

جامعة زيان عاشور - الجلفة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف:

بورزق أحمد

من إعداد:

• شيبوط مراد

• عريبي عبد الرحمان

الموسم الجامعي

2015-2014

جامعة زيان عاشور - الجلفة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف:

بورزق أحمد

من إعداد:

• شيبوط مراد

• عريبي عبد الرحمان

لجنة المناقشة:

- الدكتور:..... رئيسا

- الأستاذ: بورزق أحمد مشرفا

- الأستاذ:..... عضوا

الموسم الجامعي

2014 - 2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول المولى عز وجل:

... نرفع درجات من نشاء وفوق كل

ذي علم عليه ﴿

سورة يوسف، الآية: 76

تذكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين تبارك وتعالى، له الكمال وحده
والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الأمين
وعلى سائر الأنبياء والمرسلين .

نحمد الله تعالى الذي بارك لنا في إتمام بحثنا هذا
ونتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل بورزق أحمد
الذي لم يبخل علينا بالنصائح والإرشادات ، و بالمساعدة
وكان نعم الأستاذ و نعم الموجه و نعم المشرف .
كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا من قريب
أو من بعيد في إنجاز هذا البحث .

- شيبوط مــــراد
- عريبي عبد الرحمان

* الإهداء الأول *

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قرن الله سبحانه
وتعالى

عبادته وطاقته بالإحسان إليهما وبرهما
إلى من رباني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم
إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما
إلى الزوجة الفاضلة حفظها الله
وإلى ابني ماهر خليل
وإلى كل إخوتي وأخواتي
وإلى كل أصدقائي وزملائي

الإهداء الثاني

• إلى والديَّ العزيزين، رحمهما الله، ومن لا يفتأ القلب

يذكرهما حبًّا

ودعاء: ﴿رَبِّ أَرْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾

• وإلى زوجتي الغالية، وإلى ابني العزيزين :

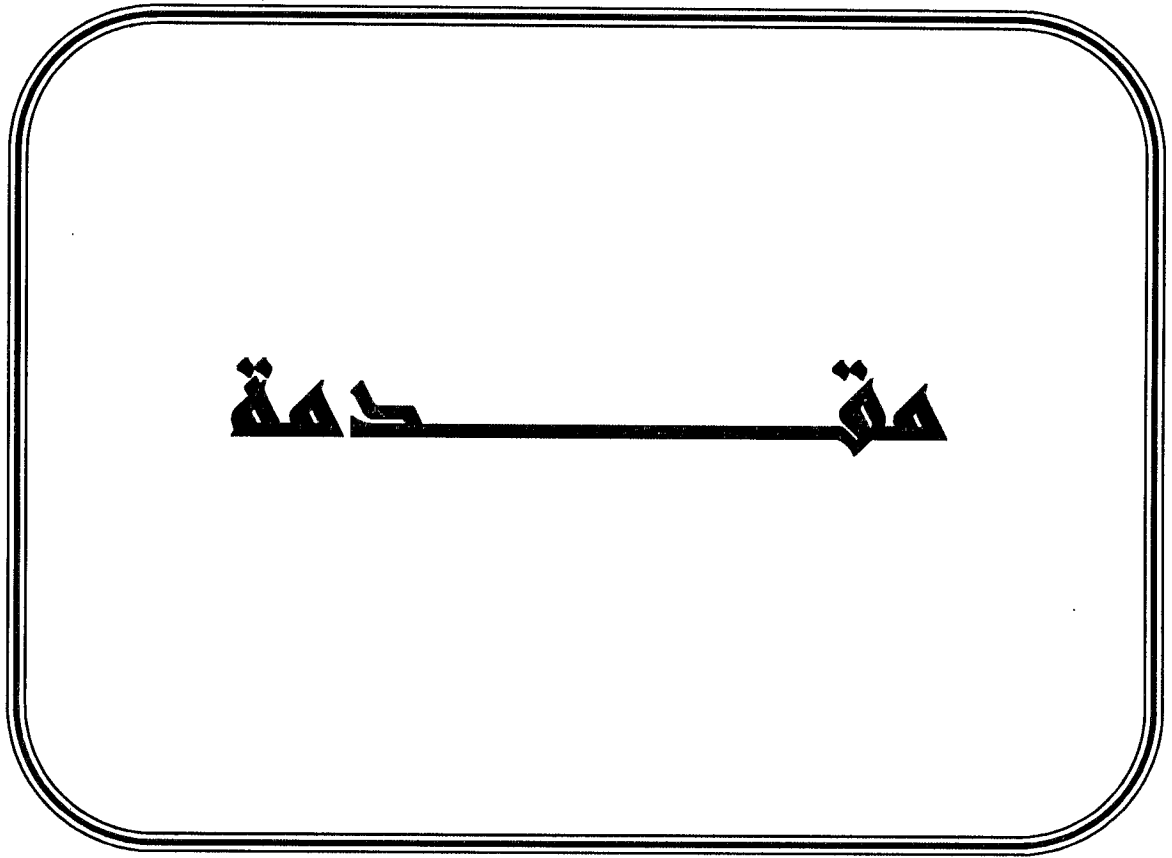
فارس و أماني.

• إلى إخوتي وأخواتي الأشقاء.

• إلى كلِّ معلِّم أضاء لي حرفًا على طريق النور.

• إلى كلِّ مسلم نهور، يريد لهذا الدين أن يسود، ويسعى

لوحدة المسلمين أن تعود.



مقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى اله وصحبه ومن والاه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، أما بعد :

فبعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذا ينال هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت ملكية عامة أو خاصة، ويتضح ذلك من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية.

وعليه تبلورت فكرة تسجيل العقارات وإشهارها وجعلها نظاما قانونيا قائما على علانية قيد الحقوق العينية العقارية، والتي اعتمدت بالخصوص على مواصفات العقار دون المالك وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني بعدما كانت في السابق تعتمد على التركيز على أسماء الملاك وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي.

إن نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة ويرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا، لكن من جهة أخرى يجب القول أنه سواء طبق نظام الشهر العيني أو نظام الشهر الشخصي فلا بد من حساب المساحات وإحصاء الملكيات وتقديرها.

إن المقوم الرئيسي في نظام الشهر العيني هو تأسيس وإحداث سجل عقاري والذي يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات، ويظهر تداول الحقوق العينية، ويمكن من معرفة النطاق الطبيعي للعقارات، والذي يمسك على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، وعليه لا يمكن تصور تأسيس للسجل العقاري بدون القيام بعملية المسح العام للأراضي. الأمر الذي لم يتم إنجازه كليا لحد الآن، مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة لإيجاد وسائل سريعة لتسوية وتطهير الملكيات العقارية موازاة مع عملية المسح حيث جاء بحلول منها:

- التحقيق العقاري المقرر بموجب المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة والذي كان يرمي إلى تسهيل تنفيذ عملية الثورة الزراعية¹.
- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983² المتضمن عقد الشهرة والذي لم يحقق النتائج المرجوة منه.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1997، الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والمتعلق بشهادة الحياة.

¹ المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973، المتضمن إثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد رقم 08، سنة 1973

² المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983، المتعلق بإجراء لإثبات التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخة في: 04/05/1983.

إن كل هذه الحلول لم تحقق أهدافها مما جعل بالمشروع الجزائري يتدخل مرة أخرى وذلك بإصداره للقانون 07-02¹ المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات عن طريق تحقيق عقاري، وذلك في مناطق لم تشملها عملية المسح بعد.

وبالموازاة مع ذلك لم تغفل الدولة عن الجانب الهيكلي المسير للسجل العقاري فلدجات في بداية التسعينيات إلى النهوض بالمنظومة الهيكلية المتحكمة في المجال العقاري، فظهرت عدة قوانين تجسد عدة إصلاحات واسعة أدت إلى إحداث مصالح إدارية جديدة مختصة بالملكية العقارية.

هذه الإصلاحات بينت بوضوح الاهتمام بالملكية العقارية ومحاولة الوصول بها إلى تطهير شامل والسعي إلى ضمان استقرارها.

غير أن الواقع أثبت عكس ذلك، وهذا لعدم اكتمال تأسيس السجل العقاري الذي كان سببه التأخر في إنجاز عمليات المسح العام للأراضي.

وعليه فإن القضاء على النزاعات العقارية وتحقيق الاستقرار والائتمان العقاري لا يكون إلا بسندات ملكية تعبر عن الحقيقة الكاملة للملكيات، والسجل العقاري هو الآلية المثلى والوحيدة التي تمنح الملكية العقارية ذلك، فيصبح لدينا بنك معلومات عقاري يعمل على رسم سياسة عقارية ناجعة.

انطلاقاً من هذا الأساس ارتأينا أن يكون موضوع دراستنا دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية، لهذا فإن موضوع السجل العقاري ودوره في تطهير الملكية العقارية يحظى بأهمية بالغة، يستمد منها أهمية العقار والملكية العقارية، فمن الناحية الاجتماعية تبرز الملكية الفردية التي تقوم على الإرادة الحرة، وحب الفرد للملك و أنانيته، مما يحتم إيجاد آلية كفيلة بحفظ حقوق كل الأفراد، فالخلل الموجود في نظام انتقال الحقوق العينية بمجرد التعاقد فقط، أصبح غير مجد في ظل التزايد السكاني كما أن العلاقة الوثيقة بين الملكية العقارية و التطور الاجتماعي مرتبطة بالقوانين الوضعية التي تهدف لحماية العقار و التصرفات الواقعة عليه.

و من الناحية الاقتصادية فإن المشاكل العقارية التي تعاني منها الجزائر نتيجة لمخلفات الاستعمار، ساعدت في تعقد المعاملات العقارية، و في ظل التحولات الاقتصادية و السياسية و انتهاج الجزائر لاقتصاد السوق، كان لا بد من انتهاج نظام يساعد على توفير الائتمان في المعاملات العقارية، هذا الائتمان سيكون عامل مهم و حاسم في جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها و دعم القروض.

و بالتالي فإن الإشكالية التي يمكن أن تطرح في مجال بحثنا تتمحور حول مدى اعتبار السجل العقاري كآلية قانونية فعالة في تطهير و تثبيت الملكيات العقارية في ظل نظام الشهر العيني و الذي يعتبر المقوم والأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ؟

¹ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للعدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.

إن هذه الإشكالية تثير عدة تساؤلات نرسم من خلالها تصورا تقريبا لموضوع دراستنا تتمثل فيما يلي :

- إلى أي مدى تم تجسيد وتأسيس نظام السجل العقاري في ظل الأمر 75-74 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ؟ وكيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير العقارات ؟

- إلى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري كسند مطهر للملكية العقارية ؟ وهل يمكن اعتباره هذا السند كآلية للحد من النزاعات العقارية؟

وهل يعتبر مبدأ القوة الثبوتية لعملية القيد في السجل العقاري كأثر قانوني مطهر للملكيات العقارية ؟

و لقد قمنا باختيار هذا الموضوع لما لنا من ميول له، وكوننا نعمل في هذا المجال، كما أن لهذا الموضوع أهمية بالغة في الحياة العملية حيث أن السجل العقارية الذي تقيده فيه كل التصرفات الواردة عن العقار يلعب دور في تطهير الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات.

وللتوصل إلى نتائج كافية تقربنا من الإجابة على هذه التساؤلات، اعتمدنا على المنهج التحليلي المساعد على تبيان وإبراز هذا الدور الفعال. بالإضافة إلى عدة مناهج أخرى ولعل أهمها المنهج الوصفي ، وذلك لوضع مفاهيم وتعريف لكل الجوانب المادية لعناصر الموضوع التي يمكن معالجتها في هذا المجال .

من هنا سنحاول تقسيم الدراسة إلى فصلين أساسيين ، فتناول عملية مسح الأراضي العام كأساس مادي لإنشاء السجل العقاري(فصل أول) ، و تناول مكانة السجل العقاري في تطهير العقارات (فصل ثان) وننهي الدراسة بخاتمة تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها، إضافة إلى جملة من التوصيات بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الأول

مسح الأراضي العام كأساس مادي لإنشاء السجل
العقاري

إن الإعتقاد على نظام الشهر الشخصي في السابق كوسيلة قانونية لتنظيم الملكية العقارية وحمايتها أدى إلى جعلها أكثر غموضاً وتعقيداً ولم تحقق الاستقرار في المعاملات مما أدى بالمشروع الجزائري إلى تبني نظام الشهر العيني حيث نجد أن لنظام الشهر العيني آليات قانونية فعالة تهدف إلى الوصول إلى ملكية عقارية مطهرة ومستقرة، وله إجراءات محددة يجب اتباعها لنجاح عملية الشهر ولضمان التطبيق الأمثل له، لذلك يجب احترام تسلسل الإجراءات على نحو منتظم حيث يتضمن الإجراء الأول تأسيس السجل العقاري الذي يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية أما الإجراء الثاني فيتضمن الإجراءات الرامية إلى حفظ مصداقية السجل العقاري ويتم بعد تمام ونجاح الإجراء الأول وهو تأسيس للسجل العقاري وتمكن فائدة هذا الإجراء في ضمان الأعداد الأمثل للسجل العقاري وبدء التعامل فيه ، حيث يضمن الإجراء مراقبة صحة العقود المودعة للاشهار ومراقبة القواعد الخاصة بالأطراف والعقارات وحفظ الوثائق المسحية .

حيث نجد أن الدولة كانت موفقة إلى حد كبير في اختيارها المبكر لهذا النظام غير أن تطبيقه على أرض الواقع شهد صعوبات ومشاكل ساهمت في تأخر عملية التطهير العقاري ، و تبني نظام الشهر العيني دخلت الملكية العقارية مرحلة جديدة يحكمها نظامان الأول نظام الشهر الشخصي ويكون في المناطق التي لم يعلن فيها المسح العام والثاني نظام الشهر العيني يطبق في المناطق التي شملتها عملية المسح غير أنهما يخضعان لسجل عقاري واحد.

وعليه فإن السجل العقاري لا يمكن تأسيسه أو قيامه بالمهام المنوطة به إلا بالمرور بمرحلة المسح العام للأراضي كي يكون آليه فعالة في تطهير الملكية العقارية من أجل تحقيق استقرار المعاملات وتوفير الحماية القانونية للملكية العقارية.

ولذلك سنتناول مسح الأراضي العام ودوره الإيجابي في تحقيق أهداف الشهر العيني (مبحث أول) و عملية إيداع وثائق المسح كإجراء مطهر للعقارات (مبحث ثان).

