائري، أهمية الدراسة المتناولة والتي أعطت فقط الإطار القانوني والتنظيمي العام وبعض التساؤلات المطروحة في الساحة العقارية خاصة في مجال الملكية العقارية الذي يعتبر مجالاً واسعاً وعرضة لكثير من الإشكالات التي استعصت على فقهاء القانون و ذلك لأن تسوية وضعية العقار في الجزائر لا يكون إلا بتطهير الملكية العقارية في إطار ما يعرف بمشروع التوثيق العام تماشياً مع إرادة الدولة في التحكم في الفضاء العقاري، كما أنه لا وجود لسوق عقارية ولا تداول فيها بدون وضوح مسألة السندات العقارية المثبتة لها و هو ما حاول المشرع الجزائري عبر كل القوانين التي تعرضنا لها معالجته و تسويته بأحكام قانونية صارمة تفرض الرسمية في كل التصرفات الواردة على العقار كركن للإنعقاد و بدونها ينعدم العقد ونظراً للمجهودات المبذولة من طرف الدولة الجزائرية في تحديث منظومتها القانونية، نستنتج أن مشكل العقار في الجزائر لم يحل بعد، الشيء الذي يؤثر في بناء وتوطيد واستقرار أي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية، ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية، المشرع والإدارة أولاً وقبل كل شيء، أن تعيد تحديد بصفة دقيقة الأهداف المقصودة بتجنييد المهارات وتوفير الوسائل المادية الضرورية، وذلك لضبط النظام العقاري، لأن أهميته تستدعي رهانات كبرى تفرض علينا الإسراع بإتمام عمليات المسح العام لتكتمل الصورة المثلى للملكية وفق ما هو مرسوم.

إلا أنه رغم صدور الأمر 75 / 74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له- المرسوم 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المرسوم 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، منذ أزيد من ثلاثين سنة إلا أن عملية المسح بقيت محدودة في مجمل القطر الوطني نتيجة الفراغ العقاري الذي مرت به الجزائر نتيجة تذبذب القوانين المعمول بها من جهة و غياب منظومة تشريعية متكاملة منذ الاستقلال وحتى دخول البلاد اقتصاد السوق وكانت هذه العملية مقتصرة في بعض الولايات .

كما أن عملية الشهر والتسجيل دعامتان لإنتقال الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وذلك وفق ما سطره المشرع الجزائري في المنظومة العقارية حيث يعتبر الشهر الجسر الوحيد المؤدي إلى تصفية الملكية وخاصة في ظل التحولات العميقة التي فرضتها مرحلة الدخول إلى نظام اقتصاد السوق.



ونجد أن المشرع الجزائري قد اهتم بالرسمية من جهة وأعطى عناية خاصة بنظام الشهر العقاري لما له من ارتباط وثيق بها ولاكتسب قوتها إلا به من جهة أخرى وذلك لجميع العمليات والتصرفات القانونية الواردة على العقار لما لهذه الميزة من أهمية كبيرة في هذا المجال والتي لا تكتمل إلا إذا أزيح كل ما من شأنه الإخلال بقواعد الشهر العيني و التشكيك في قوته الثبوتية و هو ما لم يتبناه صراحة وبصفة مطلقة ، لا سيما و أنه لم يفصل في بعض المسائل التي تقلل و تشكك في القوة الثبوتية للقيود باعتبار أن هذا الأخير هو المنشئ و المزيل و المعدل لكل الحقوق العينية . كما أنه أجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري حتى بعد القيد الأول .

لذلك فإننا نرى من الضروري إدخال بعض التعديلات بخصوص بعض النصوص التشريعية و التنظيمية حتى لا يتنافى تطبيقها مع قانون الشهر العقاري ، و من بين المحاور التي ينبغي أن يفصل فيها حالا :  
ضرورة الإسراع في عمليات المسح بإيجاد حلول ملائمة حتى يستقر النظام العقاري في كامل التراب الوطني وذلك بناء على توصيات البنك العالمي .

لكنه وبإدراج المادة : 23 مكرر من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في قانون المالية لسنة 2015 التي تنص على: ” يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ، ترقيما نهائيا باسم الدولة ..” .

في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس (15) عشر سنة تغيير الحقوق الناتجة عن التقييمات النهائية عن طريق اللجنة...

في حين أن المادة: 16 من المرسوم 63/76 تنص على: ” لا يمكن للمحافظ العقاري إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء ” ومنه نستنتج أن المادة : 16 من المرسوم 63/76 ، والمادة: 23 مكرر من الأمر 75/74 تتناقضان فيما بينهما تناقضا جليا لان المادة: 16 تنص انه لا يمكن إعادة النظر في التقييمات إلا بحكم في حين أن المادة: 23 مكرر نصت على تغيير الحقوق الناتجة عن التقييمات النهائية بمجرد رأي اللجنة وهذا تناقض كبير بين المادتين.... 1

ومنه فالمسح العقاري لا يعدو أن يكون عملية تقنية وميدانية ، تتطلب توافر مجهودات جبارة على العديد من المستويات ، المادية والبشرية وحتى القانونية وتوفير كل الإمكانيات بالقدر اللازم ورغم هذا فانه يشكل حتما عائقا يحول دون إجراء وتعميم عمليات المسح عبر جميع البلديات بالتراب الوطني ومن ناحية أخرى فان المساحات الشاسعة للقطر الجزائري رغم ذلك فان محدودية ومعرفة هوية المالكين لها وتباطئ العملية يطرح أكثر من سؤال؟! وانتشار التصرفات والعقود العرفية من شأنها شكلت عائقا في وجه أعوان المسح من إتمام عملية المسح.

و لا باس أن نذكر ببعض التحديات التي تواجه عملية المسح العقاري التي من بينها:

- الظروف الصعبة التي تواجه السوق العقارية اليوم تفرض أكثر من ضرورة على الإنجاز وإتمام مسح الأراضي العام وما من مشروع إلا وله مشاكل تحد من تقدمه ولعل ما يواجه الملكية العقارية اليوم بصفة عامة والمسح العقاري بصفة خاصة ، وما الضغوطات والعراقيل التي تواجه هذا النظام بخفية عن ذي عينين ولعل ابرز مانراه على الصعيدين الظاهري والباطني على نوعين:

### النوع الأول (المشاكل الخفية) :

المشاكل التي تساهم في تعطيل السير الحسن للعمليات المسحبة وهي:

- عدم وجود تحفيزات للأعوان القائمين على هذه العملية وترجع إلى تكفل الدولة بجميع المصاريف العملية من نفقات ورسوم منذ الإجراء الأول مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية للعمال .
- التزيف الحاد للعمال المهنيين وهجرة الخبراء إلى القطاع الخاص نتيجة لهذه الحالة.
- عدم التنسيق مع الجهات المختصة في المجال العقاري الذي يشكل عقبة أمام تقدم العمليات المسحبة خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي كونهما ذو خصوصية هامة وعلاقة تكاملية وخاصة ما أوجبه المشرع في المادة: 17 من المرسوم 76/62 وذلك بتبليغ مصلحة المسح بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح العقاري بواسطة مستخرج المسح المادة: 17 السابقة .
- عدم استجابة الملاك إلى دعوة الحضور أثناء القيام بأعمال المسح رغم أن القانون يجبرهم على ذلك ، وذلك الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العملية المسحبة وخوفهم من أنها تهدف إلى فرض الضرائب.
- عدم احترام الملاك للقوانين الموضوعة في مجال التهيئة والتعمير ( انتشار البناءات الفوضوية ) .
- الحالة الأمنية الصعبة السابقة التي مرت بها البلاد والتي كانت سائدة حيث جعلت الملاك يهاجرون أراضيهم خوفا على حياتهم.
- نظام الشهر الشخصي الذي لا يحقق الائتمان لغياب التدقيق والتمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار مثل قطعة ارض مشهورة مرتين لمالكين مختلفين.