المبحث الأول: مسح الأراضي العام ودوره الإيجابي في تحقيق أهداف الشهر العيني

إن مسح الأراضي العام باعتباره أساس مادي للشهر العيني وتأسيس السجل العقاري حيث لا يتم إعتداد السجل العقاري دون المرور على عملية المسح وإستخدام تقنياته ، فكان إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمرسومان التنفيذيان له (المرسوم 62/76 والمرسوم 63/76)¹ ، حيث نجد أن عملية المسح العام تشكل القوام المادي للملكية العقارية بما فيها الأملاك الوطنية العامة والخاصة، والملكية الخاصة بالأفراد من أجل ترسيخ نظام عقاري للبلاد قائم على قواعد أكثر وثوقا وبواسطة نظام عصري له ركيزة مادية تدفع المتعاملين العقاريين نحو الثقة والطمأنينة . لهذا فإن خصوصية الموضوع تقتضي تحديد مفهوم المسح العام وأهميته والهياكل المشرفة عليه (المطلب الأول)و التطرق إلى مراحل عملية المسح (المطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي العام

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

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام وأهدافه

أولا: التعريف بمسح الأراضي العام

01- التعريف اللغوي : المسح هو الإزالة ، يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه ويقال مسح الأراضي أي قاسها وقسمها، بينما يعود أصل كلمة "مسح" (cadastre) للسجلات التي كان يستعملها الرمان لإحصاء الأملاك².

- التعريف القانوني : المشرع الجزائري كبقية التشريعات لم يعط تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح وإكتفى بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح ، من خلال نص المادة 02 من الأمر 74/75 (مسح الأراضي العام) يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون المسح أساسا ماديا للسجل العقاري³.

¹ - خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، بدون طبعة ، قصر الكتاب ، الجزائر ، سنة 2001 ، ص 25.

² الياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، دفعة 2005/2006 ، ص 15.

³ المادة 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 92، لسنة 1975 .

وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية. ويمكن تعريف عملية المسح على أنها:

- عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي بنك العقار¹.

- ويمكن تعريفها بأنها² " مجموعة وثائق معدة لكل بلدية تخص وضعية تمثيلية وتقسيمية للملكية سواء كانت مبنية أو غير مبنية تمثل لكل بلدية الوصف والتحديد البياني لمجموعة الملكيات موضحة على مخطط هندسي حسب تقسيم القطع المرقمة ووثائق أخرى كحالة القسم وسجل المسح .

أهداف المسح:

(1) إن القصد من عملية المسح هو إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها (خاصة ، عامة) أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك³.

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

(3) المسح عملية وصفية للعقارات، حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي وطبيعة الأراضي ويحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق⁴.

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

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

الفرع الثاني : الهيئات المشرفة على عملية المسح

تشرف على عملية المسح عدة هيئات تناط بها مهمة الإشراف و الإعداد و القيام بعمليات المسح العام للأراضي وهو ما سنوجزه فيما يلي :

أولا/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: أسند المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹.

¹ سماح ورني، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر ، رسالة ماجستير في القانون ، جامعة تبسة، 2006، ص12.

² حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري طبعة 2003 ، منشورات الحلبي ، الحقوقية، بيروت ، لبنان ، ص60.

³ شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، بدون طبعة ، دار هومة الجزائر، 2002، ص144.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 400/84 المتضمن تعديل المرسوم 62/76 ، جريدة رسمية عدد 71 ، مؤرخة في 30-04-1984.

وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني²، حيث نجد أنها ظهرت لأول مرة سنة 1989 بعد الإصلاحات الإدارية التي عرفتها وزارة المالية أين كانت مهام المسح خاضعة لمديرية التنظيم العقاري ومسح الأراضي التابعة لإدارة أملاك الدولة، والملاحظ أنه لأول مرة يتم هيكلية مسح الأراضي ضمن هيئة مستقلة بأهداف ومهام واضحة في إطار السياسة العقارية المنتهجة بهدف الوصول إلى تطهير عقاري وإقامة بنك المعلومات يشمل جميع العقارات الخاضعة للمسح وتتلخص مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادة 05 من المرسوم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 كالآتي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا.
- تقييم العقارات المسووحة في السجل العقاري .
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع لإجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة بها وضبطها.

بالإضافة إلى الأهداف الكبرى للوكالة التي تقوم على أساس التحقيقات العقارية والأشغال الطبوغرافية الميدانية بإستعمال الأساليب التقنية الحديثة ومنها إستخدام تقنية مسح الأراضي الجوي بواسطة الطائرة أو عن طريق الأقمار الصناعية، ومن جهة أخرى تعتبر الوكالة جهاز مراقبة للأشغال التقنية التي يقوم بها المهندسين العقاريين. بمناسبة تأدية مهامهم لحساب الإدارة العمومية.

ثانيا/ المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد: هو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها الشخصية المدنية و الإستقلال المالي وهو مختص في القيام بالأشغال اللازمة لوضع شبكة أجهزة خاصة لمسح الأراضي وشبكة لقياس الدقة في الإرتفاعات وتحديد مناطق التصوير الجوي وإنتاج الخرائط المرتبطة بها جميع التصاميم العامة المستخدمة في المسح الجوي ويوفرها لوكالة المسح وبالتالي يعتبر في إطار المهام التي يقوم بها المتعامل الرئيسي لمختلف الهيئات العمومية³.

وعليه نجد أن هناك تكامل بين المؤسستين، (وكالة المسح والمعهد الوطني للخرائط)، حيث نجد أن الوكالة زودت بموجب القرض الدولي لسنة 1992 بطائرة خاصة بالمسح الجوي لكن العملية يقوم بها المختصون

¹ مرسوم تنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 1992/02/12.

² عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي، ص41.

³ المادة 01 و02 من الأمر 67-211 المؤرخ في 1967/10/17، المتضمن إنشاء وتنظيم المعهد الوطني للخرائط، الجريدة الرسمية، رقم 88 المؤرخة في 1967/10/27.

التابعون لمعهد الخرائط، بحيث يقوم معهد الخرائط بإنجاز الصور الجوية والركائز الفتوغرافية لتلبية إحتياجات المسح التي تقوم به الوكالة الوطنية للمسح¹

وبالتالي فإن معهد الخرائط له مهمة مشتركة مع المسح في تطهير الملكية العقارية لأنه يسهل أشغال سير عمليات المسح التي تساهم بصفة مباشرة في تأسيس السجل .

ثالثا/ المديرية العامة للأموال الوطنية : هي مديرية تضم مديريتي الحفظ العقاري و أملاك الدولة وتحت وصاية وزارة المالية ، وتعتبر الجهة الإدارية الوحيدة المخول لها قانونا الأشراف على الملكية العقارية سواء كانت ملكية عامة أو خاصة ، فبعدما كانت تضم وكالة مسح الأراضي في السابق أي قبل سنة 1989، أصبحت هذه الوكالة مستقلة عنها وتابعة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي².

لكن أبقت على التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي في إطار متابعة إعداد المسح العام وهذه المصالح الموجودة على المستوى المحلي والجهوي تتكامل فيما بينها وفق إختصاصات محددة حيث نجد أن مهام مديرية أملاك الدولة هي تسيير ومراقبة الأملاك الوطنية والسهر على حمايتها وإبرام العقود الإدارية بشأنها حيث تقوم بجردها في سجلات الإحتواء الخاصة بأملاك الدولة بإعتبارها الحامي للأملاك الوطنية حيث تلجأ إلى ضمان إجراء المسح والجرد العام للعقارات التابعة للدولة³.

أما مديرية الحفظ العقاري فتمثل الجانب القانوني للملكية العقارية وتعتبر الجهة الإدارية المختصة في تأسيس السجل العقاري والسهر على حمايته و ضمان تحيينه ومطابقته مع سجل مسح الأراضي بهدف تطهير عقاري شامل عن طريق المحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري ، لهذا فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية تعتبر مسؤولة عن بلوغ أهداف المسح وتأسيس السجل العقاري.

رابعا/هيئة القضاء وعلاقتها بالمسح: نجد أن القانون لم يستبعد دور القاضي بل منح له السلطة في تسيير لجنة مسح الأراضي على مستوى المحلي ودراسة النزاعات العقارية التي قد تثور أثناء سريان أعمال المسح غير أننا نجد هذا الدور هو دور محدد لأن القرارات التي يتخذها قاضي المسح ليست لها صفة قضائية بل إدارية أي أنه أثناء دراسة اللجنة يتجرد من كونه قاضي ويتصرف كإداري في دراسة الملفات المعروضة عليه حيث نجد أن للقاضي دور أساسي من الناحية القانونية في بدء أشغال المسح بحيث يعتبر مرجعا مهما للجنة المسح .

¹ المادة 11 من الملحق 02 من المرسوم الرئاسي 92-440، المؤرخ في 02-12-1992، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض AL 34/88 الجريدة الرسمية عدد 87، المؤرخة في 09-12-1992.

² تعليمية رقم 5019 المؤرخة في 02/10/1990 ، المتعلقة بتقارير النشاطات الثلاثية للحفظ العقاري و مسح الأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموع النصوص لسنة 1999 .

³ زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر ،سنة 2010 / 2011 ،ص24 .

الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري

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

أولا: المسح العام (حضري / ريفي)

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

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المحلي (PDAU)¹، والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة. فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة. إلى جانب الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي (POS) مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها. كما حدد القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة (04) منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، و موجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة. واعتبرت المادتين 20 و 21 منه، الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة، أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق. أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

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

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

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

ثانيا: المسح الغابي

الأراضي ذات الوجهة الغابية هي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها. تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية³. إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجر مهما تكن حالتها.

و الإقليم الجزائري كغيره من الأقاليم، امتلك قبل الاحتلال الفرنسي مساحات غابية شاسعة وكثيفة تركزت في شمال البلاد، أدى بيع بعض المؤرخين إلى تقديرها بنحو 7 ملايين هكتار، ونظرا لعوامل متعددة تعرضت هذه الثروة إلى تناقص رهيب لتصل عام 2001 إلى حدود 3,5 مليون هكتار⁴.

ومنذ الاستقلال، صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة، ليصدر القانون رقم 84-12⁵ المتضمن النظام العام للغابات والذي اعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية .

وقد أكد على ذلك القانون رقم 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته ازدواجية الملكية الوطنية وليكرسه القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية و يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة لقيمتها الكبيرة. ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل وقواعد لتسييرها وحمايتها، وقبل ذلك ضبط حدودها . لأنه بعد الاستقلال قامت الدولة بحملات تشجير واسعة وفي مناطق متفرقة، الأمر الذي أدى إلى تكون غابات دون معرفة سعتها، مما استوجب معه تحديد الملك الغابي، و لأجل ذلك تم إصدار المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 24 مايو 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية. وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدعوى لموظفي القطاع، الذين قاموا

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

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

³ انظر: المادة 14 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المذكور سابقا.

⁴ هونو نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001، ص 25.

⁵ القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23، المعدل والمتمم بالقانون 91-20، المؤرخ في 1990/12/02، المتضمن النظام العام للغابات.

باجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك فصدرت التعليمات رقم 1132¹ عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديدتها.

وإن الهدف من المسح الغايي حسب المادة 02 من المرسوم رقم 115/2000 التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها.

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

المطلب الثاني: مراحل عملية المسح

الأصل أن جميع العقارات الواقعة ضمن المناطق التي تنطلق فيها عملية المسح تكون معنية به وخاضعة لأعماله مهما كان نوعها أو تصنيفها أو طبيعتها القانونية ومهما كان ملاكها أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين كالدولة والجماعات المحلية والمؤسسات الإدارية والإقتصادية العمومية أو الخاصة ، ويشمل المسح جميع المعلومات والبيانات المتعلقة بها من حيث قوامها المادي والطبيعي ، أي لها طابع سكني ووصفها حسب كل طابق في العقارات الحضرية أو الريفية وإنماط الزراعة فيها و كيفية الإستغلال والمعلومات الشخصية لأصحاب الحقوق² وذلك دون إستثناء. أي أن أعمال المسح لها ميزة الشمولية فهي لا تستثني أي عقار ولا وجود لأي عذر أثناء المسح إلا ما تم إستثناءه قانونا لذلك يتم تحديد الأملاك بجهولة المالك أو أصحابها تغييرا أثناء مرور فرقة التحقيق العقاري وتصنف ضمن حساب المجهول .

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تشمل هذه المرحلة الإعلان عن عملية المسح العقاري وإنشاء لجنة المسح :

1) الإعلان عن عملية المسح العقاري: إن عملية المسح العقاري لأي بلدية تكون محل إجراءات نشر واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور لكي يتدبر كل ذي مصلحة المحافظة على حقوقه ويعلن عن إفتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا³، يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار والذي يكون متخذ بإقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ويجب أن تخضى عمليات المسح العام للأراضي بإشهار واسع فينشر القرار في:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .

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

² المادة 04 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ، عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 .

³ المادة 02 من المرسوم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام ، السالف الذكر.

- مجموعات القرارات الإدارية للولاية المعنية.

- الجرائد اليومية الوطنية.

2) إنشاء لجنة المسح أو الهيئة المكلفة بالمسح:

حتى تتم عمليات المسح العام للأراضي بشكل دقيق تنشأ لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر عن الوالي بناء على إقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضها دائمة والبعض الآخر يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات الميزة الخاصة وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المعدل بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 و تتكون هذه اللجنة :

أ/ الأعضاء الدائمين: قاضي من المحكمة التي توجد بالبلدية من ضمن دائرة إختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله (نائب الرئيس).

- ممثل إدارة الضرائب المباشرة .

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني (ممثل القطاع العسكري).

- ممثل مصلحة التعمير بالولاية .

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا.

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله مدير الولائي للمسح¹

ب/ الأعضاء الغير دائمين : تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتية:

- بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية:

* ممثل عن مديرية الثقافة.

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:

* ممثل المصالح المحلية للفلاحة.

* ممثل عن المصالح المحلية للري.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، الطبعة الأولى، 2003، ص108.

تكلف هذه اللجنة بـ:¹

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية .
- التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق التوفيق بينهم إن أمكن².
- البحث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة عن نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي³.
- جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية و قبل البدء في عملية المسح لا بد من جمع الوثائق اللازمة و التي تساعد على تحديد إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعتمدة في القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة وذلك لمعرفة إقليم البلدية وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح تخص أملاك الدولة⁴.
- تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها ويقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح أراضي بتحرير محضر عن مداورات اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس أو تنفيذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي⁵.

نستنتج مما سبق أن لجنة المسح بصلاحياتها الحالية لاتدعم الهدف من عملية المسح لأنها أصبحت شكلية والقاضي الذي يرأسها ليست له سلطة إدارية مطلقة على الأعضاء .

وبما أن القانون الجزائري أخذ بأغلب الأسس والمبادئ التي يقوم عليها السجل العيني فيكون له من باب أولى أن يخضع أعمال المسح أثناء الإجراء الأول إلى سلطة القاضي العقاري بدلا من قاضي له سلطة إدارية ، وفي هذه الحالة يستطيع القضاء العقاري أن يساهم في تسريع عمليات المسح بالبت النهائي وخلال مهلة محددة في النزاعات التي قد تثور أثناء عمليات المسح.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

إن إجراءات المسح تفرض على الأعوان معرفة دقيقة وشاملة لحدود البلديات وتكون لديهم المعلومات اللازمة على البلدية وأحيائها ومجموع سكانها بحيث تشرع اللجنة في عملها الذي يتم كمرحلة أولى داخل

¹ انظر المادة 09 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم ، السالف الذكر.

² مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص110.

³ المادة 09 من المرسوم 62/76، مرجع سابق.

⁴ أنظر التعلية 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص48.

⁵ حسن طوية ، ازدواجية تطبيق نظام الشهر العقاري، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2002 ، ص24.

المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم الحصول عليها من البلدية المعنية أو البلديات المجاورة وكذا مختلف المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية وتبدأ عملية التسجيل الميداني للمسح بتحديد إقليم البلدية أولاً¹ ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها ثانياً .

1- تحديد إقليم البلدية: في هذه المرحلة تقوم اللجنة بمعرفة حدود إقليم البلدية ويستند ذلك إلى المخططات والوثائق المتوفرة لدى مصلحة المسح ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة ، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤتممة في إطار الثورة الزراعية والتي أسترجمت فيما بعد، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية... الخ .

يشرف على العملية تقني مكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة² . ويتم بعد ذلك تحرير وثيقة تسمى محضر تعيين حدود يلحق به مخطط بياني للحدود وعند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات و الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود يتماشى مع الحدود الثابتة تقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى الوالي قصد الموافقة وتقدم إلى وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولايات أخرى أو حدود دولة أخرى تحرر عدة نسخ من محضر تعيين الحدود تحتفظ مصلحة المسح بنسختين مع إرسال نسخة إلى كل الهيئات المعنية كالولاية البلدية موضوع المسح والبلديات المجاورة³ .

- بعد تحديد إقليم البلدية يتم تقسيمه إلى أقسام فالقسم المسحي من جزء من إقليم البلدية يحدد بطريقة تقنية وفق شكل هندسي معين يسمح بنقله على ورقة مخطط مسح ، ويرقم القسم في كل بلدية وفق أرقام تصاعديّة ويقع القسم في مكان له تسمية خاصة به ومتعارف عليها من طرف السكان.

ثم يتم ترقيم هذه الأقسام المسحية في كل بلدية كما يتم تقسيم هذه الأقسام المسحية إلى أجزاء الملكية حيث نجد أن رقم القسم ورقم الجزء هو الذي يعبر عن هوية العقار المسوح ويشكل مرجعاً في المعاملات التي تتم حول العقار⁴ .

- وخلال عملية المسح العقاري تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بحصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم أشغال المسح فتبعد مؤقتاً هذه المناطق المسماة " غير قابلة للمسح " لتعالج في أوانها .

(2) تحديد العقارات : إن تحديد العقارات يهدف إلى تحديد مكوناتها أي التعرف عليها في الميدان وذلك بتطابق تثبيت الحدود مع سندات الملكية أو حق الإنتفاع ، ونجد أنه في غالب الأحيان هناك إختلاط بين الحدود الواقعة

¹ منير الفرشيشي، التشريع وآليات التطبيق في القانون العقاري التونسي ، دار محمد علي للنشر، تونس، الطبعة الأولى، سنة 2004، ص 38 .

² المادة 05 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

³ التعلية رقم 16، سالف الذكر .

⁴ التعلية رقم 16، سالف الذكر .

والقانونية ولضمان هذا التطابق وتكريسه سواء على مخطط الحدود أو بإعداد معالم مادية في الميدان لا بد من موافقة المالكين المعنيين و تتم هذه العملية علانية وحضورية وتنجز طبقاً لطريقة تتضمن الإجراءات التالية:

- إستدعاء الأشخاص الملاك ويكون حضورهم ضروري في الميدان لقانونية الإجراء.

ويتم الإستدعاء بواسطة إشعار شخصي وعن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان إنطلاق العملية وكذا بالمناداة في الأسواق ويتم إستدعائهم في ظرف خمسة عشر يوم قبل إنطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المعتادة بالدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة¹.

ولا بد أن يكون الحضور شخصياً أو بواسطة ممثل موكل قانونياً للعمليات التي ستجرى ميدانياً ويشمل التحديد أيضاً الأملاك الوطنية إستناداً إلى التوجهات المقدمة من طرف ممثل المصالح العمومية المعنية وطبقاً للعقود والمخططات المدفوعة من هذه الهيئات طبقاً لنص المادة 09 من الأمر 75-74: ((تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين الإدارة والمالكون والجيران) وتنص المادة 06 من المرسوم 76-62 على مايلي: (تقدم الدولة الولاية، البلديات والمؤسسات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها)).

- في حالة غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة إستدعاءات متتالية مرسلة على إمتداد 15 يوماً فإن التحديد يكون بصورة احادية دون إنتظار. وتسجل في السجل المسحي للعقارات تحت إسم مجهول ، وتضم العقارات التي لم يظهر لها مالك إلى حساب أملاك الدولة بعد سنتين من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية². كما نجد أن الوصف يشمل طبيعة العقد بذكر نوع الزراعة، البنائيات المنجزة ، نوع التربة ، الطبيعة القانونية لها وفي إطار القيام بعملية التحديد فإنه تبرز إحدى الحالتين التاليتين:

1. كل الحدود مجسدة ميدانياً بعلامات واضحة ومنها يكتفي التقني بتأكيد هذه الحدود ويعاين إتفاق الأطراف .

2. لا توجد حدود ظاهرة ومن تم يقوم التقني بتجسيد هذه الحدود بعلامات واضحة ويعاين رضا الملاك على وضعية هذه الحدود وان حدث خلاف في هذه الحدود وفي غياب الأدلة المثبتة لذلك³، تحال الأطراف إلى لجنة المسح التي تسعى قدر الإمكان للتوفيق بينهم عند المصالحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية. وعند إنعدام المصالحة فأنها تأكد الحدود المؤقتة المطابقة لحق الإنتفاع (الحدود الفعلية) .

أما إذا كان المالك يطالب بجزء كبير من العقار فإن المساحة المطالب بها لحدود مجموعة الملكية مفترضة لفائدة الحائر في إنتظار فصل المحكمة المختصة في أجل 03 أشهر وخلافاً لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائياً⁴.

¹ المادة 03 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر.

² تعليمة 16 السالفة الذكر.

³ المادة 40 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والتنم، المؤرخ في 18/11/1990 الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 21/11/1990 .

⁴ مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص110.

الفرع الثالث: مرحلة التحقيقات العقارية وأهدافها

إن تحديد الطبيعة القانونية للعقارات ومعرفة أصل ملكيتها أمر أساسي وفي غاية الأهمية بالنسبة لأي إجراء في التحقيق العقاري المرتبط بمسح الأراضي وذلك لأن الطبيعة القانونية للملكية تشكل الهوية الحقيقية للتعرف على العقار من خلال الوثائق المتعلقة به. ولأن نتائج التحقيق وبياناته النهائية تعتبر المرجع الأساسي في تقييم العقارات من طرف المحافظ العقاري عند الإجراء الأول بالسجل في هذه الحالة فقط يعنى فيها المحافظ العقاري من دراسة العقود و هو ما يميز السجل العيني عن السجل الشخصي.

وعليه فإن هذه المرحلة تتطلب جهدا معتبرا من قبل فرق المسح . إذ لا يتم التحقيق إلا بالتنقل الميداني لمعاينة الملكيات وسماع تصريحات الملاك.

إذ نجد أن أعمال التحقيق العقاري تباشر بالتوازي مع سير أشغال المسح داخل الأقسام المعنية بالمسح وهي إحدى الأعمال الأساسية للمسح لذا تتطلب مؤهلات خاصة و دراية واسعة بالمعلومات القانونية و التقنية لدى فرق التحقيق. كما نجد أن العملية تتطلب إنتقال فرق التحقيق إلى عين المكان لمعاينة الحقوق و فحص الوثائق والسندات إلى يقدمها أصحاب الملكيات.

وقد حددت التعلية الادارية 1998/16 المشار اليها سابقا الجهات الادارية المعنية بالتحقيق وعدد الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري حيث يشرف عليه عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة . إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية ، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

ويجب الإشارة هنا إلى أن التحقيق العقاري يتعلق أيضا بعملية أخرى يحكمها إطار تنظيمي آخر جاء في إطار القانون 02/07 مؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء معاينة حقوق الملكية بواسطة التحقيق العقاري¹ ، وهي عملية تدخل ضمن إجراءات المسح الاختياري الذي يتم بمبادرة أصحاب الحقوق في المناطق التي لم تنطلق فيها عملية المسح الإجباري.

ويهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام والتي تتعلق على الخصوص :

- جمع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الأخرى كالرهون والارتفاقات.
- المعلومات المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق.
- كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق.

¹ القانون 02-07 المذكور سابقا.

ويطبق هذا دون تمييز ويشمل كل العقارات المثبتة بعنوان إعداد مسح الأراضي العام ومهما كانت طبيعتها القانونية أو القانون الخاص بملاكها . وبالتالي فإن التحقيق العقاري يشمل جميع الملاك الخاضعين للقانون بغض النظر عن جنسيات أصحاب الحقوق ، غير أن أملاك الأجانب سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين في الجزائر تخضع لقانون موقع العقار¹.

كما نجد أن المديرية العامة للأموال الوطنية قامت بعملية ضبط للوثائق العقارية منذ سنة 1999 ومهمتها محددة في القيام بإحصاء جميع الأملاك المقيدة في السجل العقاري أي على مستوى المحافظات العقارية الأم التي تمت قبل الاستقلال بإسم أشخاص أجانب قصد التحقيق في شأنها وتعيين التأشيرات².

وعليه فإن فرق التحقيق في إطار المسح تتأكد ميدانيا من المعاملات الملغاة قانونا في السابق³، والتي كانت محل تصرف من طرف الأجانب بعد الإستقلال .

وعليه فإن التحقيق العقاري يعد الركيزة الأساسية لمسح الأراضي لأن أهدافه توفر الضمانات الكفيلة بتأسيس القوة الثبوتية للسجل العقاري .

وعلى إثر عمليات التحقيق العقاري عن طريق المسح وتثبيت الحدود تعد وثائق المسح وتحتوي على:

1- مخطط المسح: يعد هذا المخطط بمثابة الوثيقة الأساسية للمسح إذا من خلاله يمكن إعداد الوثائق المسحية الأخرى مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وكل قسم هو عبارة عن مخطط يعطي التمثيل البياني للإقليم البلدي في جميع تفصيلاته و تجزئته إلى أجزاء ملكية وإلى قطع الأراضي⁴ ويمكن للمعنيين الإطلاع على المخطط المساحي وذلك إما على مستوى:

- مصلحة مسح الأراضي أين يخضع المخطط إلى عملية ضبط يومي.

- البلدية أين تضع مصلحة المسح نسخة من المخطط عند إنتهاء أشغال المسح لكن هذا المخطط لا يتمتع بالدقة الكافية لأن مراجعته تتم كل سنة .

2 - سجل مسح الأراضي: هو سجل خاص بكل مالك حيث يتم فتح رقم حساب عقاري أو قائمة لقطع الأراضي التي ترجع لنفس المالك ويتم ترتيب هذه العقارات أبجديا حسب تسلسل أصحابها.

3- جدول الأقسام: هو عبارة عن سجل ترتب فيه مجموعات الملكية حسب ترتيب الطبوغرافي⁵، أي حسب ترتيبها داخل القسم المسحي وهذا الجدول خاص بكل قسم مساحي أي أنه يتضمن أرقام إجراء الملكية

¹ المادة 17 من القانون المدني الجزائري.

² التعليم رقم 50/26 المؤرخة في 26-05-1999، بمجموع النصوص لسنة 1999 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

³ المرسوم 03/62 المتعلق بالأملاك الشاغرة، قدوش بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، طبعة 02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 267.

⁴ المادة 15 / 01 من المرسوم 62/76، السالف الذكر .

⁵ المادة 08 الفقرة 01 من الأمر 74/75، السالف الذكر.

المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون للبلدية المسوحة.

وترقيم أجزاء الملكية يكون تصاعديا ويعرف كل جزء للملكية من خلال رقم حساب مالكة الموجود في جدول الحسابات.

4- جدول الحساب: هو عبارة عن حساب يجمع تحت رقم تعريف واحد مجموع العقارات المملوكة لشخص واحد معروف أو غير معروف ضمن البلدية المسوحة وبهذا فإنه يعطي لكل حساب عدد وهو بذلك يعد بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك . إذ يكفي معرفة هذا العدد حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المسحي.

5- بطاقات العقارات (T10): والتي تشكل وثائقا تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري¹، وبمجرد إعداد مسح الأراضي كلية ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية تعتبر هي المكونة للسجل العقاري ، ترسل هذه الوثائق إلى :

1- مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعانة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي .

2- تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

3- تحفظ بمصلحة المسح للمعانة في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

¹ أنظر الملحق رقم 01

المبحث الثاني : إيداع وثائق المسح كإجراء مطهر للعقارات

بعد الإنتهاء من أعمال المسح العام للأراضي في إقليم البلدية التي يتم مسحها بصفة جزئية أو نهائية (كلية) يتم إيداع وثائق المسح أي الأقسام المسوحة على مرحلتين:

– المرحلة الأولى: يتم الأيداع على مستوى مقر البلدية التي تكون الأقسام المسوحة تابعة لها أين تتلقى لجنة مسح الأراضي الملاحظات والإعتراضات لأصحاب الحقوق والأشخاص الذين تغيّبوا عن التحقيقات العقارية في (المطلب الأول).

– المرحلة الثانية : يتم الإيداع على مستوى المحافظة العقارية وهي مرحلة أساسية وحساسة بالنسبة لأعمال المسح والسجل العقاري لأنها تتعلق بالتطهير النهائي للملكيات العقارية المسوحة و تتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح بمقر البلدية

البلدية هي الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون¹، وتعتبر البلدية بمثابة الوحدة الاساسية لعملية المسح ميدانيا، وبمجرد الإنتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق المثبتة لهذه العمليات تودع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها حيث يتم إيداع المخططات والوثائق الملحقة بها بمقر البلدية ليطلع عليها الجمهور ويقدم الإعتراضات وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يسلمه بالمناسبة شهادة إيداع ويجرر محضر إيداع ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي ينشر في الأماكن المعدة للصق .

في البلدية المعنية والبلديات المجاورة ، وكذلك بإستعمال وسائل الإتصال المكتوبة والمسموعة

الفرع الأول: الأهداف المتوخاة من عملية إيداع الوثائق بمقر البلدية

إن الهدف الأساسي لإيداع وثائق المسح والوثائق المرتبطة بها هو إعلان نتائج المسح ووضع الوثائق تحت تصرف الجمهور للإطلاع عليه للتأكد من حقيقة الملكيات المسوحة وهذه المرحلة تمكن الأشخاص الذين لهم حقوق عينية وتغيّبوا عنها أثناء التحقيق من التقدم بالوثائق والعقود الثبوتية أو المطالبة بالتحري من جديد لإثبات حقوقهم إذا كانوا حائزين لها دون سند أو وثيقة .