### النوع الثاني (المشاكل العينية) :

- أن عملية المسح تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والحفظ العقارية ولا يمكن للخواص مسح أراضي خاصة بهم إن ارادو ذلك وهذا احتكار خلق مشاكل كثيرة ولها تأثير على سير الأشغال المسحية ، وهذا التثبث انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح ومن تلك العمليات : الثورة الزراعية واستصلاح الأراضي وتعيين حدود البلديات وتطهير القطاع الفلاحي ، تنازل الدولة عن أملاكها ، إرجاع الأراضي المؤممة... الخ حيث إن نسبة 80% من الوسائل بقيت على حالها حتى سنة 1993 عرف انتعاشا مع مشروع البنك العالمي .
- نقص التأطير لأعوان المسح وعدم كفاءتهم في ميدان العملية المسحية وعدم وعيهم بثقل المسؤولية الملقاة على عاتقهم .

إن هذا البحث باعتباره موضوع مترامي الأطراف من حيث الاتساع والعمق من جهة وعدم توفر المادة الخام من جهة أخرى إضافة إلى ضيق الوقت في إعداد هذه المذكرة وعدم تمكننا من التفرغ إليها وضبطها بشكل جيد ونعتذر عن كل خطأ أو هفوة أو نسيان و التي وقفت حاجزا في وجه بحثنا هذا من حيث دراسته ومحاوله تفسيره استنادا إلى الواقع العقاري المتغير .

ومهما يكن من أمر فإن من الاستنتاجات المهمة التي توصلنا إليها في هذه الدراسة ,هو أن الملكية العقارية لها تأثير واسع على الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا باعتبارها حق عيني وحق جامع ومانع ودائم ومطلق وهذا كله من خصائصها و رغم أنها تثار المشاكل من حولها لارتباطها بالحياة الاقتصادية للإنسان لكن انتقال الملكية يتطلب منا إفراغها في شكل الرسمية , وتنشأ عنها حقوق عينية أخرى بمجرد إتمام عملية الشهر العقاري الذي يكسبها القوة الثبوتية في مواجهة الغير وهذا ما يبعث الثقة والاطمئنان في التصرفات القانونية بين الأطراف من جهة وسلطة الرقابة المفروضة من قبل المحافظة العقارية والتي حولت للمحافظ العقاري له هذه السلطة بالطرق القانونية والتنظيمية المعمول بها .

وأخيرا تتدخل سلطة القاضي العقاري الذي له الحل والعقد بخصوص كل نزاع أو خصومة تشوب هذه العملية وذلك بإلغاء أو تعديل أي تصرف يخالف القانون وله حق إلغاء الدفتر العقاري أو تعديله ومنه نخلص إلى أن الملكية العقارية المفرغة في شكل الرسمية مشهورة ومسجلة تكتسي القوة الثبوتية وتكون مبعث الثقة والاطمئنان بين الأطراف المتعاقدة ، حيث أن الدولة انتهجت مؤخرا انتهاجا جديدا للقيام بالعملية المسحية على أحسن وجه دون أن نعرف تفاصيله ، ويبقى هذا النهج مطروحا وحديث ال نشأة....

## ملخص

يمكن إجمال القول في هذه المذكرة بان الملكية العقارية لا تنتقل ولا يمكن لها أن تنتج آثارا إلا إذا تم إفراغها في الشكل الرسمي الذي يعتبر ركنا للانعقاد ، مع الأخذ بعين الاعتبار إجراءات الشكلية لاسيما إجراءات المتعلقة بالشهر العقاري في ظل نظام الشهر العيني المعمول به حاليا ومن اجل تقدم العملية المسحية والتسريع بها في بقية المناطق التي لم يشملها المسح، مع التأكيد على المطابقة بين السندات الرسمية من جهة والوثائق المسحية من جهة أخرى ووضع حد للتحديات الكبرى التي تعترض تقدم سير العملية المسحية و التي تواجه فرق المسح في الميدان وصعوبة التعرف عليها في ظل انتشار البناءات الفوضوية وهذا كله من اجل فرز الملكية العقارية وإثباتها بما يخدم المصلحة العامة ومواجهة التحديات التي تواجه الملكية العقارية بوجه عام والعقار على وجه الخصوص.

## قائمة المراجع

### 1- المؤلفات العامة :

- السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، 1998 ، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 4، البيع، ط 3
- السعدي (محمد صبري) ، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات،. مصادر الإلتزام، التصرف القانوني، ط 1، عين مليلة، دار الهدى، سنة 92
- حاجيات (عبد الحميد)، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد.1984 ، العثماني، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، ج 3
- 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، ط 1. الأردن. مكتبة دار الثقافة، 2001 .
- فرج ( توفيق حسن)، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعة.1993، و النشر، ط 1
- قدارة (خليل أحمد حسن)، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، جزء 4، ديوان. المطبوعات الجامعية، ابن عكنون، الجزائر، 1994.
- شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، جزء 3 الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية 1999.
- ا . ليلي طالبة الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري ، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2010.

### 2- المؤلفات المتخصصة

- أبو النجا (إبراهيم)، السجل العيني في التشريع المصري، مصر، مطابع جريدة السفير، 1998 .
- 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 .
- زروقي (ليلي)، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية،الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.
- زروقي (ليلي)، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام،الجزائر، دار هومة، طبعة 2013 .

- زروقي (ليلي)، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني. للأشغال التربوية، 2001.
- حمدي باشا (عمر)، حماية الملكية العقارية تاخاصة، الجزائر، دار هومة، طبعة 2001
- حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002 .
- سعيدوني (ناصر الدين)، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004 .
- قدوج (بشير)، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة. 1962 إلى 1999 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2001 .
- رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر،. قصر الكتاب، طبعة 2000
- شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارهومة، لجزائر، 2004 .
- زهدي يكن ، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا ، الطبعة الثانية ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا بيروت ، لبنان ، 1962 .
- خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01 ، الجزائر، ديوان. و.أ.ت، 2003 .

#### الرسائل الجامعية :

- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2009.
- طوايبية (أحسن)، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001
- صدوقي(عمر)، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، سنة: 1984.