كما تمنح مرحلة الإيداع بالبلدية للدولة بإعتبارها شخصا معنويا أن تبدي تحفظاتها وتطالب بالأموال التابعة لها والتي إنتزعت منها من طرف الأفراد الذين إدعوا الملكية وذلك بواسطة ممثليها على المستوى المحلي مديرية أملاك الدولة وفروعها على مستوى الدوائر و البلديات أي مفتشيات أملاك الدولة.

¹ المادة 01 من القانون 10-11، المؤرخ في 2011/06/17، المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 37، المؤرخة في 2011/07/03 .

أما عن الوثائق المودعة بمقر البلدية فنجد أن إعداد مسح الأراضي العام يتطلب تحرير و إنجاز مجموعة من الوثائق والرسوم البيانية و المخططات وهي تشكل في مجموعها مطبوعات تقنية خاصة بمحافظة مسح الأراضي وهي عبارة عن وثائق نموذجية وكل وثيقة لها بياناتها الخاصة (code) وتكون محددة بصفة رسمية من طرف وزارة المالية ، ويمكن حصر هذه الوثائق في:

- مستخرج من مخطط المسح حجم (30/21) برمز (CC5)¹
 - مستخرج دفتر المساحة ورمزه (CC11)²
 - وثيقة القياس و المساحة في ورق الشفاف (الكالك) ورمزها (CC2)
 - محضر تعيين الحدود و يحمل رمز (CC1) أو (م م 1)³.
- أما الوثائق التي تودع بمقر البلدية بعد الإنتهاء من المسح لإطلاع الجمهور عليها هي:
- مخطط مسح الأراضي سلم (5000/1 أو 2500/1 أو 1000/01 أو 500/1).
 - مخطط مسح الأراضي الذي يمثل مجموعة ملكية أو وحدة عقارية لها رقم إتفاقي وتشخص القطع الأرضية التابعة لها بحروف أبجدية ويتم حساب مساحتها في المخطط بشكل إجمالي.
 - محضر تعين حدود.

الفرع الثاني: المهلة القانونية للإيداع

يكون إيداع وثائق المسح سواء في المناطق التي تمت فيها عملية المسح جميعها أو تلك التي أجزمتها قسم أو مجموعة أقسام حيث تودع وثائق القسم المنجز فقط وهذا في الحالة التي يتطلب فيها إجراء المسح لكافة البلدية مدة تفوق السنة وقد نصت المادة 11 فقرة 03 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 والمعدل بالمرسوم : 92-134⁴ المؤرخ في 1992/04/07 على مايلي: (... يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق سنة) .

ويلاحظ على هذا النص أنه تناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة ، رغم ما يترتب على ذلك من آثار قانونية حيث أنه بإنهاء مدة الإيداع وعدم تقديم أي إحتجاج فإن نتائج المسح تكون نهائية.

ويكون الإيداع لمدة شهر بمقر البلدية يمكن للمعنيين من أصحاب العقارات والحقوق العينية العقارية ممن حضروا

¹ انظر الملحق رقم 02

² انظر الملحق رقم 03

³ انظر الملحق رقم 04 .

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم 76-62 و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية، رقم 26، لسنة 1992 .

ميدانيا عملية المسح ولم يتمكنوا من تقديم ملاحظاتهم وكذلك الملاك الذين تغيبوا عن عمليات المسح وفي حالة المساس بحقوقهم تقدم إحتجاجاتهم وإعتراضاتهم موضحين أسباب التدخل وموضوع الطلب بذلك .

الفرع الثالث: دراسة الطعون من قبل لجنة المسح

عند تقديم الملاك إحتجاجاتهم وإعتراضاتهم تكون إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما إلى رئيس فرقة المسح الموجودة بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع، والذي يسجل الأقوال على سجل معد خصيصا لذلك ويبلغ السجل ورسائل الإحتجاجات إلى لجنة مسح الأراضي، التي تنظر فيما إذا كانت موافقة المعنين على النتائج الموجودة في وثائق المسح أو هناك إحتجاجات وإعتراضات مسجلة، إذا كان الإعتراض مؤسس قانونا فإنه يجب أن يكون مدعوما بوثائق أو سندات رسمية أو أحكام قضائية يقدمها المعترضون أو أن يثبتوا حيازتهم القانونية بالطرق والوسائل القانونية لتأييد إدعاءاتهم التي تقدم مكتوبة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الإدلاء بها إلى رئيس فرقة المسح العام المداوم بمقر البلدية وهنا نكون أمام حالتين:

- الأولى حالة الإعتراض على أعمال المسح.

- الثانية طلبات القيد في سجل المسح للأشخاص الذين لم يتمكنوا من الحضور أثناء المعاينة الميدانية لفرق المسح والتحقيق . ونجد أن القانون قد حدد طريقتان لمعالجة الطعون ودراسة الطلبات الطريقة الإدارية وتكون عن طريق اللجنة والطريقة الثانية تكون أمام القضاء.

وتدرس الإحتجاجات والإعتراضات المسجلة وذلك بفحصها وإعطاء رأيها ومحاولة التوفيق بين الأطراف المعنين، وفي حالة عدم التوصل إلى حل بين المتنازعين أو التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط المساحي ويعطى أجل ثلاثة الشهر للمالكين فيما يخص الإجراء المتنازع عنه من أجل الإتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة¹.

وبمجرد إنقضاء مدة ثلاثة أشهر الممنوحة للأطراف المتنازعة، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ويعمل بها بإستثناء الإجراء المتنازع فيها²، وتصبح الحدود المؤقتة نهائية³.

وفيما يخص المناطق المسوحة ولم يثر حولها نزاع تعد وثائقها صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء مدة ثلاثة (3) أشهر⁴.

ونجد أن السجل العيني في الغالب يقوم على أساس مرحلتين :

- المرحلة الأولى: إدارية تتمثل في إجراءات المسح وتحديد الملكيات العقارية .

¹ ضيف احمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2006 ص 64.

² المادة 12-13-14 من المرسوم 62/76، مرجع سابق.

³ التعلية 16، مرجع سابق.

⁴ المادة 13 من المرسوم 62/76، مرجع سابق.

- المرحلة الثانية: مرحلة قضائية يلعب فيها القاضي العقاري دور مهما والتي تأتي بهدف إنهاء أعمال المسح بتثبيت الحقوق.

حيث يتم الفصل في جميع النزاعات وتصفية الاعتراضات ويصل في النهاية القاضي العقاري إلى الفصل في الدعاوى العالقة، التي ترسل إلى السجل العقاري لقيدها .

وإستنتاجا لما سبق نجد أن المرحلة القضائية المرتبطة عضويا بالمسح مهمة جدا في تصفية النزاعات وتعمل على ربح الوقت إلى جانب المرحلة الإدارية ، التي لا يمكن الإستغناء عنها إذ نجد أن التشريع العقاري الجزائري قد أغفل أثناء تنفيذ عمليات المسح الشامل مرحلة هامة من مراحل تطبيق مبادئ السجل العيني ، وهي المرحلة القضائية بجعل لجنة مسح ذات طابع إداري بالرغم من إسناد رئاستها لقاضي مختص لكن بصلاحيات إدارية محدودة .

وكان من الأولى توسيع صلاحيات القاضي ، بأن يصبح من صلاحيات لجنة المسح الفصل في النزاعات التي تعرض على اللجنة بمناسبة أعمال المسح ، وتحت مسؤولية القاضي العقاري بإعتباره رئيسا للجنة.

المطلب الثاني: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي إدارة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموع البطاقات العقارية¹.

و لكي يتسنى للمحافظ العقاري القيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري لابد من إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ، و يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عملية المسح العام لمجموع أقسام أو قسم أو بعض الأقسام ، في حالة ما إذا كانت عملية المسح في البلدية المعنية تفوق مدتها سنة². ويكون هذا الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لتأسيس السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري طبقا للمادة 9 من المرسوم 63/76.

وكما سلف الذكر أن الإجراء الأول هو الحجر الأساس لتأسيس السجل العقاري وعلى أساس إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وللمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع أو يقبله .

الفرع الأول: قبول الإيداع من عدمه

أولا/ رفض الإيداع: عندما يطالع المحافظ العقاري على وثائق المسح التي يتم إيداعها يقوم بفحص المعلومات المسجلة والإطلاع على العمل المنجز من قبل المصلحة فله أن يرفض الإيداع في الحالات الآتية:

¹ تموح مني ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2003/2004 ، ص 09 .

² راجع المادة 08 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.

1 / في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيه تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعه على الوثائق، أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص .

2 / في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها يرفض الإيداع .

3 / في حالة ما إذا قامت مصلحة مسح الأراضي بمسح بلدية ما ، ومن خلال أعمالها تم تسجيل نسبة 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية هي ملكيات مجهولة فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح وثائق ناقصة لعدم احتوائها على كل الأجزاء أو الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموعات الملكيات .

ثانيا / قبول الإيداع : في هذه الحالة لما تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويكون ذلك بمقارنتها بالبطاقات الأبدية أي مع نظام الشهر الشخصي لدى المحافظة العقارية وعند عدم تجاوز نسبة المجهول 60 % وعند عدم تجاوز مدة المسح لسنة في البلدية المعنية مع إيداع جميع الأجزاء .

من خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها أو حائزها سندات ملكية مشهورة أي لديهم سندات عرفية ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بإدارة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من ضمن الأملاك الوطنية ، وحاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية .

وعندما يتم الإيداع ويكون مقبولا يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة والتي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات المسوحة ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق بالحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية بالإضافة إلى شهادة الميلاد .

الفرع الثاني: إعداد محضر التسليم وإعداد الجدول الخاص بالإجراء الأول

أولا/ إعداد محضر تسليم وثائق المسح : يعرف محضر التسليم في قاموس مجموعة المصطلحات التقنية المذكورة سابقا بالنموذج (ا، ع ، رقم 18) وهو الوثيقة التي يوقعها المحافظ العقاري مقررًا أنه استلم وثائق مسح إقليم بلدية ما أو جزء منه ، وأنه لا مجال لأي إشهار في السجل العقاري في إطار نظام الشهر العيني¹ .

¹ تومي بلقاسم ، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 2012/2013 ، ص 65 .

بحيث نجد أن المحافظ العقاري يحرره ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع ، كما يحدد أقسام واسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها ويكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر بكل دعاية أو وسيلة مناسبة¹.

ويكون عن طريق إصاق في لوحة الإعلانات بمقر المحافظة العقارية عبر كامل التراب الوطني وفي مقر البلدية والأماكن المخصصة للإعلانات في كامل إقليمها وفي مكاتب التوثيق بالإضافة إلى إشهار من المحضر في الجريدة اليومية ويجدد هذا المحضر كل 15 يوم لمدة أربعة أشهر وذلك لما لهذا المحضر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حوله عملية تأسيس السجل العقاري وكذلك يمكنهم من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة كما يجب إبلاغ الهيئات العمومية خاصة مصالح أملاك الدولة كتابيا لكن تجدر الإشارة إلى أن ما هو معمول به في كثير من المحافظات العقارية هو إبقاء وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المعنية لأشهر عديدة دون إعداد محضر التسليم وذلك بسبب أن مدة ثمانية أيام غير كافية لفريق المحافظة العقارية من أجل فحص وفرز هذه الوثائق قبل استغلالها في تنفيذ الإجراء الأول ومن ثم تأسيس السجل العقاري .

لذلك جرى التعامل في مثل هذه الحالات بأن يسلم المحافظ العقاري لمصالح مسح الأراضي وصل استلام الوثائق ولا يوقع محضر التسليم إلا بعد التأكد من توافق المعلومات بين كافة الوثائق والخرائط المودعة لدى المحافظة العقارية².

ثانيا/ إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول: ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق التي تشهد بحقه على العقار أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة (PR19)³ أي (أ، ع، رقم 19) كما جاء في نص المادة 13 من الأمر 74/75 .

هذه الجدول (PR19) هو استمارة مكونة من ورقتين تسلمها المحافظة العقارية لكل مالك أو حائز من أجل ملئها بمفرده أو بمساعدة مصالح المحافظة العقارية وإيداعها مرفقة عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى إلى من طبيعتها تبيان أصل الملكية المالك أو الحائز الحالي للعقار كما يصادق عليها الموثق إذا كانت الملكية بموجب عقد توثيقي أو محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية جديدة .

¹ المادة 09 من المرسوم 63/76 ، مرجع سابق

² نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 95 .

³ انظر الملحق رقم 10 .

وتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول الخاص بالإجراء الأول (PR19) للبدء في الدفتر العقاري لأنه في ظل النظام الجديد للإجراءات فإن التقييمات العقارية تؤسس على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح¹.

يحتوي هذا الجدول على البيانات الآتية :

- وصف العقارات التي يجوزها أو يملكها في البلدية المسوَّحة مع ذكر موقعها والمحتوى وأرقام مجموعة الملكية.
- هوية وأهلية المالك أو الحائز .
- كافة الأعباء التي تثقل العقار .

غير أنه تم تعديل أحكام المادة 11 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 31/12/2014 بالإضافة إلى المادة 66 منه التي ألغت المادة 13 من الأمر 74/75 وأصبحت (PR19) الجدول الخاص بالإجراء الأول غير ملزم .

الفرع الثالث: ترقيم العقارات المسوَّحة

الترقيم العقاري هو عملية قانونية مهمة يجب على المحافظ العقاري القيام بها مباشرة بعد استلامه ووثائق المسح لأن المعاملات العقارية تبقى مستمرة وتحتاج دائما للإشهار في السجل العقاري .

وعليه فإن بدء التقييم العقاري أو بطئ سير عملياته من شأنه كبح عجلة الإشهار الواجب القيام بها في حينها وفق نظام الشهر الجديد.

حيث تنص المادة 11 من المرسوم 63/76 على : (يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بموجب استلامه ووثائق المسح)².

لذا يجب على المحافظ العقاري أن يتخذ الاستعدادات الضرورية منذ إيداع وثائق المسح لأن التقييم يتم يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي لذلك لا بد من أن يحرص على توفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري وأن يلم الأعوان المكلفين بعملية التقييم العقاري بالإجراءات القانونية قبل تلقي وثائق المسح.

ويتم التقييم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية T10 المودعة من قبل مصلحة المسح، وهذه البطاقة تحتوي على كل العناصر الضرورية لتعيين العقار وتعيين الأشخاص والملكية، وهذه البطاقة تظهر إحدى وضعيات الآتية:

¹ التعلية رقم 16، السالفة الذكر.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 96، وتومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 67.

1) عقار بسند. 2) عقار بدون سند. 3) عقار لم يكن مطالب به من أي شخص (مجهول).

وباختلاف هذه الوضعيات يختلف التقييم. فقد يكون ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي حسب الأحوال الآتية:

01/ التقييم النهائي: يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة

قانوناً، أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها، وفي هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب التقييم النهائي الدفتر العقاري.

كما تجدر الملاحظة أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء.

02/ التقييم المؤقت:

أ/ التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر: في حالة ما إذا كانت المعلومات الموجودة في وثائق التحقيق العقاري

تظهر وجود حيازة مدتها تسمح للحائز الحصول على الملكية بالتقدم المكسب هنا يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، يجري سريانها من يوم التقييم، ويصبح هذا التقييم نهائياً إذا لم يكن هناك اعتراض أو رفض الاعتراض¹.

أيضاً في حالة ملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد، وكانت الزيادة غير مبررة، يتم ترقيم العقار المعني ترقيماً مؤقتاً لمدة 04 أشهر.

ب/ التقييم المؤقت لمدة سنتين: في حالة غياب سندات الإثبات الكافية وفي حالة ما إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02 سنة)².

ويطبق التقييم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يجوزها أحد ولم يعرف لها مالك³.

ويمكن الاعتراض على التقييم في غضون (02) سنتين أو سحب التقييم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي.

وقد تظهر أثناء فترة التقييم المؤقت وقائع قانونية لا تدع أي شك في ملكية الشخص المعني للعقار وفي هذه الحالة يجري المحافظ التقييم النهائي دون انتظار ويسلمه الدفتر العقاري.

يترتب عن التقييم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري، وإنما تسلم له شهادة ترقيم مؤقتة تظهر أنه حائز للعقار المسوح.

¹ المادة 12-13 من المرسوم 63/76 . السالف الذكر .

² المادة 14 من المرسوم 63/76، السالف الذكر .

³ التعليم رقم 16 ، المذكورة سابقاً .

03/الاحتجاجات و الاعتراضات: قد تحدث أثناء الترقيم، احتجاجات واعتراضات وقد عاجلها المرسوم 63/76 حيث بين أن كل الأشخاص اللذين يريدون إشهار حقوق لهم على العقار المرقم ترقيمًا مؤقتًا يبلغ احتجاجاته كتابيا للمحافظ العقاري ، وإلى الطرف الخصم، يستطيع المعني أن يقيد احتجاجاته وإدعاءاته في سجل فتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية وفي هذا الخصوص يجب على المحافظ العقاري أن يأخذ بعين الاعتبار آجال تلقي هذه الاعتراضات وعلى هذا الأساس لا تأخذ بعين الاعتبار الإحتجاجات المتقدم بها عندما يصبح الترقيم نهائيًا، فلا يبقى في هذه الحالة للشخص المدعي إلا إمكانية التوجه للقضاء. في حالة ما إذا كانت الإحتجاجات مقبولة فللمحافظ سلطة مصالح الأطراف، ونتائج محاولاته تؤدي إلى تحرير محضر الصلح.

محاولة الصلح: لا تخرج عن حالتين هما:

أ / نجاح محاولة الصلح: إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المدعى بها تظهر الوضعية القانونية للعقارات المعنية فهذا الاتفاق ، يسجل في محضر صلح تكون له قوة إلزامية، وتشهر في السجل العقاري كل العناصر المكتشفة خلال هذا الإجراء.

أما إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح فعلى المحافظ أن يبلغ مصلحة المسح عن طريق نسخة من محضر الصلح.

ب / فشل محاولة الصلح: إذا فشلت محاولة الصلح، يقوم المحافظ بتحرير محضر عدم الصلح وتبلغ للأطراف، وللأطراف مهلة 06 أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية، ويتم تبليغ الدعاوى القضائية للمحافظ العقاري وهذا يؤدي إلى إيقاف الترقيم النهائي حتى صدور حكم قضائي نهائي.

وفي حالة انقضاء مدة ستة أشهر (06 أشهر) دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغيا ، ويقوم بترقيم العقار المعني دون تأخير¹.

الفرع الرابع: تحيين سجل المسح لضمان فعالية التطهير

لأن وثائق المسح ليست دائمة بنفس المعلومات فهي قابلة للتغيير بحكم طبيعة الملكية العقارية التي لها ميزة القابلية للتداول عليها والانتقال بالتصرفات وتغيير معالمها بالتجزئة والقسمة العقارية كما أنها تخضع لتغير أوضاعها القانونية ومنها أسباب مادية كخضوع العقار للمسوح لعملية الهدم أو خضوعه لعملية البناء الجديد من هنا نجد أن مهمة المسح تبقى مستمرة لتحيين الأعمال السابقة.

لهذا فإن مصالح الحفظ العقاري وبالتنسيق مع البلديات تقوم بضبط سجل المسح كل سنة وهذا تنفيذًا للمواد(من 18 إلى 21) من المرسوم 63/76 السالف الذكر².

¹ محمودي رشيد نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل ماجستير في القانون ، جامعة البليدة 2001، ص45.

² المادة 01 من القرار المؤرخ في 09-03-1978 المتضمن كليات التنفيذ الخاصة بأشغال المحافظة العقارية ومسح الأراضي. وتشكيل الوثائق.

إن تحيين سجل المسح يعمل على متابعة تطهير الملكية بعد مسحها والهدف منه المحافظة على بنك المعلومات العقاري ، وهذا التحيين يجب أن يتناول كل التغييرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقار، بحيث يقدم هذه التغييرات لمصالح مسح الأراضي كل من:

- المجالس الشعبية للبلديات التي يتم فيها المسح نهاية كل ثلاثي من السنة.
- مصالح الحفظ العقاري طبقا للمادة 17 من المرسوم 63/76 التي يجب عليها التبليغ عن كل التحولات المتعلقة بالأموال العقارية الممسوحة والتي تم قيدها في السجل العقاري.
- بمناسبة إجراء معاينات ميدانية لفرق المسح لمراقبة أعمالها، ويكون اتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي لتحيين السجل العقاري عن طريق:

- 01/ -إرسال مستخرج من نموذج (PR4 ، أو PR4Bis) وهو يعني ملخص العقد وملخص المسح¹.
- 02/ -إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة ويكون في حالة تجزئة العقار دون التغيير في الحدود كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة.
- 03/ - إرسال نسخة ثانية من (PR14،PR15) بعد إرسالها من طرف مصالح المسح للمحافظة لشهرها.
- PR14- : يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعة الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي وترفق بمخطط المسح (حالة نزع الملكية- حالة تغيير مجرى واد...الخ)².
- PR15- : خاص بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية³، وترسل ضمن جدول PR13 ابتداء من 25 من كل شهر إلى 30 منه⁴.

¹ أنظر الملحق رقم: 05

² أنظر الملحق رقم: 11

³ أنظر الملحق رقم: 12

⁴ المادة 02- 03 من قرار وزير المالية المؤرخ في 27-05-1976 المحدد للشروط التي تتضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي في ما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري.

خلاصة الفصل الأول:

نخلص في نهاية هذا الفصل ، إلى أن المسح الشامل للأراضي يشكل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري كعملية تقنية قانونية و بالتالي فان له دور هام في تطهير الملكية العقارية باعتبار أن له ارتباط وثيق بالسجل العقاري ، فهو عند الإجراء الأول يمثل الركيزة الأساسية لتكوين السجل العقاري.

و عليه فانه لا يمكن تأسيس السجل العقاري دون إجراء مسح الأراضي ، فهو السبيل لإحصاء كل الأملاك العقارية و تحديدها و تصفية الحقوق العينية العقارية المرتبطة بها و التي يتم قيدها في السجل العقاري بعد ذلك.

إن الجزائر على الرغم من أنها قد أخذت بفكرة المسح ووفرت الإمكانيات اللازمة لتحقيق الأهداف خاصة في السنوات الأخيرة التي شهدت تطورات عالمية على مختلف الأصعدة والتي نتج عنها ظهور توازنات سياسية و اقتصادية جديدة ، كان لها تأثير قوي و مباشر على استقرار الملكية العقارية.

إلا أن هذه الإمكانيات لم ترقى إلى المستوى المطلوب و أن أشغال المسح مازالت تراوح مكانها و شهدت تأخرا كبيرا إلا أن السبب يكمن في وجود مشاكل عملية و صعوبات تقنية ناتجة عن غموض الطبيعة القانونية للملكية و التي حالت دون تحقيق الأهداف و النتائج المرجوة .

إن العمل على تدارك بعض النقائص كالإصلاحات الهيكلية التي تتم تطبيقها منذ سنة 1989 وأدت إلى استقلالية مسح الأراضي في إطار الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأيضا تخصيص مبالغ مالية في إطار التعاون الدولي لمواجهة صعوبات المسح ، لم تكن كافية لتفعيله و إنجازه. لكن المسح بقي يسير ببطء شديد و يكاد ينعدم في اغلب البلديات ، خاصة المسح الحضري ، مما أدى إلى تأخر في التحكم و ضبط الساحة العقارية .

الفصل الثاني

مكانة السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية

بعد انتهاء مرحلة المسح و إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية و التي تدعى بالمرحلة التقنية السابقة لعملية قيد الحقوق في السجل العقاري، تبدأ مرحلة جديدة مرتبطة بالمرحلة سالفة الذكر و التي تسمى بمرحلة التطهير العقاري القانوني. فالعقارات التي تم تحديدها و ضبط نطاقها ماديا بواسطة المسح العقاري تصل إلى مرحلة تطهيرها قانونيا و هنا نكون قد كونا سجلا عقاريا هو بمثابة الأساس القانوني لتطهير الملكيات.

و بما أن السجل العقاري يعبر عن الحالة القانونية للعقارات و يحدد تداول الحقوق العينية عليها، فإن بعض فقهاء القانون يعتبرونه الوعاء الذي تصب فيه نتائج أعمال مسح الأراضي. فالسجل العقاري يرمي إلى استقرار الملكية العقارية و تشجيع الائتمان العقاري، فهو يعطي الثقة بما هو مقيد فيه. و يعرف بعض الفقه السجل العقاري بأنه النظام العيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزمه من سجلات و وثائق ضرورية يركز فيها القيد على الوحدات العقارية¹.

و عالية فتعريف السجل العقاري لا يبين من كونه عبارة عن سجل واحد كما يفهم من تسميته ، بل هو مجموعة و وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية و القانونية². و بالرغم من أن القانون العقاري لم يقدم تعريفا للسجل العقاري إلا أنه حدد وسائله و إجراءاته مؤكدا على أنه يمسك السجل العقاري في كل بلدية وهو مجموع البطاقات العقارية و يتم إعداد بتأسيس مسح الأراضي . و بالتالي فالسجل العقاري يتكون من جانب مادي يتمثل في وثائق المسح و جانب قانوني يتمثل في مجموع البطاقات العقارية ، و بالتالي نكون أمام آلية تطهيرية للملكيات .

ومن هذا المنطق يتم التطرق في هذا الفصل إلى دور الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري في تطهير الساحة العقارية في (مبحث أول) والأثر المطهر لعملية القيد في السجل العقاري في (مبحث ثاني).

¹ مصطفى أحمد أبو عيو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت / لبنان ، الطبعة الأولى ، 2010، ص 13 .

² حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، طبعة 2003، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، ص 60 .

المبحث الأول: الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري ودورها التطهيري

بما أن نظام الشهر العيني يعتمد أساساً على المسح العام للأراضي في تحديد العقارات ومعرفة مالكيها باعتبار المهام التقنية لإدارة المسح و تدوينها في وثائق المسح التي يتم إيداعها في المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يجره المحافظ العقاري و الذي يكون محل إشهار واسع لمدة (04) أربعة أشهر لإعلام المالك وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم كل ما يدل على حقوقهم على العقارات محل المسح . و كذلك لإيداع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري .

و من هنا تبدأ مرحلة الأعمال القانونية و ذلك لإعطاء الصفة النهائية للسجل العقاري، و تبدأ هذه المرحلة بإنشاء مجموع البطاقات العقارية و التأثير عليها (مطلب أول) التي تبين الوضعية القانونية للعقارات ولتثبيت هذه الحقوق و تجسيد تأسيس السجل العقاري، لا بد من إنشاء دفتر العقاري (مطلب ثاني) و الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار .

المطلب الأول: إنشاء و مسك مجموع البطاقات العقارية

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

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

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

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

¹ مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص108.

الفرع الأول: توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام

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

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

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

الفرع الثاني: التأشير على البطاقات العقارية

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

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

كما تشير المادة "74" من المرسوم 63-76 إلى أنه في حالة تغيير حدود وحدة عقارية يتعين على الموثق إرفاق الوثائق المودعة بوثيقة القياس التي يتم إعدادها من قبل مصلحة المسح ، أو من قبل المهندس الخبير المعتمد³ .

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

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

³ راجع المادة 20 من مرسوم 63-76 ، السالف الذكر.

الفرع الثالث: الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية

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

ب- البطاقات الشخصية (الأبجدية): لقد نصت المادة "44" من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على وجوب مسك المحافظ العقاري مجموعة البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، و تعرف هذه البطاقة بـ PR10² على أن يتم في كل بطاقة من هاته البطاقات تعيين أصحاب الحقوق المذكورين و تتكون هذه البطاقة من قسمين:

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

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

الفرع الرابع: أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري و ذلك وفق نص المادة 20 من المرسوم 63-76 السالف الذكر³ على نوعية من البطاقات العقارية:

أ - بطاقات قطع الأراضي (PR1)⁴: و تسمى أيضاً بطاقات الإجراء الأول بحيث يقوم المحافظ العقاري بإنشائها بعد استلامها لوثائق العقارات التي أجرى عليها المسح و ينقل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح و يخصص بطاقة خاصة بكل مجموعة ملكية أو وحدة عقارية الموجودة داخل القسم المسوح، و تشمل كل

¹ المادة 41 من المرسوم 63-76، السالف الذكر.

² أنظر الملحق رقم: 06

³ المادة 20 من المرسوم 63-76: ((إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية (...))

⁴ أنظر الملحق رقم: 07

القطع الأرضية التابعة لمجموعة الملكية حسب مخطط المسح ، و تجدر الإشارة إلى أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة و ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة.

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

ب-بطاقات العقار الحضري : و هي تلك البطاقات التي تخصص للعقارات الحضرية أو لجزء منها و يعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة و ينشأ هذا النوع من البطاقات حتى و لو لم تنطلق عملية مسح الأراضي². وتشمل البطاقات الحضرية على صنفين من البطاقات العقارية هما :

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

- ذكر البلدية و رقم القسم و الوحدة العقارية و المكان المسمى أو الحي و رقمه .

- تعيين و وصف موجز لمجموع العقار .

- تعيين القطع الأرضية إن وجدت .

- تحديد الملكية و تعيين الملاك المتابعين .

- تحديد حالة الاشتراك بالفاصل و الارتفاقات و جميع التغيرات .

- ذكر جميع الأعباء المثقل بها العقار من امتيازات و رهون .

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

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

و ترتب البطاقات العامة حسب المكان أو الحي و حسب مراجع المسح و يؤشر عليها المحافظ

العقاري حسب تاريخ إنشائها و الرقم المخصص لها . كما يجب أن تحمل تأشيرة المحافظ تاريخ واضح للتقييد

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

² المادة 27 من المرسوم 63-76 ، السالف الذكر.