#### المجلات والدوريات:

- التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية ، الجزائر ، ابريل 2007.
- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 8 ، افريل 2006 .
- وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية ،م، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2006

#### المقالات:

- بوحلاسة (عمر) ، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 10 سنة 2003
- هنونى(نصر الدين)، تطور نظام الملكية الغايبية في الجزائر، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 21 ، سنة 2001 .
- حمدي باشا(عمر) ، بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء، مارس 2001.

- مقران(شايب) ، الوجيز في مسح الأراضي ,الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ,ديسمبر 2003.
- عازب (فرحات)، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية ، للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995 .

### الأحكام والقرارات القضائية:

- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 ، المؤرخ في 28/06/2000 قضائية عدد 1 ، سنة 2001 ..
- محكمة الخروب ،القسم العقاري،قضية رقم 03/137 الصادر بتاريخ :2004/04/10 .
- محكمة قسنطينة ،القسم العقاري،قضية رقم 07/680 الصادر بتاريخ :2008/02/04.

### الأوامر و القوانين :

- الأمر رقم 71/73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج ر 97، سنة 1971
- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 92 ، سنة 1975 .
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر رقم 49 ، سنة 1990 .
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر رقم 52، سنة 1990 .
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المضمن قانن الاملاك الوطنية ، ج ر رقم 52، سنة 1990 .
- القانون رقم 02/06 المؤرخ في: 20/02/2006 المضمن تنظيم مهنة التوثيق ، ج ر رقم 14، سنة 2006 .
- القانون رقم 02/07 المؤرخ في: 27/02/2007 المضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر رقم 15، سنة 2007 .
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في: 25/02/2008 المضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد ، ج ر رقم 21، سنة 2008 .

### المراسيم والقرارات :

- مرسوم 62/76 ، المؤرخ في :25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر : 30 سنة 1976
- مرسوم 63/76 ، المؤرخ في :25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر : 30 سنة 1976



- مرسوم 210/80 ، المؤرخ في :13/09/1980 يعدل ويتمم المواد 15، 18، 89 ، من المرسوم 63/76 ، المؤرخ في :15/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر: 38، سنة 1980.
- مرسوم 500/52، المؤرخ في :25/12/1982 المتعلق بتنفيذ الاشغال الجيوديزية ومسح الاراضي ، وحماية الاشارات والنصب والمعالم ، ج ر: 55 سنة 1982.
- مرسوم 400/84 ، المؤرخ في :24/12/1984 يعدل ويتمم المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر: 71، سنة 1984.
- مرسوم 65/91 ، المؤرخ في :02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر: 10 سنة 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم: 134/92 ، المؤرخ في :07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر: 26، سنة 1992.
- مرسوم تنفيذي رقم: 123/93 ، المؤرخ في :19/05/1993 يعدل ويتمم المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، ج ر: 34، سنة 1993.
- مرسوم تنفيذي رقم: 94/95 ، المؤرخ في :15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، ج ر: 15 سنة 1995.
- مرسوم تنفيذي رقم 115/2000 ، المؤرخ في :24/05/2000 يحدد قواعد اعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية ، ج ر: 30 سنة 2000.
- القرار الوزاري المؤرخ في : 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج ر 20 سنة 1977.
- القرار الوزاري المؤرخ في : 27/05/1978 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74/75 ، ج ر 13 سنة 1978.
- القرار المؤرخ في : 09/03/1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي ، وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها ، وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول ج ر 13 سنة 1978.
- القرار الوزاري المؤرخ في : 20/02/1999 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ، ج ر 20 سنة 1999.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 17/04/2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر 37 سنة 2002.

**- المذكرات والتعليمات:**

- التعليم رقم: 16 المؤرخة في : 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري
- المذكرة رقم: 02020 الصادرة بتاريخ: 1988/04/21 المحددة لمدة سقوط العريضة الافتتاحية بعد إشهارها .
- التعليم رقم: 1132 المؤرخة في : 1957/11/11 المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية .
- المذكرة رقم: 000666 الصادرة بتاريخ: 2004/02/10 المتعلقة بقبض رسوم الإشهار العقاري .
- المذكرة رقم: 3883 الصادرة بتاريخ: 2004/07/24 المتضمنة كيفية معالجة اخطاء القياس .
- المذكرة رقم: 4144 الصادرة بتاريخ: 2007/06/03 والمتعلقة بالنزاعات الناشئة عن عدم تسليم الدفتر العقاري للمالكين على الشيوخ.
- المذكرة رقم: 4144 الصادرة بتاريخ: 2007/06/03 المتضمنة منع المحافظين العقاريين من اجراء الاشهار لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري .
- المذكرة رقم: 6508 الصادرة بتاريخ: 2007/08/21 المتضمنة وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى.

## الملاحق

ملحق 01

بطاقة التحقيق العقاري

## ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL

بطاقة التحقيق العقاري

FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية عامة  
Propriété : Privée  Publique 

Wilaya : _____ ولاية	الإسم و الفب أو اسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل السج
Commune : _____ بلدية	Nom et prénom ou raison sociale
Lieu-dit : _____ السكان العنوم	du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale
Nom de l'immeuble : _____ إسم العقار	
Numéro de section : _____ رقم القسم	
Numéro de l'Etat de propriété : _____ رقم جزء الملكية	Numéro de compte : _____ رقم الحساب
Provisoire : مؤقت <input type="checkbox"/>	Définitif : نهائي <input type="checkbox"/>
Provisoire : مؤقت <input type="checkbox"/>	Définitif : نهائي <input type="checkbox"/>

## الطبيعة القانونية و أصل الملكية

## I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع السج أو الطوبوغرافية

## I(1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES

ملك أو ملكية خاصة BIEN MEIK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesé	<input type="checkbox"/>
	على الشيوع En Indivision	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesé	<input type="checkbox"/>
الأموال الوضعية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat	<input type="checkbox"/>	خاص Privé	<input type="checkbox"/>
	الولاية Wilaya	<input type="checkbox"/>	عام Public	<input type="checkbox"/>
	البلدية Commune	<input type="checkbox"/>		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privé	<input type="checkbox"/>		
	عام Public	<input type="checkbox"/>		
	نهائي Publique	<input type="checkbox"/>		

## أصل الملكية

## I(2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

انشت أو نسبت للملكية طبقا للإجراء العقاري الاتي

La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :



ملاحظات على الجيوسوق 4 - INDIVISAIRES (SUITE)			
رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم، اللقب، التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رخصة القيادة بالأصل المشترك Licence-partagée avec l'autre commun	الحصة Quote-part

ملاحظات 5- OBSERVATIONS	
الذموم والملاحظات Dire, Remarque et Observation	ملاحظات من طرف (الإسم، اللقب، الحصة) Rapports par (Nom, Prénom et Quote)

التوقيع في الهامش 6 - EMARGEMENT	
بطاقة رقم ..... صدرت في ..... من طرف ..... Fiche N° ..... établie le ..... Par Mr. ....	رئيس المجلس الجهوي الهامشي Le Président de l'A.P.C (الإسم و الإهداء) (Nom et Signature)
تمت و تصدق Le Propriétaire ou son mandataire	(الإسم و اللقب) Nom et Prénom
مضاء Signatur:	مضاء Signatur:





ملحق 02

بطاقة وصف العقار المبني





ملحق 03

بطاقة جزء الملكية





## ملحق 03

بطاقة الوحدة ، الملكية المشتركة والشائعة





## ملحق 04

- إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية ، تعليمة رقم : 04270 .
- بطاقة التحقيق العقاري ( T7 ) - إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي . المذكرة رقم : 6417.
- استلام وثائق المسح من طرف المحافظين العقاريين . تعليمة رقم : 0514 .
- القانون رقم : 02-07 27/02/2007 - أقسام مسح الأراضي ، تعليمة رقم : 6419 .
- مشروع طريقة عمل جديدة في مجال إعداد مسح الأراضي العام بالمناطق الحضرية، تعليمة رقم : 04939 .
- ف/ي تسوية الوضعية القانونية الخاصة بالمساكن الكائنة بحي كوتيتكس ، نهج كريم بلقاسم ، ولاية تيزي وزو
- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، تعليمة رقم : 005611
- وثيقة تغيير الأسماء (PR12) المحررة من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح .
- محضر تغيير الحدود (PR14) .
- دفتر المساحة ورقم الحساب
- وثيقة تغيير الحدود (cc1) مرفقة مع محضر تغيير الحدود (PR14) .
- وثيقة الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية تم إلغاؤها بموجب قانون المالية 2015 المادة 66 ج ر 78
- جدول محرر من طرف مصالح المسح مرفق بمحضر تغيير الأسماء (PR12).
- نموذج محضر اجتماع لجنة مسح الأراضي .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

المالية  
رية العامة  
ملاك الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي  
رقم و/م/ع أو

الجزائر، في

2014.104/21

004270

السراي  
للتنفيذ  
1

2065

إلى  
السادة مدراء الحفظ العقاري  
(لكل الولايات)

رقم 104/21

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و الحفظ العقاري  
(لكل النواحي)  
السادة مدراء أملاك الدولة (لكل الولايات)

الموضوع: إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية

بشرفني أن أعلمكم أن اللجوء إلى بيع حقوق مشاعة ضئيلة (200م<sup>2</sup>، 300م<sup>2</sup>...) على أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة، ظاهرة أخذت في الازدياد و هذا ما قد يعرض للخطر، بصفة غير رجعية، الذمة العقارية الفلاحية إذا لم يتم اتخاذ تدابير مناسبة لمواجهتها.

حسب معلومات واضحة واردة إلى المصلحة المركزية و المؤكدة في عدة ولايات، فإن الغرض من هذه المعاملات ليس سوى إنشاء تخصيصات غير قانونية، عموما بواسطة وكالات عقارية و تكريسها بعقود توثيقية.

إن الحقوق المشاعة المباعة بهذه الطريقة، هي في الواقع، مفرزة في مساحات محددة، في غياب اعتراضات و تدابير مناسبة للحفاظ على هذه الفئة من الأراضي متخذة من طرف مصالح الفلاحة، العمران و الجماعات المحلية، و تستعمل كأوعية لبنايات تشيد بطريقة غير قانونية (بدون رخصة تجزئة و لا رخصة بناء) مما يؤدي إلى إنشاء أحياء فوضوية.

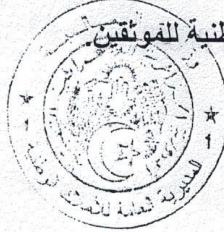
فالأمر يتعلق بممارسات ضارة بالفلاحة وينجر عنها خاصة تقليل المساحة الفلاحية المفيدة  
ببلاد.

من أجل وضع حد لهذه الوضعية المضرة بالحقار الفلاحي، فإن التدخل الصارم للإدارة  
بمختلف قطاعاتها المعنية، أصبح جد ضروريا من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية العمومية  
و الخاصة و هذا لصالح المجموعة الوطنية و السياسة المنتهجة من طرف السلطات العمومية من  
أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية العامة و الخاصة.

بناء على ما سبق، و في انتظار جهاز ينظم هذه المعاملات، الذي هو في إطار تحضير  
بالتنسيق مع المصالح المركزية المعنية (الفلاحة، العمران...) يطلب منكم دعوة المحافظين  
العقاريين إلى الامتناع من إشهار مثل العقود المذكورة.

### سخة للإعلام إلى

- السيد الأمين العام لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.
- السيد الأمين العام لوزارة الداخلية و الجماعات العمومية.
- السيد الأمين العام لوزارة السكن و العمران و المدينة.
- السادة الولاة.
- السيد رئيس الغرفة الوطنية للموتقين



MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي

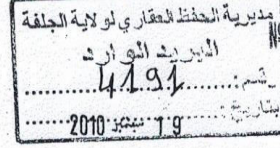
رقم و م/ع أ و م م ع م أ ت ع

الجزائر، في

05 SEP. 2010

إلى

السيد مدير الحفظ العقاري  
لولاية تيزي وزو



6417

810/35

الموضوع: بطاقة التحقيق العقاري (T7) - إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي  
المرجع: رسالة المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي رقم 4340 المؤرخة في 2010/7/25

من خلال الإرسال المنوه عنه أعلاه، أبلغني المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي عن قرار المحافظ العقاري لتيزي وزو رفض استلام وثائق المسح لثمانية أقسام تابعة لبلدية تيزي وزو بسبب غياب إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على بطاقات التحقيق العقاري (T7) المتعلقة بمجموعات الملكية المشكلة للأقسام محل الإيداع.

في هذا الصدد، يشرفني تذكيركم بأن منذ تعديل المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، فإن إجراءات التقييم العقاري تركز أساسا على بطاقة العقار (T10) التي تحتوي، لا سيما، على المعلومات المدونة في بطاقة التحقيق العقاري (وثيقة تلخيصية)، و التي تشكل إلى جانب مصفوفة المسح و مخطط المسح و جداول الأقسام، وثائق المسح التي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية.

و من ثم، فإن الوثيقة الأساسية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري عند مباشرته لعملية التقييم العقاري تكمن في بطاقة العقار (T10) شريطة أن تكون مؤشرة من طرف مصالح المسح.

№ 6418

نسخة إلى:

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

المدير العام للأموال الوطنية بالنيابة

إمضاء: محمد حيمور



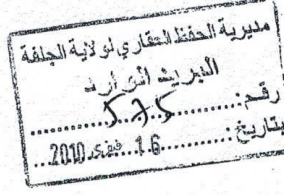
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية

20 JAN 2010

الجزائر، في



مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي  
رقم و م ع ا و م م ع م ا م ا ت ع  
№ 0514

إلى

2010 / 18

السادة مدراء الحفظ العقاري  
كل الولايات

**الموضوع:** استلام وثائق المسح من طرف المحافظين العقاريين

لقد لوحظ في الآونة الأخيرة أن بعض المحافظين العقاريين يرجئون استلام وثائق مسح الأراضي العام لمدة طويلة، دون تقديم تبرير قانوني، مما قد يكون سبب في فقدان حداثة و مصداقية وثائق المسح محل الإيداع.