و أرقام القيد في سجل الإيداع (حجم و رقم التريبعة) كما ترتب البطاقات الخاصة حسب تطابقها مع البطاقة العامة و حسب الترتيب العددي للقطع¹ . و بالرجوع إلى المواد (من 33 إلى 40) من المرسوم 63-76 السالف الذكر نجد أنه حدد كفيات التأشير و الملاحظ أن نص هذه المواد جاء دقيقا جدا في إجراءات التأشير على البطاقات و ألزمت المحافظ العقاري بأن يقوم بالتأشير بكيفية واضحة و مختصرة و باستعمال أختام رسمية و تكتب بالحرير الأسود الذي لا يمحي .

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

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

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

المطلب الثاني: الدفتر العقاري كسند تطهيري للملكيات العقارية

بعد إتمام الإجراء على إثر الانتهاء من عملية المسح ، يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري ، الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار و تسجل عليه كل المعلومات اللاحقة المنصبة على العقار فيما فيها من حقوق و أعباء تثقل هذا العقار .

الفرع الأول : مفهوم الدفتر العقاري

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

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

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

وعرفه الدكتور: مانع جمال عبد الناصر بأنه ((بطاقة تعريف للعقار، وحلته المدنية الفعلية))¹، وعرف أيضا بأنه: ((سند إداري سلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو يسلم إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار من وزير المالية، وهو الصادر بتاريخ 1977/05/27 يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات))².

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

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

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

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

3/ إعداد الدفتري العقاري والتأشير عليه: إن إعداد الدفتري العقاري والتأشير عليه وتسليمه للمالك من صلاحيات المحافظ العقاري المختص إقليميا .

أ/ مضمون الدفتري العقاري: حسب نص المادة 45 من المرسوم 63-76 يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية والذي يجب أن يحتوي على³:

- الطابع⁴: مجموعة من البيانات تتضمن: بلدية موقع العقار - رقم القسم ورقم مجموعة الملكية، سعة المسح.

¹ - الأستاذة: ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، بدون ذكر البلد وسنة الطبع، ص 125.

² - جديلي نوال، الدفتري العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية (فرع: قانون عقاري زراعي) كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، أفريل 2008.

³ أنظر الملحق رقم: 13

⁴ أنظر الملحق رقم: 13 (القسم الأول)

- مجموعة من الجداول.

- الجدول الأول: يدون فيه التعيين الدقيق للعقار بحسب وثائق المسح (الموقع- المساحة بالأرقام والحروف رقم القسم المسحي وكذا رقم مجموعة الملكية بالإضافة إلى رقم الوحدات في حالة الملكية المشتركة).
 - الجدول الثاني: يتضمن الملكية وينقسم لقسمين:
 - قسم أول: (الأيمن) يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة.
 - قسم ثاني: (الأيسر) ويتعلق بهوية المالكين (الاسم واللقب وتاريخ الميلاد).
 - الجدول الثالث: يتضمن قسمين
 - قسم أول (الأيمن): تذكر فيه جميع الارتفاقات الايجابية والسلبية .
 - قسم ثاني (أيسر): تؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة.
 - الجدول الرابع: يتضمن قسمين:
 - قسم أول (الأيمن): مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات.
 - قسم ثاني (أيسر): خاص بالتغييرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.
 - الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن الواردة على مجموعة الملكية.
 - قسم أيمن: خاص بتسجيل الرهن والامتيازات.
 - قسم أيسر: خاص بالتشطيبات للرهن والامتيازات.
 - الجدول السادس: خاص بتأشير التصديق من طرف المحافظ العقاري والذي يصادق على أمرين:
 - الأمر الأول: التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري للمالكه.
 - الأمر الثاني: التصديق على موافقة التأشيرات المدونة في الدفتر العقاري مع البطاقات العقارية المرافقة له.
- ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية مع توقيع المحافظ العقاري¹.
- ب/ كيفية إعداد الدفتر العقاري: يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالخير الأسود الذي لا يحى، والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة².
- كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن ينذر حائز الدفتر العقاري وذلك قصد تصحيحه.

¹ راجع القرار الوزاري المؤرخ في: 1976/05/27 المتضمن إعداد الدفتر العقاري ، أنظر الملحق رقم :13(القسم: 02-03-04-05-06-07).

² مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص117.

وفي حالة التصرفات اللاحقة لعملية الإجراء الأول وعند تقديم العقود والسندات لفرض عملية الإشهار لا بد من تقديم الدفتر العقاري من طرف ملتمس الإيداع وهذا تحت طائلة رفض الإيداع¹، إلا أن هناك حالات جاءت بها المادة "50" من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي:

- إذا تعلق الأمر بالجدول الوصفي للعقار المحرر طبقا للمادة "13" من الأمر رقم 74-75 .

- في حالة عقد محرر أو قرار قضائي صادر دون مساعدة المالك أو ضده.

- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

ففي هذه الحالات يتم تبليغ إجراء الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري حسب إجراءات التبليغ إنذار بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية خلال "15" يوم من تاريخ الإشعار بالاستلام، بهدف تحيين الدفتر العقاري.

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

وفي حالة إذا كان العقار مملوكا على الشيعاء فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع بالمحافظة العقارية (لا يسلم للمالكين) إلا في حالة الشركاء على تعيين وكيل يودع لديه الدفتر وفي حالة استصدار ملاحق جديدة للدفتر (الأصلي) فإنه يمنح للملاك في الشيعاء أو ملتمس الإيداع الملاحق الأخير ويحتفظ بالدفتر الأصلي، وبقية الملاحق لدى المحافظة².

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

د/ تصحيح الأخطاء المادية: أجاز المشرع الجزائري تصحيح الأخطاء المادية الواردة بالدفتر العقاري أو البطاقة العقارية دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات ولا بالوضعية القانونية للعقار³.

¹ المادة 100 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

² التعليم رقم 2014/3014 الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية .

³ المادة 33 الفقرة 03 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

وإذا كان التصحيح تلقائياً من طرف المحافظ العقاري يبلغ حائر الدفتر العقاري به وإنذاره بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بطلب من المالك، فإن المحافظ العقاري يدعوه إلى تقديم الدفتر العقاري لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره. بموجب رسالة موصى بها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب¹.

- ونلاحظ هنا أن المشرع في قانون السجل العقاري كان متساهلاً جداً في مسألة ضياع الدفتر أو إتلافه، لأن إجراءات الحصول على نسخة ثانية بسيطة مقارنة مع الجهود التي بذلت والإمكانات التي سخرت من أجل الوصول إلى مرحلة إعداد الدفتر العقاري، وهذا التساهل قد يفتح مجالاً واسعاً للتحايل على الإدارة والحصول على نسخ إضافية من الدفتر.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري كحجة مادية للتطهير والإثبات

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

- غير أننا نتساءل عن قوة الإثبات للدفتر العقاري فهل هي مطلقة أم نسبية؟

و بالرجوع للمرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة السالف الذكر وخاصة المادة 33 منه التي ترى بأن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في إثبات الملكية العقارية.

ونلاحظ أن الأمر 75-74 المتعلق بإجراءات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائياً وهو ما كرسته المادة "16" من المرسوم 76-63، حيث أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيود النهائي نسبي وعرضة للطعن في أي وقت.

وبالرغم من أن قانون السجل العقاري كان صريحاً في هذه المسألة ولم يأخذ بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري إلا أنها أثارت جدلاً بين فقهاء القانون من جهة والاجتهاد القضائي من جهة أخرى. وهذا ما يستدعي التطرق إلى مختلف الآراء والاتجاهات:

¹ المادة "51" من المرسوم 76-63 السالف الذكر.

1- الرأي المؤيد لجواز الطعن في الدفتر العقاري:

يرى بعض الفقهاء بجواز الطعن إعادة النظر في الحقوق وحتى ولو تم ترقيمها بصفة نهائية وبالتالي لا يمكن تطهيرها إلا قضائيا ويؤسسون قولهم بأن مراقبة المحافظ العقاري للحقوق المشهورة قد يصعب أحيانا، مما يسمح لأصحاب الحقوق المهذرة بالطعن في الحق المشهر¹.

وفي نفس الاتجاه يؤكد البعض الآخر على أنه يقصد بالقوة الثبوتية المطلقة وجود قرينة قاطعة على استحقاق الحق محل التحديد، لأنه قد يتسنى لغيره فيما بعد إثبات حقوق تملكه.

ولقد سائر المشرع الجزائري هذا الرأي بنصه في المادة "16" من الأمر 63-76 أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء².

2- الرأي المؤيد للقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري:

يرى البعض من الفقهاء أن حصول صاحب الحق على الدفتر العقاري يعطي انطباع على أنه المالك الحقيقي للعقار المعني وأن ما دون في هذا الدفتر هي الحقيقة التي من المفروض أن لا تقبل النقض وأن هذه المعلومات هي نفسها المدونة في السجل العقاري العيني الذي يحضى بالثقة من قبل العامة. فالشهر العقاري في ظل نظام السجل العيني يكسب الحق المشهر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة، فهي تطهير سند الملكية من كل العيوب³.

ولقد نصت المادة "19" من الأمر 74-75 السالف الذكر، على أنه شمل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي سند ملكيته. بهذه المادة يكون المشرع قد قطع بشكل واضح ومعلن وصریح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية. بما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إلى إصداره سواء أكانت رسمية أو عرفية⁴.

الفرع الثالث: موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري

نظرا لاعتبار المادة العقارية جديدة في الساحة القضائية لارتباط الملكية بسياسة عقارية شمولية في السابق، التي جعلت القطاع العام للدولة هو المسيطر على الاقتصاد، مما أدى إلى قلة المنازعات العقارية والتي أصبحت بعد الانفتاح الاقتصادي تشكل عبئا كبيرا على القضاء بفعل تفاقمها كما وكيفا. وهذا ما جعل القضاء يلجأ في الكثير من الأحيان إلى الاجتهاد وتفسير النصوص المبهمة.

¹ محمدي فريدة التقدّم المكسب ونظام السجل العقاري/ مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الأول منشورات المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004، ص123.

² راجع المادة 16 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

³ فيلال علي: الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق - جامعة الجزائر، عدد 2000/2، ص120.

⁴ الأستاذة: ريم مراحي، مرجع سابق، ص143.

وقد ساهم تعقد الوضعية العقارية وتنوع القوانين في عدم توحيد الاجتهاد القضائي، حيث نجده في المسألة الواحدة متباينا في الموقف.

وحول مبدأ القوة الثبوتية للدفتر العقاري نجده في أغلب الحالات يؤيد ما ذهب إليه القانون ويناقضه في حالات أخرى.

حيث اعتبر الدفتر العقاري الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري، يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون. كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21 أن الدفتر العقاري يؤسس على أساس سند الملكية بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية¹، فاعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى. وأكد القرار رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 على أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجلة في الدفتر العقاري إلا قضائيا.

وحول القوة الثبوتية للدفتر العقاري، أكد قرار المحكمة العليا رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15 على أن شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.

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

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، طبعة 2008، ص 44.

المبحث الثاني : الدور التطهيري للقييد في السجل العقاري

نظرا للارتباط الوثيق بين مسح الأراضي و السجل العقاري، فإن المحافظ لا يباشر عملية القيد إلا بعد استلامه وثائق العقارات المسوحة، بعدها يصبح ملزم بإجراء فوري للترقيم العقاري لتجنب التحولات الناتجة عن تصرفات قانونية والتي قد تقع بعد المسح.

غير إن هذا الترقيم قد تقف أمامه بعض الصعوبات عند الإجراء الأول مما يؤدي إلى تعدد حالات الترقيم و قد تواجه العملية حالات خاصة يتطلب تسويتها و تطهيرها لتأكيد الحقوق و ضمان سلامة القيد في السجل، العقارات التي تم مسحها في إطار حساب المجهول . كما أن المحافظ العقاري يلجأ حسب الحالات إلى إجراءات قيد لاحقة و قد نحل القانون للمحافظ العقاري خلال مدة الترقيم المؤقت ، دراسة كل الاعتراضات و تصفيتها و إجراء الصلح بشأنها.

إن تأسيس السجل العقاري بموجب وثائق مسح الأراضي التي تم إيداعها بعد إنهاء أشغال المسح داخل تراب البلدية، يخلف آثار قانونية تكون لها انعكاسات على طبيعة الحقوق العينية العقارية من حيث نشأتها ومن حيث تطهيرها من العيوب التي كانت لاحقة بما قبل القيد و مدى القوة الثبوتية للقيد، وفي هذا الإطار قد تثار مسألة القيمة القانونية للتصرف الذي لم يقيد بالسجل العقاري خاصة و أن المنظومة العقارية أصبحت تتميز بالازدواجية لان الاعتماد على الشهر الشخصي مازال قائما في المناطق التي لم يصل إليها المسح وهو ما يفتح المجال أمام سريان التقادم بالنسبة للشهر الشخصي و عدم سريانه في المناطق الخاضعة للشهر العيني.

وعليه فستتطرق لإجراءات التطهير العقاري في إطار عمليات الإجراء الأول (مطلب أول) والآثار القانونية المترتبة على عملية القيد في السجل العقاري ودورها في التطهير العقاري (مطلب ثان).

المطلب الأول : التطهير العقاري في إطار عمليات الإجراء الأول

بعد إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة و فور توقيع المحافظ العقاري على محضر التسليم، يبدأ طاقم المحافظة العقارية في دراسة هذه الوثائق وتفحصها، وفي سياق ذلك يتم تبيان العقارات المملوكة بسند قانوني والعقارات المحازة بدون سند قانوني أو بدون أي سند.

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

¹ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة سابقا.

الأخرى¹، في هذه المرحلة يبدأ المحافظ العقاري التحقيق مع أصحاب الشأن، في العقارات التي يملكونها أو التي يجوزونها وفق المعطيات الجديدة وذلك بمقارنة سنداقتهم وتصريحاتهم بالمعلومات المدونة على وثائق المسح ليفصل في الأخير في مصير و نوع الترقيم العقاري الذي قام به وفي التسوية المحتمل القيام بها .

الفرع الأول : تطهير العقارات المثبتة بسند قانوني

- نصت الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 على ما يلي:

((يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية....))

وفيهم من فحوى هذه المادة أنه إذا كان السند ثابتا لا يترك أي مجال للشك في حق ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ويسلم لصاحبه دفتر عقاري².

والسند الثابت والمقبول لإثبات حق الملكية هو السند الرسمي المشهر والسند الذي يأخذ حكم هذا السند، غير أن هذا الصنف الثاني يستلزم التحقيق فيه أكثر للتثبت من أن ليس أي سندا آخر مشهرا يناقضه، فإن وجد فالأولوية للسند المشهر على السند الذي يأخذ حكم السند المشهر.