للتذكير، فإن إجراءات مسح الأراضي العام تكلف الدولة إمكانيات و وسائل بشرية كبيرة، قصد الوصول إلى تطهير الوضعية القانونية لمجمل العقارات المعنية بعملية المسح، كما أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإن على المحافظ العقاري إمضاء محاضر استلام وثائق المسح مباشرة بعد إيداعها من طرف مصالح مسح الأراضي.

و عليه، و نظرا لأهمية عملية مسح الأراضي العام و إجراءات التقييم العقاري التي يشرع في توظيفها المحافظ العقاري بعد إعداده و إمضائه لمحضر الاستلام، يتعين عليكم أمر المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتكم قبول وثائق المسح، مباشرة و دون تأخير، بعد إيداعها من طرف مصالح مسح الأراضي.

إن كل إخلال و عدم الامتثال لمحتوى هذه التعليلة ستعرض المحافظ العقاري إلى عقوبات صارمة، و تحمليه مسؤولية مآل تأخير استلام وثائق المسح.



المدير  
للأموال الوطنية

№ 0515

نسخة إلى السيد المدير العام  
للكوالة الوطنية لمسح الأراضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية

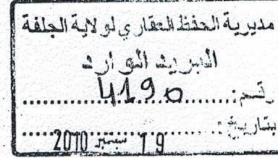
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي  
رقم م/م ع أو م/م ع م أ ت ع

الجزائر، في

05 SEP. 2010

№ 6419

المدير العام للأموال الوطنية  
إلى  
السيد المدير العام  
للكالة الوطنية لمسح الأراضي



الموضوع: القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 - أقسام مسح الأراضي

أثناء متابعة الإدارة المركزية للملف الخاص بالإجراءات المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المسنة بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، لوحظ أن عددا من الطلبات المقدمة لا تحتوي على المعلومات المتعلقة بأرقام الأقسام المسحية، مما يتم رفضها من طرف مدراء الحفظ العقاري، المشرفين القانونيين على هذه العملية.

تجدر الإشارة إلى أن المخطط، الواجب إلحاقه بطلب فتح تحقيق عقاري، و المعد من طرف المهندس الخبير العقاري، يجب أن ينجز حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، كما يجب أن تحدد وضعية العقار محل التحقيق العقاري وفق القسم المسحي، هذا ما نصت عنه المادة الرابعة من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008.

.../...

في هذا الصدد، يشرفني أن أطلب منكم دعوة مدراء مسح الأراضي العمل على توفير للمهندسين الخبراء العقاريين رقم القسم المتواجد فيه العقار محل طلب فتح تحقيق عقاري، وهذا عند تقديمهم طلبات الحصول على هذه الأرقام.

بالمناسبة، فأبني أنكركم بضرورة تزويد مديريات الحفظ العقاري بالمعلومات المتعلقة بالأقسام التي لم تشهد بعد عمليات مسح الأراضي العام، كما ورد في المذكرة رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بالموضوع، التي أكدت على وجوب وضع مؤشر لمتابعة عمليات التحقيق العقاري مع العمل على تحيينه كل شهرين.



№ 6420  
نسخة إلى السادة مديري  
الحفظ العقاري كل الولايات

المدير العام للتعمير والتخطيط العمراني  
إمضاء: محمد حيمور

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية

الجزائر، في 3 ماي 2012

إلى

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي  
رقم م/ع أ/م م ع م أ م ع  
#04939

2012 / 44

السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري  
- كل الولايات -

**الموضوع:** مشروع طريقة عمل جديدة في مجال إعداد مسح الأراضي العام بالمناطق الحضرية

لقد شرعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في وضع طريقة عمل جديدة لإعداد مسح الأراضي بالمناطق الحضرية من شأنها التقليل في مدة الإنتاج المسحي الذي يستغرق وقت طويل حسب الطريقة المطبقة حالياً، هذا من جهة، وإعداد وثائق مسح ذات نوعية من خلال الاستغلال الجيد للمعلومات الموجودة على مستوى المحافظات العقارية.

إن طريقة العمل هذه هي في طور التنفيذ على مستوى مصالح المسح بدءاً من الثلاثي الأول لهذه السنة، مما دفع بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي لبرمجة دورات تكوينية لفائدة أعوان المسح المعنيين بهذه العملية الهامة، وهذا، لا سيما، على مستوى المحافظات العقارية.

في هذا الصدد، يشرفني أن أطلب منكم السهر على تهيئة الظروف من خلال دعوة المحافظين العقاريين العمل على تسهيل المهمة لزملائهم من مصالح المسح للإطلاع على مجموعة البطاقات العقارية والحصول على المعلومات الضرورية التي تمكنهم من أداء مهامهم على أحسن وجه كما تملية المنهجية الجديدة السالفة الذكر.

إن نجاح هذه العملية مرهون بالدور الكبير المنوط بمصلحتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، والذي يجب أن يكلل بنتائج ملموسة، نظراً لأهمية عملية إعداد مسح الأراضي العام على الصعيد القانوني والاقتصادي والاجتماعي.

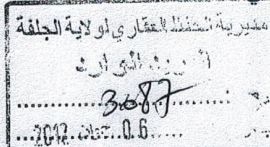
في الأخير، أطلب منكم، و من خلالكم إلى كافة أعوان مسح الأراضي والحفظ العقاري، إلى بذل أكثر جهد لرفع التحدي قصد تحسين أداء الخدمة العمومية التي كلفنا بها.

المدير العام للأموال الوطنية

المضاء: محمد حيمور



نسخة إلى السيد المدير العام  
للكوكالة الوطنية لمسح الأراضي





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة  
رقم م م ع أ و م ت أ د م ف ع ع

الجزائر، في

27 MAI 2012

المدير العام للأملاك الوطنية  
إلى  
السيد مدير أملاك الدولة لولاية تيزي وزو  
بالتبليغ إلى:

№ 05567

2012/46

- السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
- السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و
- الحفظ العقاري (كل النواحي)
- السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

**الموضوع:** ف/ي تسوية الوضعية القانونية الخاصة بالمساكن الكائنة بحي كوتيتكس، نهج كريم بلقاسم، ولاية تيزي وزو.

على إثر الإستقبال الذي حظي به على مستوى الإدارة المركزية بعض شاغلي السكنات الكائنة بحي كوتيتكس، ولاية تيزي وزو، اشتكى هؤلاء من كون مصالحكم لم تقدمهم بخصم كل مبالغ الإيجار عن السكنات التي يشغلونها والتي ترشحوها لإكتسابها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07.

حيث أشار المعنيين بالأمر أن مبالغ الإيجار التي دفعوها للمؤسسة قبل حلها لم يتم خصمها، حيث اكتفت مصالحكم بخصم فقط مبالغ الإيجار التي سدّوها أمامها بعد تسوية وضعيتهم.

إضافة إلى ذلك، فقد أشار أحد المترشحين للإكتساب أن مصالحكم أخبرتهم أن عقود التنازل التي سيتم إعدادها سيُدْرَج فيها بند عدم إمكانية إعادة التنازل لمدة 10 سنوات.

في هذا الصدد، يشرفني إعلامكم، بادئ ذي بدء، أن المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 السالف الذكر، تنص على أن مبالغ الإيجار المدفوعة منذ شغل الأماكن سيتم خصمها من سعر التنازل.

الجزائر، في  
27 MAI 2012

في هذا المنوال، و باعتبار أن الأمر يتعلق بمساكن كانت تابعة لمؤسسة  
عمومية التي كانت تسيّرها و تحصّل مبالغ إيجاراتها، و بعد حلّ هذه المؤسسة حوّلت  
هذه المساكن ضمن أملاك الدولة و كلفت مصالحكم بتسييرها و مواصلة تحصيل بدل  
الإيجار، فإنّ الشاغلين الذين ترشّحوا لإكتسابها في إطار المرسوم التنفيذي رقم  
269/03 المذكور أعلاه، يحقّ لهم الإستفادة من خصم كل مبالغ الإيجار المدفوعة  
منذ شغلهم الأماكن، حتّى تلك التي كانوا يدفعونها للمؤسسة قبل حلّها، شريطة تقديم  
وثيقة من المصفي المكلف بأشغال التصفية، تبين مبالغ الإيجار المدفوعة منذ شغل  
الأماكن.

لذا، يتعيّن عليكم مطالبة المعنيين بالأمر موافاتكم بهذه الوثيقة التي يعدها  
المصفي المعني و التي تحدّد المبالغ التي كانوا يدفعونها للمؤسسة قبل حلّها و يتعيّن  
عليكم حينئذ أخذها بعين الإعتبار و خصم هذه المبالغ من سعر التنازل.

أما فيما يخص بند عدم إمكانية إعادة التنازل عن المساكن المعنية لمدة 10  
سنوات، فيجدر التوضيح أن هذه المساكن لا تعتبر مساكن إجتماعية و بالتالي فهي  
غير معنية بهذا البند و ذلك على غرار ما تمّ إعتماده بالنسبة للسكنات الشاغرة التابعة  
للدولة طبقا للمذكرة رقم 11201 المؤرخة في 26 أكتوبر 2009.

المدير العام للمدينة الوطنية  
مضاء  
المديرية العامة للمساكن



البعيدة  
2008

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في،

30 OCT 2004

المدير العام للأماك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى السادة:

المفتشين الجهويين للأماك الدولة و الحفظ العقاري (كل الجهات)

مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

وزارة المالية

المندوب العامة

الأماك الوطنية

مديرية عمليات أملاك الدولة و العقارية

رقم

م/ع أو م/ع أ د ع/خ

005611

الموضوع: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

في إطار العملية المشار إليها في الموضوع لقد طرح بعض مديري أملاك الدولة استفسارات فيما يخص جوانب نقدية و قانونية تتمثل فيمايلي:

• من الناحية القانونية:

لقد تم طرح الصعوبات التي تواجه مصالح أملاك الدولة في تجسيد عملية التنازل للسكنات المتواجدة و المشيدة على قطع أرضية ترجع ملكيتها للبلديات إثر تحويلها لها في إطار الإحتياجات العقارية.

• من الناحية التقنية:

تمت الإشارة أن الجهاز التنظيمي المتعلق بكيفيات تحديد سعر التنازل لم يتطرق إلى البناءات الجاهزة (préfabriqués) حيث أن تصنيفها حسب المعايير المعمول بها يؤدي في آخر المطاف إلى أسعار مرتفعة نظرا لنوعية هذه البناءات.

مديرية الحفظ العقاري له اية المنطقة  
رقم: 1893  
بتاريخ: 30 أكتوبر 2004

16

كما تمت الإشارة أيضا إلى غياب معامل الطابق (coefficient d'étage) إلى جانب المعاملات التصحيحية الأخرى.

تبعاً يشرفني إعلامكم أن الإستفسارات المطروحة تستدعي الشروحات الآتية:

#### 1- فيما يخص المساكن المشيدة على أراضي ملك للبلدية:

في إطار التكفل على وجه الخصوص بالجانب القانوني للعملية ومن ثمة كفيات تعيين أصل الملكية عند تحرير العقود الإدارية لقد قامت الإدارة المركزية بتوضيح منهجية للتصدي لبعض العوائق حيث طلب منكم إدراج فقرة مفادها أن الأملاك العقارية المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) بتمويل مؤقت من الدولة تعد بمثابة أملاك الدولة مادام أن المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004 تنص على صب ناتج هذه الأملاك في الحساب 007-201 (مختلف ناتج الميزانية).

في هذا المنوال، تجدر الإشارة أن عبارة المحلات المنجزة بتمويل مؤقت من الدولة يقصد منها المحلات بما فيها الوعاء التابع لها.

بالتالي يتعين عليكم في حالة ما كنتم بصدد مثل هذه الحالات (السكن تابع ل OPGI و الوعاء أو الأرضية تابع للبلدية) تعيين أصل الملكية لكل من البناية (OPGI) و الأرضية (البلدية) ثم إضافة نفس الفقرة التي جاءت في المنكرة رقم 2198 المؤرخة في 14 جوان 2004 مع تكملتها فقط بعبارة " بما فيها الأرضية التابعة لها " لأخذ بعين الاعتبار هذه الوضعية الخاصة.

ويكون تحرير هذه الفقرة كمايلي:

" بما أن أحكام المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004 .....  
.....  
فإن الأملاك العقارية المعنية بما فيها الأرضية التابعة لها تعد تابعة لزمة الدولة ".

#### 2- فيما يخص بعض معايير التقييم:

##### 1-2/ فيما يخص معامل الطابق:

إن هذا المعيار تم استبعاده إراديا من منهجية التقييم و هذا من أجل التخفيف في عمليات التقييم علما بأن هذا المعيار ليس له تأثير على القيمة يستحق التمسك به.

زيادة على ذلك فإن معيار الطابق مرتبط بوجود و تشغيل أم لا المصعد و كذا بالنشاط الممارس (سكني، مهني، تجاري.....).

.../...

هذا ومادام أن معظم المصاعد إن لم نقل كلها و في حالة ما وجدت لا تشتغل و أن العملية ستتمس حظيرة عقارية تتكون في أغليبتها (أكثر من 90 %) من سكنات اجتماعية لا تفوق أربع (04) طوابق ولا تتوفر على مصاعد فكان من الأفضل استبعاد تماما هذا المعيار خاصة وأن الخبرة الممارسة في إطار القانون 81-01 الملغى أظهرت لنا أن الكثير من السكنات التي استفادت من معامل تخفيض في القيمة كونها تقع في الطابق الأرضي تم تحويلها إلى نشاطات تجارية أو حرفية أو مهنية فيما بعد.

## 2-2/ فيما يخص البناءات الجاهزة:

إن تساؤلات بعض مديري أملاك الدولة فيما يتعلق " بالصعوبات المواجهة في تقييم هذا النوع من الأملاك " غير مؤسسة.