من جهة أخرى، هناك حالات كثيرة، يقدم فيها صاحب الملكية العقارية سنده الصحيح إلى المحافظة العقارية فتبلغه بأن الترقيم العقاري قد تم مالك آخر، هو في حقيقة الأمر، البائع الذي باعه العقار في مرحلة ما بين مرور فرقة مسح الأراضي وتسجيل المالك الأصلي، وبين إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، حيث تم إشهار عقد البيع هذا في ظل نظام الشهر الشخصي، وبالتالي يكون المشتري أو المالك الجديد مجهولا في سجلات ووثائق نظام السجل العيني، وتكون التسوية عن طريق قيام المحافظ العقاري بطلب لمدير مسح الأراضي من أجل تسجيل المالك الجديد في مصفوفة مسح الأراضي وإحداث المطابقة بين المصلحتين والتي على أساسها يسلم المالك الأخير الدفتر العقاري (مطابقة الشهر الشخصي مع الشهر العيني).

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

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

¹ المادة 14 من الأمر رقم 75-74 المذكور سابقا.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكورة سابقا.

1- اختلاف في هوية المالك الجديد بين السند ووثائق مسح الأراضي

وهو اختلاف في عناصر هوية المالك حامل السند، المتمثلة أساساً في لقبه واسمه واسم أبيه وتاريخ ومكان ميلاده، حيث يتعذر على المحافظ العقاري أن يسلم الدفتر العقاري لشخص يحمل سنداً غير متطابق مع وثائق مسح الأراضي في عنصر أو عنصري هويته كاختلاف حرف من لقبه أو من اسمه أو عدم تطابق يوم أو شهر أو سنة أو مكان ميلاده بين عقد ملكيته ووثائق مسح الأراضي، ويكون هذا الاختلاف بسبب إما خطأ في العقد أو خطأ في الوثائق المسحية، ويستوجب التصحيح بمبادرة حامل السند والتسوية من قبل المحافظ العقاري ويكون تصحيح المعلومات المتعلقة بعناصر الهوية عندما لا يكون الخطأ كبيراً أي أن لا يمس كامل أحد عناصر هوية المالك كان يمس الخطأ لقب المعني أو كل تاريخ ومكان ميلاده، حيث تستلزم هذه الحالة اللجوء إلى القضاء، أما إذا كان الخطأ بسيطاً، فيمكن للمعني أن يطلب من موثق إعداد عقد لفييف تطابق شخصي بحضور شاهدين .

2- اختلاف في المساحة بين السند ووثائق مسح الأراضي

من المتعارف عليه في المجال العقاري بأنه عندما يكون الاختلاف في المساحة بين عقد الملكية ووثائق مسح الأراضي بنسبة (20/1م) بالزيادة أو النقصان فإن هذه المساحة تعتبر مساحة تسامح¹ . في حين إذا تبين للمحافظ العقاري أن المساحة المذكورة في وثائق مسح الأراضي زائدة عن المساحة المدونة في عقد الملكية² بأكثر من النسبة المذكورة آنفاً (20/1م) فإننا نفرق بين حالتين :

● الحالة الأولى: الحالة التي يعود أصل ملكية هذه المساحة الزائدة إلى الخواص : حيث في هذه الحالة يعلم المحافظ العقاري المالك حامل السند بأن له طريقتين للتسوية، أولهما أن ينتظر مضي سنتين ابتداءً من تاريخ توقيع محضر تسليم وثائق مسح الأراضي فإذا لم تظهر أي معارضة فيما يخص المساحة الزائدة المسجلة باسمه يمكنه طلب الدفتر العقاري وسحبه بالمساحة الكاملة أي مساحة السند مضاف إليها المساحة الزائدة .

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

¹ نسبة التسامح هذه ليس لها أساس قانوني ، وإنما تعارف ليها المتعاملون في المجال العقاري ، كما نجد في بعض مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية ، كما نص عنها قانون المالية لسنة 2005 .

² إذا كان هناك نقصان في المساحة يتوقف على قبول المالك بما .

● الحالة الثانية: الحالة التي يعود أصل ملكية هذه المساحة الزائدة إلى الدولة : جاءت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 لتسوية الفوارق في المساحات الملاحظ على مستوى المحافظة العقارية بين تأشيرات سندات الملكية والقياسات المساحية عندما يعود أصل ملكية العقارات للدولة .

لقد نصت هذه المادة على: ((عندما يتضح أن قطعة أرض عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص، بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات ، أو للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى، أن القياس الذي تم أثناء عمليات المسح العام للأراضي، أظهر أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية، و يقيد العقار على إثر ذلك في السجل العقاري.

في حالة غياب طلب صريح للاقتناء، تعين المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح وتفيد في السجل العقاري باسم الدولة)).

تطرق هذه المادة إلى التباين الزائد في المساحات بالنسبة للعقود الإدارية الخاصة بالعقارات المبنية وغير المبنية أو العقود التوثيقية والأحكام القضائية المنصبة على العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة والتي تم التنازل عليها في إطار الأمر رقم 74-26 أو القانون رقم 81-01 المذكورين أعلاه أو وفقا لقوانين وتنظيمات أخرى . ولكن لم تأت هذه المادة بالتفصيل الكافي فبقيت المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية تنتظر التعليمات التي تشرح أكثر كيفية تطبيق المادة المعنية إلى أن صدرت عن الهيئة أوصية التعليم رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008 (أي بعد مضي أكثر من ثلاث سنوات) من صدور المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 .

ميزت هذه التعليمات بين الحالات التي حدث فيها التوسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة وبين الحالات التي يكون فيها فارق المساحة ناتجا عن خطأ إداري.

أولا/ - حالات التوسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة

في مثل هذه الحالات يجب أن نميز بين أمرين¹ :

1- /- فارق المساحة يشكل قطعة أرض قابلة للبناء : إذا كان الجزء الزائد يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير والبناء ، فإنه يتعين تسجيل هذه القطعة الأرضية باسم الدولة ويكون

¹ تومي بلقاسم ، المرجع السابق ، ص 107 و 108 .

ذلك بتدخل مصالح مسح الأراضي ، التي عليها القيام باستخراج وحدتين عقاريتين من الوحدة العقارية الأصلية الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية ، وتسجل في وثائق مسح الأراضي باسم مالكيها، أما الوحدة العقارية الثانية فتمثل المساحة الزائدة القابلة للبناء وتسجل باسم الدولة ، وعلى أساس هذه التسجيلات يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً ويسلم أصحاب هذه الملكيات الدفاتر العقارية فور طلبهم لها.

2/- فارق المساحة لا يرقى لتكوين قطعة أرض قابلة للبناء: في مثل هذه الحالات ليس للإدارة خيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند الملكية، بحيث تقوم مصالح مسح الأراضي باستبدال الوحدة العقارية الأصلية بوحدين عقارين، الأولى تسجلها باسم صاحبها بالمساحة المذكورة في سند ملكيته، كما تفعل مع الحالات السابقة، ولكن الوحدة العقارية الثانية تبقى دائماً باسمه وليس باسم الدولة، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (T10) إلى أن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة وفق نموذج خاص بالإمكانية الممنوحة له، بموجب المادة 47 سالفة الذكر لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لذلك.

تقوم مصالح مسح الأراضي فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين بإخبار مصالح أملاك الدولة بواسطة رسالة معدة وفق نموذج خاص، بكل الحالات المعنية في هذا الإطار.

بمجرد أن يقدم المعني بطلبه المتضمن شراء الجزء الزائد بواسطة مطبوعة وفق نموذج خاص تقوم مصالح أملاك الدولة بتقوم هذا الفأض في المساحة بقيمته التجارية.

إن التسوية في هذا الإطار لا تتطلب إعداد عقد إداري للتنازل بل يكفي تسليم مصالح أملاك الدولة للشاغل وثيقة رفع اليد بعد تسديده سعر الشراء.

على أساس وثيقة رفع اليد يقوم المحافظ العقاري بإهاء الترقيم العقاري المؤقت الذي يكون قد باشره لصالح الشاغل على مجموعة الملكية موضوع التسوية، ويسجل ترقيماً عقارياً نهائياً تمهيداً لتسليم المعني الدفتر العقاري بعد طلبه له ، وفي حالة عدم تقديم الشاغل لوثيقة رفع اليد في غضون سنتين ، فإن المحافظ العقاري لا يحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي باسم الشاغل المسجل ولكن وعكس الحالات العادية فإنه يقوم بشطب الترقيم العقاري المؤقت لصالح الشاغل وإحلال مكانه ترقيم عقاري نهائي باسم الدولة.

ثانياً/ - الفأض في المساحة ناتج عن خطأ إداري

المقصود بالخطأ الإداري هنا هو الخطأ الذي ترتكبه إدارة أملاك الدولة أثناء إجراءات تنازلها عن عقارات تابعة لها لفائدة خواص في الأطر القانونية المحددة في نص المادة 47 المذكورة أعلاه المسموح بها.

ينتج هذا الخطأ إما أثناء القياس والذي يؤدي إلى فارق في المساحة بزيادة تفوق نسبة (20/1) أو في حساب المساحة أو عند تدوين المعلومات. لا تتم أي تسوية على أي مستوى إلا بعد التأكد من أن الخطأ هو فعلاً خطأً إدارياً وذلك من خلال المعاينة الميدانية التي يقوم بها أعوان مصالح أملاك الدولة الذين يؤكدون في تقاريرهم أن حدود العقار ليست موضوع نزاع، وأن لا وجود لأي توسع على حساب الملكيات المجاورة، وأيضاً من خلال إعادة فحص ملف التنازل الخاص بالعقار موضوع التسوية .

عندئذ يتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر أسعار التنازل التي تمت التقييمات وفقها في إطار القانون رقم 81-01 المذكور سلفاً .

في مثل هذه الحالات ترقم العقارات المعنية على مستوى المحافظة العقارية ترقيماً عقارياً مؤقتاً باسم الشاغلين لها، ولا يصبح هذا الترقيم العقاري نهائياً إلا بعد تقديم أصحاب الشأن وثائق رفع اليد المسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة والمثبتة لتسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة. ويتسلم المستفيد من التسوية في هذا الإطار الدفتر العقاري المتعلق بملكيته بعد طلبه له.

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

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

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

ج - ملكية عقارية شائعة مكرسة في عقد جماعي غير أن الواقع أن كل مالك في الشيوخ ينفرد بحصته في جزء محدد من العقار الأصلي وهو ما يعرف بالقسمة الفعلية (partage de fait) فتتم التسوية على هذا النحو من دون أي إجراء إداري أو قضائي لإجراء قسمة فيسحب كل مالك دفتر عقاري يخص حصته التي أصبحت وحدة عقارية مفرزة¹.

¹ تومي بلقاسم ، المرجع السابق ، ص 105 .

الفرع الثاني: تطهير العقارات المحازة والتي تفتقد لسند ملكية قانوني

في هذا الصدد نميز بين حالتين: الأولى وهي وجود عقود عرفية لها تاريخ ثابت بعد الفتح جانفي 1971 أو ليس لها أصلا تاريخ ثابت غير أنها تتضمن في موضوعها قرائن قوية يمكن أن تشير إلى تاريخ إعدادها¹.

والحالة الثانية عدم وجود سند كافي مع غياب عناصر تحديد الطبيعة القانونية للأمالك القانونية.

• أولا: / حالة حيازة ذات مدة كافية لتملك العقار

عندما يتم تحديد عناصر التحقيق المثبتة للحيازة التي تكفي مدتها تملك العقار في إطار التقادم المكسب، يباشر المحافظ العقاري عملية التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر لفائدة الحائز.

أ/ - التقادم المكسب

الأصل أن التقادم المكسب يتم الاعتماد عليه في إثبات الملكيات في إطار نظام الشهر الشخصي (لاوجود لعملية المسح)، واستثناءا يعتبر كإجراء أولي لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري (في ظل نظام الشهر العيني) لفائدة أصحاب العقارات الذين يحوزون سندات أو عقود أولية أو وثائق تثبت ملكيتهم الخاصة². وصاحب شهادة الحيازة يصبح واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي، ومع ذلك فإن المادة 831 من القانون المدني لا تطبق عليه³، لأن الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991، أجازت لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة، وفي هذا السياق أكدت التعليم الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 06 جويلية 1994 على أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في مدة حيازته أثناء التحقيقات الميدانية التي تقتضيها أشغال مسح الأراضي بل يعتبر حائزا حسن النية ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب حق ملكية العقار بالتقادم⁴.

إن الشخص الذي يحوز عقارا وفق شروط الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني، ولا يمكنه أن يستصدر من القضاء حكما أو أن يطلب من الموثق إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بملكيته، بسبب افتتاح عمليات مسح الأراضي في بلدية تواجد العقار الذي يحوزه، يتم تسوية الوضعية القانونية للملكية في إطار عملية التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر.

¹ زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 96.

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

³ المادة 831 من القانون المدني الجزائري: ((ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه. غير أنه لا يستطيع أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير أو بفعل منه...))

⁴ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة-شهادة الحيازة) مرجع سابق، ص 158.

ب/ - الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

يخص الترقيم العقاري المؤقت لأربعة (04) أشهر ابتداء من يوم الترقيم، جميع العقار ليس للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكنهم يمارسون، كما هو ثابت في وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب. وفي غياب أي اعتراض أو بعد رفعه أو رفضه في حالة وجوده، يصبح هذا الترقيم العقاري المؤقت نهائيا عند انقضاء مدة الأربعة (04) أشهر المحددة.

ويظهر جليا أن مدة الأربعة (04) أشهر التي منحها المشرع للحائز بموجب المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، والتي تغير مركزه القانوني من مالك ظاهر إلى مالك حقيقي المنوه عنه أعلاه هي نفس المدة الممنوحة للموثق بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 83-352 من أجل استكمال تحريره لعقد الشهرة لفائدة الحائز الذي تملكه حيازته للعقار الذي يشغله عن طريق التقادم المكسب.

ولعل المشرع هنا، اختار تغليب التسوية عن طريق عمليات مسح الأراضي والإجراء الأول على التسوية عن طريق إعداد عقود الشهرة التي عرفت منازعات كثيرة عرضت على القضاء مع حرصه على إبقاء نفس شروط الحيازة ونفس فرص الطعن عليها قبل التسوية النهائية بتمليك الحائز ملكية تامة.

ولكن الفرق كما هو ظاهر، يكمن في إسناد مهمة التسوية إلى إدارة عمومية مختصة هي المحافظة العقارية التي تقوم بذلك في إطار عمليات الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري.

● ثانيا: / حالة حيازة بدون سند كافي مع غياب عناصر تحديد الطبيعة القانونية للعقارات

عندما يتأكد المحافظ العقاري بأن الحيازة المثارة لا تنتهي إلى إمكانية تملك العقار المحاز عن طريق التقادم المكسب، يصنف الملف ضمن ملفات الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين.

أ/التحقيق في الحيازة:

نصت المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 سالف الذكر، في فقرتها الأولى على ما يلي: ((يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانا ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية...)).