بالفعل فإنه لا يوجد أي صعوبة من ناحية المنهجية لتقييم هذا الصنف من السكنات وفقا لطريقة التقييم المحددة حيث و بكل بساطة يتم تنقيط هذه الأملاك أخذا بعين الإعتبار مواد بنائها (جاهز) و شكلها المعماري اللذان يكونا منطقيًا في أسفل درجة التنقيط.

إن التصنيف الإحتمالي لمثل هذه العقارات في صنف أحسن من الصنف الأخير أي ضمن الصنف الثالث أو حتى الثاني يدل على أن هذه البناءة الجاهزة و رغم أنها منجزة بمواد بناء جاهزة تتوفر من جهة أخرى على عناصر تقديرية لا بأس بها ( مساحات الغرف و المطبخ، الرواق إلخ.....) ضف إلى ذلك أن الأغلبية القصوى للبناءات الجاهزة هي ذات طابع فردي يستفيد شاغليها بشراء الأرضية كذلك.

بالتالي يتعين عليكم في الوقت الراهن تطبيق طريقة التقييم المحددة مهما كانت نوعية العقارات و حسب الصنف الملتم الذي أدرجت ضمنه.

أرجو منكم العمل بما سبق و موافاتي احتمالا بأية صعوبة.

المدير العام  
للأملاك الوطنية

محمد بن مرادي







Format de publicité du .....  
Vol. .... N° .....

Depot .....  
Vol. .... N° .....

d. ....

PUBLICITE FONCIERE  
ET  
CONSERVATION CADASTRALE

Année .....

PROCES VERBAL N° 23

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE  
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation  
Fonciers de .....

A ....., Le .....

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre  
de la Wilaya de .....

(P n 4) 2014



دفتر المساحة رقم الحساب

رقم الحساب

التاريخ أو المهنة:

اسم الأب:

اسم و لقب الأم:

ولاية: الجلفة

بلدية: حاسي بيج

رسم رقمي

رقم الرسم

اللقب أو اسم الشركة: .....  
 ولد أو أسس ب: ..... قرية: .....  
 الجنسية: جزائرية  
 العنوان أو المقر: بلدية: .....

الجزء	العنوان		المساحة	الحصة	النسبة											
	كفيات التملك	الحقوق والأحكام الطبيعية القانونية				س	أ	هـ	1/1000 (Tantème)	طاق	سلم	عمارة	وحدة	قطعة	جزء	قسم
الأشياء المحتملة	نقط الاستغلال	استغلال الأرض														
		المكان المعنوم / الحي والشارع														

اسم الجد:

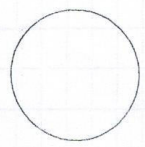
21

WILAYA

MUTATIONS POUR 20.....

N° d'ordre  
de conservation  
d'arpentage

d.....  
COMMUNE



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

### Procès-Verbal de Délimitation

Cadre au service :

Numero d'ordre du Livre-Journal  
des mutations.....

Ancien propriétaire : M.....

Nouveau propriétaire : M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

par M.....

..... (1)

Date de l'application provisoire sur le plan minute de conservation : 20.....

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

و لائحة تغيير الحدود (Pmt)  
مع حضر تغيير الحدود (Pmt)



ولاية: \_\_\_\_\_

وزارة البلدية

إطار مخصص للمحافظ

جدول قيس يوم \_\_\_\_\_

سجل تحت رقم \_\_\_\_\_

المحافظة العقارية

MINISTÈRE DES FINANCES

DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIÈRE DE LA WILAYA DE DELIA

Cadre réservé au Conservateur

Bordereau reçu le \_\_\_\_\_

enregistré sous le n° \_\_\_\_\_

WILAYA

D \_\_\_\_\_

D \_\_\_\_\_

Conservation Foncière

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإنشاء المسوق العمومية

تمتينا للأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المنضمين أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مبالغ 10 إلى 18

البرقع من السيد:

اللقب والإسم (1)

الزاد في \_\_\_\_\_

أين: \_\_\_\_\_

الساكن: \_\_\_\_\_

المعرف مهنة: \_\_\_\_\_

الذي يطلب باسمه الخاص وأسم شركائه في الشياخ (2)

وأسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الرضى أو الركن عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري بإتفاق العمية و الأبناء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالمعارات التي يملكها أو يملكها

الموجودة في نطاق المحافظة العقارية.

ويشهد المهضي أسفله بدمه شرقه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول التالي المنضمين

صحفاته ويصح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عيني أو ذي أثر غير المصرح به أعلاه.

ويذبح تأكيدها لهذا السندات والعقود والوثائق الثبوتية والبالغ عددها \_\_\_\_\_ ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

إتضاء المعنى به الأمر

تأشيرة السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

78

مادة 66

بموجب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وتمتية الإجراء الأول التي تم بالجمع

بموجب

مادة 66

بموجب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وتمتية الإجراء الأول التي تم بالجمع

بموجب

مادة 66

بموجب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وتمتية الإجراء الأول التي تم بالجمع

بموجب

مادة 66

بموجب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وتمتية الإجراء الأول التي تم بالجمع

بموجب

مادة 66

بموجب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER  
BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre Générale et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976 articles 10 A, 18)

Déposé par M. \_\_\_\_\_

(Nom et prénom) (1)

Né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Fils de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_

Demeurant à \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

Qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de \_\_\_\_\_

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte \_\_\_\_\_ Feuilles et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de \_\_\_\_\_ et dont réépisé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'intéressé: \_\_\_\_\_

Visé de l'Autorité ayant collaboré  
À la rédaction du bordereau: \_\_\_\_\_

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extrait de l'acte de naissance)  
(2) - (3) A noter d'y à lieu.  
(4) Les intéressés doivent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.



Direction Générale  
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

PUBLICITE FONCIERE  
ET  
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

**ACCUSE DE RECEPTION**

des documents transmis au titre du mois d.....  
par les services du cadastre de.....

EXTRAITS du plan cadastral	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
	PR.14 2	PR.15 3	
1			4

A ....., le .....

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

le Conservateur Foncier,

à.....

جدول محضر من طرف المسبح مرفقة بحضرة تغيير الأسماء  
الأرقام ( Pm2 )

مكتبة رقم ٥٨

24

وزارة المالية  
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
المديرية الجهوية لمسح الأراضي ببسكرة  
مديرية مسح الأراضي لولاية  
رقم: / م ا ج /

### محضر اجتماع لجنة مسح الأراضي

في اليوم من شهر لسنة الفين و اجتمعت لجنة مسح الأراضي لبلدية  
بمقر البلدية برئاسة السيد قاضية بمحكمة وبحضور السادة:  
- نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي  
- ممثل مسح الأراضي (أمين اللجنة)  
- المحافظ العقاري  
- ممثل فرع الري  
- ممثل فرع التعمير والبناء  
- ممثل المصالح الفلاحية  
- ممثل أملاك الدولة  
- ممثل بلدية

#### - الغائبون

- ممثل الضرائب  
- ممثل وزارة الدفاع  
- ممثل الأشغال العمومية  
- ممثل هيئة الموثقين  
- ممثل هيئة الخبراء  
- وبعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس اللجنة التي رحبت بأعضائها أحييت الكلمة لممثل مسح الأراضي الذي أعطى توضيحات حول عملية الإيداع الجزئي لوثائق مسح الأراضي العمراني الخاص بالأقسام التالية:

- والتي سجلت فيها الاعتراضات التالية:  
القضية الأولى: تم مناقشة رفض الإيداعات السابقة من طرف المحافظة العقارية والخاصة بالأقسام التالية:

- حيث وافقت اللجنة على تسجيل جميع العقارات الواقعة بأراضي العرش أو البلدية والتابعة لأملك الدولة أو البلدية ولا يحوز صاحبها على عقد مشهر باسم المالك الأصلي البلدية أو الدولة.  
القضية الثانية: قسم رقم ، جزء رقم  
- طلب تسجيل (غياب المعني)  
قرار اللجنة: يسجل جزء من العقار باسم أملاك الدولة، وجزء باسم البلدية ويحمل رقم الجزء

رسم الشهر العقاري- قانون المالية -2015-

2- عقارات لها سند مشهر

ت- قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية:

المساحة	الرسم المطبق
- اقل من 100م <sup>2</sup>	500 دج
- من 100م <sup>2</sup> إلى 200م <sup>2</sup>	1.000 دج
- أكثر من 200م <sup>2</sup>	1.500 دج

ث- أراض غير مبنية أو مبنية:

الرسم المطبق		المساحة
أراض مبنية	أراض غير مبنية	
1.000 دج	500 دج	- اقل من 1000م <sup>2</sup>
1.500 دج	1.000 دج	- من 1000م <sup>2</sup> إلى 3000م <sup>2</sup>
2000 دج	1.501 دج	- أكثر من 3000م <sup>2</sup>

ج- أراض فلاحية:

الرسم المطبق	المساحة
500 دج	- اقل من 05 هكتارات
1.000 دج	- من 05 هكتارات إلى 10 هكتارات
1.500 دج	- أكثر من 10 هكتارات



رسم الشهر العقاري- قانون المالية -2015-

1- عقارات ليس لها سند مشهر

ت- حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية :

المساحة	الرسم المطبق
- اقل من 2م100	2.000 دج
- من 2م100 إلى 2م200	3.000 دج
أكثر من 2م200	4.000 دج

ث- أراض غير مبنية أو مبنية:

الرسم المطبق		المساحة
أراضي مبنية	أراضي غير مبنية	
4.000 دج	2.000 دج	- اقل من 2م1000
6.000 دج	3.000 دج	- من 2م1000 إلى 2م3000
8.000 دج	4.000 دج	أكثر من 2م3000

ج- أراض فلاحية:

المساحة	الرسم المطبق
- اقل من 05 هكتارات	2.000 دج
- من 05 هكتارات إلى 10 هكتارات؛	4.000 دج
- أكثر 10 هكتارات	6.000 دج

## الفهــــــــــــــــرس

أ.....	الإهداء.....
ج.....	الشكر والعرفان.....
د.....	<u>المقدمة</u> .....
01.....	<u>الفصل الأول</u> : مراحل تطور الملكية العقارية والسندات الرسمية الناقلة لها.....
02.....	<u>المبحث الأول</u> : مراحل تنظيم الملكية العقارية وتطورها في الجزائر.....
02.....	<u>المطلب الأول</u> : مرحلة تطور الملكية العقارية في الجزائر.....
02.....	<u>الفرع الأول</u> : مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي (العهد الروماني والعثماني).....
03.....	<u>الفرع الثاني</u> : مرحلة الاحتلال الفرنسي (من سنة 1830 إلى سنة 1962).....
04.....	<u>الفرع الثالث</u> : مرحلة ما بعد الاستقلال (من سنة 1962 إلى سنة 2001).....
11.....	<u>المطلب الثاني</u> : قيمة الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية.....
12.....	<u>الفرع الأول</u> : مدلول الرسمية والاستثناءات الواردة عليها.....
13.....	<u>الفرع الثاني</u> : الرسمية كركن للانعقاد والاستثناءات الواردة عليها.....
15.....	<u>المطلب الثالث</u> : شروط صحة السند الرسمي.....
15.....	<u>الفرع الأول</u> : تعريف السند الرسمي (المحرر الرسمي).....
15.....	<u>الفرع الثاني</u> : شروط المحرر الرسمي.....
19.....	<u>الفرع الثالث</u> : حجية السند الرسمي.....
20.....	<u>المبحث الثاني</u> : أنواع السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية.....
20.....	<u>المطلب الأول</u> : السندات التوثيقية.....
20.....	<u>الفرع الأول</u> : العقود الرسمية.....
25.....	<u>الفرع الثاني</u> : العقود التصريحية.....
27.....	<u>المطلب الثاني</u> : السندات الإدارية.....
28.....	<u>الفرع الأول</u> : العقود الإدارية.....
31.....	<u>الفرع الثاني</u> : القرارات الإدارية.....
33.....	<u>المطلب الثالث</u> : السندات القضائية.....

37.....	<u>الفصل الثاني</u> : آثار السندات الرسمية وآليات تطبيقه على نظام الشهر العقاري.....
37.....	<u>المبحث الأول</u> : نظام المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العقاري.....
37.....	<u>المطلب الأول</u> : ماهية المسح العقاري.....
38.....	<u>الفرع الأول</u> : تعريف المسح العقاري.....
39.....	<u>الفرع الثاني</u> : أنواع المسح العقاري.....
43.....	<u>الفرع الثالث</u> : أهداف المسح العقاري.....
45.....	<u>المطلب الثاني</u> : الهيئات المساعدة على تطبيق عمليات المسح العقاري.....
45.....	<u>الفرع الأول</u> : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح.....
48.....	<u>الفرع الثاني</u> : المحققون التابعون لأملاك الدولة والحفظ العقاري.....
52.....	<u>الفرع الثالث</u> : المحافظة العقارية.....
58.....	<u>المبحث الثاني</u> : التطبيقات الميدانية لمسح الأراضي وتأثيرها على نظام الحفظ العقاري.....
58.....	<u>المطلب الأول</u> : المراحل التطبيقية لإجراء عملية مسح الأراضي.....
58.....	<u>الفرع الأول</u> : المرحلة التحضيرية ودراسة الوثائق المسحية.....
60.....	<u>الفرع الثاني</u> : المرحلة الميدانية.....
65.....	<u>الفرع الثالث</u> : مرحلة مابعد المسح وإيداع الوثائق بالبلدية.....
67.....	<u>المطلب الثاني</u> : آثار عملية المسح على نظام الحفظ العقاري.....
67.....	<u>الفرع الأول</u> : المنازعات الناشئة عن المسح العقاري.....
69.....	<u>الفرع الثاني</u> : الدفتر العقاري.....
71.....	<u>الفرع الثالث</u> : إلغاء الدفتر العقاري.....
75.....	<u>خاتمة</u> .....
80.....	<u>المراجع</u> .....
85.....	<u>الملاحق</u> .....
.....	<u>الفهرس</u> .....