فكلما وجد المحافظ العقاري ما يشير إلى وجود حيازة تتطابق مع تلك المنصوص عليها في القانون المدني والمؤدية إلى اكتساب العقار المحاز عن طريق التقادم المكسب، يقوم بالتسوية اللازمة، ولكن إذا تبين له عدم وجود أي سند كاف لإثبات مثل هذه الحيازة أو وجود غموض فيما يخص تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني بالترقيم العقاري، فإنه يباشر إجراءات الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين .

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

لهذا الغرض، فإن على المطالب بحق الملكية على العقار أن يقدم إلى أعوان مسح الأراضي كل وثائق الإثبات لحالته المدنية وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق مثل الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وغيرها من الشهادات العرفية¹.

ويتم مقارنة هذه الشهادات بتلك التي بحوزة الملاك المجاورين أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف الحائز على العقار موضوع التحقيق.

تجرى على مستوى أرشيف المحافظة العقارية بحوث للتأكد من خلو أي إشهار للحق العيني المعني لفائدة شخص آخر والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيابة المثارة. كما يهدف التحقيق، كذلك، إلى التأكد من أنه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على هذا العقار. وينبغي على كل شخص له مصلحة في إبداء رأيه وملاحظاته وعلى مصالح أملاك الدولة والبلدية المعنية بعمليات مسح الأراضي إثارة الاحتجاج من خلال سجل الاحتجاجات الموضوع في متناول الجميع. بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر (01) واحد بمقر البلدية المعنية.

وفي غياب أي احتجاج في هذه المرحلة، يحتمل أن تكون وضعية الحق المعين متطابقة مع الوضعية القانونية². وعليه يتم تسجيل العقار في مصفوفة مسح الأراضي باسم شاغله، في انتظار التحقيق الثاني الذي يقوم به المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، وبصرف النظر عن العقارات المحازة بسندات ملكية قانونية ومثبتة لحق الملكية والتي تكون موضوع ترقيم عقاري نهائي، فإن المحافظ العقاري غير محول قانوناً لإجراء أي تغيير على وثائق مسح الأراضي ما لم تكن هناك عناصر جديدة والتي ستتطرق إليها لاحقاً، بل يكمن دوره فقط في التثبت من الوثائق الدالة على الحيابة المؤدية لتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، فإن لم يجد ذلك لا يمكنه تسليم الدفتر العقاري على أساس الترقيم العقاري المؤقت لأربعة أشهر (04).

ب/ الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين

كل العقارات التي لا يمكن للمحافظ العقاري ترقيمها ترقيماً عقارياً نهائياً أو مؤقتاً لمدة أربعة أشهر باسم شاغله، فهو ملزم بترقيمها ترقيماً عقارياً مؤقتاً لمدة سنتين (02).

¹ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المذكورة سابقاً.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المذكورة سابقاً.

ويصبح هذا التقييم العقاري المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يبلغ المحافظ العقاري من طرف أي شخص معني، بوجود وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.

حيث يتثبت من ذلك بصفة مؤكدة ويباشر ترقيما عقاريا نهائيا قبل انتهاء المدة وتصدر الإشارة في هذا السياق، إلى أن المشرع قد عالج الأراضي مجهولة المالك وفق فكرة التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين.

إن الأراضي المجهولة المالك، هي القطع الأرضية التي أثبت التحقيق العقاري، أثناء عملية مسح الأراضي، أن مالكةا غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاذ كافة طرق التحقيق اللازمة سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى الميدان عند انتهاء مدة سنتين في حساب "المجهول" دون أن يبلغ المحافظ العقاري بأي معلومة تفيد أن للعقار مالك قانوني، يقوم مباشرة بإعادة تقييم العقار ترقيما عقاريا نهائيا باسم الدولة، وهذا عكس ما ذهب إليه بعض المؤلفين من أن المحافظ العقاري يعيد تسجيل العقار باسم الدولة أثناء مدة التقييم العقاري المؤقت الذي يتحول إلى تقييم نهائي بعد انقضاء هذه المدة.

إن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مدرجة في حساب "المجهول" دفع بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار مذكرتين: الأولى، بتاريخ 02 ماي 2003 تحت رقم 2421 والثانية مؤرخة في 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618 تتضمن هاتين المذكرتين شروط وإجراءات تسوية الحالات التي يوجد بشأنها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية، وكذا الحالات التي يفتقد أصحابها سندات مشهورة.

المطلب الثاني: مبدأ القوة الثبوتية كأثر تطهيري للقيود في السجل العقاري

إن تأسيس السجل العقاري بموجب وثائق مسح الأراضي، يخلف آثارا قانونية تكون لها انعكاسات على طبيعة الحقوق العينية العقارية من حيث نشأتها، و من حيث تطهيرها من العيوب التي كانت لاحقة بها قبل القيد و مدى القوة الثبوتية للقيد وفي هذا الإطار قد تثار مسألة القيمة القانونية للتصرف الذي لم يقيد بالسجل العقاري خاصة و أن المنظومة العقارية أصبحت تتميز بالازدواجية لأن الاعتماد على الشهر الشخصي مازال قائما في المناطق التي لم يصل إليها المسح، وهو ما يفتح المجال أمام سريان التقادم بالنسبة للشهر الشخصي و عدم سريانه في المناطق الخاضعة للشهر العيني¹، وهي الحالات التي سنتطرق لها في النقاط الرئيسية التالية:

الفرع الأول: الأثر المنشئ للحقوق العينية العقارية

جعل المشرع الجزائري للشهر العقاري أثرا منشئا للحقوق العينية، فلا يمكن لأي كان أن يدعي وجود حق له على عقار إلا إذا قام بقيد التصرف الذي أكسبه الحق العيني في السجل العقاري وفي هذا الصدد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تكرر مبدأ الأثر الناقل للملكية العقارية بالشهر العقاري.

¹ زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 109.

و انطلاقاً من المبادئ العامة للقانون المدني فإن كل التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها وجود ما لم تسجل و تقيد بالسجل العقاري، وهذا ما جاء به قانون السجل العقاري ، حيث قرر أن الحقوق العقارية العينية لا وجود لها إلا من تاريخ إشهارها في السجل العقاري¹. وعليه فان مبدأ القيد المطلق ملزم قانوناً فهذا المبدأ يرتب نتائج هامة تنعكس على المتعاقدين و الغير ، غير أن له استثناءات ، ومن جهة أخرى لابد من تحديد الحقوق الخاضعة للقيد.

أ/ حجية مبدأ القيد المطلق للحقوق

يقصد بالقيد المطلق في السجل العقاري، أن جميع الحقوق العينية العقارية لا تكتسب إلا بالتسجيل في السجل العقاري حتى في مواجهة البائع. بمعنى أن التصرفات لا تنتقل بين المتعاقدين بمجرد التراضي ، بل يجب قيدها في السجل العقاري.

وهذا ما يميز نظام السجل العيني عن الشهر الشخصي الذي تنتقل فيه الحقوق بقوة التعاقد أي تحقيق الأثر القانوني للعقود و ليس للسجل العقاري. وعليه نجد أن قانون السجل العقاري قد كرس مبدأ الأثر المنشئ للحقوق و اعتبر جميع العقود الإرادية خاضعة للقيد وذهب إلى أكثر من ذلك عندما تقرر قيد الإيجارات الطويلة المدة²، بالرغم من أنها حقوق شخصية تنصب على عقارات ، وهذا لحماية الحقوق العقارية العينية المترتبة عن الإيجار الطويل.

ولقد أكد القانون على ضرورة شهر دعاوى القضاية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن حقوق مقيدة بالسجل العقاري³.

وعليه فان مبدأ القيد المطلق بالسجل العقاري إجراء إلزامي وهو منشئ للحقوق في ظل نظام السجل العيني، كما يعتبر ضروري لوجود الحق الذي يمكن صاحبه من التمسك به. لأن كل ما هو مدون في السجل يعبر عن الحقيقة بالنسبة للغير، فتكون له الحجية القانونية المطلقة ومع ذلك فان قانون السجل العقاري الجزائري بالرغم من تأكيده على مبدأ القيد المنشئ للحقوق أو القيد المطلق فإن القوة الثبوتية للقيد تعتبر نسبية لضمان حماية أكثر للحقوق تجنباً للتعسف في استعمال السلطة من طرف المحافظ العقاري و جعل رقابة قضائية على أعماله ، و بالتالي حول القانون لأصحاب الحقوق المتضررين من سلطة المحافظ ، حق الطعن في قراراته أو الأخطاء المرتكبة ، و بالإضافة إلى ذلك فان التشريعات التي تأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة تخضع السجل إلى القاضي العقاري كما أنها تمنح رئيس لجنة المسح المعين من سلك القضاء ، صلاحيات قضائية وليست إدارية

¹ المادة 15 من الأمر 75-74 ، السالف الذكر.

² المادة 17 من الأمر 75-74 السالف الذكر (والتي تحيلنا للمادة 165 من قانون الثورة الزراعية) .

³ المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر والتي نصت على ما يلي : ((إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً...))

أثناء أعمال المسح عكس القانون الجزائري الذي منح له صلاحيات إدارية ، الأمر الذي أدى إلى التخلي عن مبدأ الإطلاق في حجية القيد.

ذلك لان القاضي له دور هام، ليس فقط في عملية المسح و السجل العقاري بل كذلك في تجاوز عدة مشاكل قانونية بحكم طبيعة وظيفته التي تفرض عليه التعامل بلين و حكمة و تبصر مما يمكن من تجاوز عدة صعوبات.

ب/ الاستثناءات على المبدأ

هناك بعض الحالات التي أكد عليها قانون السجل العقاري التي ليس لها الأثر المنشئ للحقوق من تاريخ إشهارها و إنما لها اثر رجعي من تاريخ الواقعة القانونية ، كحالة نقل الملكية عن طريق الوفاة باعتبارها واقعة مادية و ليست تصرفا قانونيا حيث يبدأ نقل الملكية فيها من يوم الوفاة¹.

و يشمل الاستثناء أيضا حقوق الامتياز العامة² و حقوق الامتيازات العقارية التي تضمن المبالغ المستحقة للخزينة العمومية ، و هذا عملا بأحكام القواعد العامة كحالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

أيضا هناك استثناء في حالة الحكم القضائي النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي به و هو الحكم أو القرار القضائي الذي يقضي بالكشف عن الحق العيني العقاري أو تقريره ، فيصبح تثبيت الحق من تاريخ الحكم القضائي أي أن القيد يتم بأثر رجعي و لا يعتد بتاريخ القيد في السجل العقاري. و عموما نلاحظ إن بعض المحررين للعقود الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال حقوق كالموثق لا يلتزمون بإشهارها في السجل العقاري بحجة عدم استيفائها لشرط الأثر النسبي أو الشهر المسبق لأصل الملكية رغم القوة المطلقة للقيد في السجل، و عليه فان عدم الالتزام بهذا المبدأ يعد خرقا للقانون و يستوجب تحمل المسؤولية عن الضرر الذي يصيب صاحب الحق .

و مما سبق نصل إلى أن عدم اخذ التشريع الجزائري بالقوة الثبوتية المطلقة لا يؤثر على المبدأ خاصة إذا علمنا أن بعض القوانين كالقانون الألماني و القانون السوري تقضي بان من يتمسك بحقوق تتعارض مع الحق المسجل يمكنهم اللجوء إلى طريقة التعليقات أو القيود الاحتياطية، ففي هذه الحالة لا يمكن الاحتجاج بالقوة المطلقة فإذا تقرر الحق يسجل إما إذا لم يثبت الحق يشطب التعليق .

ونلاحظ هنا أن القانون الجزائري قد اخذ بهذا الإجراء أثناء الترقيم المؤقت الذي يمكن أن يتحول إلى نهائي كما سبق وأن اشرنا، إلا أن نقطة الخلاف تبقى في الطعن القضائي التي أبقى عليها بعد الترقيم النهائي دون تحديد المدة.

¹ المادة 15 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر.

² المادة 986 من القانون المدني الجزائري .

الفرع الثاني: الأثر التطهيري للحقوق العقارية العينية

يقصد بالتطهير العقاري تصفية الوضعية العقارية السابقة، بحيث تصبح لها القوة و المتانة في صفاء الملك ووضوحه بالقيود في السجل العقاري فيكتسب الحجية الكاملة أمام الغير.

وقد اقر قانون السجل العقاري هذه الحجية معتبرا الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس المسح المنطلق الوحيد لإقامة البيئة¹ ، كما اعتبر أن كل الحقوق الموجودة على عقار ما وقت إشهارها تكون مسجلة بالدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية و هذا ما يجعله مطهرا للحقوق.

و هنا يثور الإشكال حول مبدأ القوة الثبوتية للقيود في السجل العقاري ، في كونها قوة مطلقة أم نسبية ؟.

أولا/ مبدأ القوة الثبوتية للقيود

بالرجوع إلى قانون السجل العقاري نجد انه كرس مبدأ الأخذ بالقوة الثبوتية للقيود في السجل العقاري ، غير أن ما يثير الجدل هو مدى قوة القيد في مواجهة الغير ، من حيث كونها مطلقة فيكون التطهير الناتج عنها مطلق أم أنها قوة نسبية فتكون نتائج التطهير العقاري نسبية.

و بالنظر إلى أحكام قانون السجل العقاري نجد انه قد نص صراحة على جواز الطعن في قرارات المحافظ العقاري بمعنى كل الأعمال الإدارية الصادرة عنه بمناسبة قيامه بمهامه باعتباره المسؤول الأول عن السجل العقاري².

و أكد أيضا على إمكانية إعادة النظر عن طريق القضاء في الحقوق الناتجة عن الترقيمات العقارية النهائية الناتجة عن عملية المسح و التحقيق العقاري.

وعليه يمكن القول بأنه على الرغم من النص الصريح على إعادة النظر في حجية القيد، فان مبدأ القوة الثبوتية يبقى ساريا و منتجا لآثاره و الاستثناء هو الطعن القضائي لأنه حالات نادرا ما تقع بالإضافة إلى أن المقبل على الطعن القضائي لا بد أن تكون أدلة إثباته قوية ، وهنا نجد أن بعض القوانين قد لجأت إلى تحديد هذه الحالات بحصرها في الغش أو التزوير في وثائق الملكية أو حالة وجود أخطاء مادية جوهرية يتعذر على المحافظ القيام بالتصحيحات إلا عن طريق القضاء و عليه نصل إلى نتيجة أن القانون الجزائري يتميز بنوعين من التطهير هما:

¹ المادة: 33 من المرسوم 73-32 السالف الذكر .

² المادة 24 من الأمر 75-74 السالف الذكر.

01/ التطهير القانوني

وهو الذي يتم بالترقيم النهائي في السجل العقاري و تكون له كامل القوة الثبوتية و الحجية المطلقة إذا لم يتعرض لإعادة النظر في الحقوق المرقمة و لم ترفع الدعوى العقارية أمام القضاء بسبب التزوير أو الغش أو التحايل و التدليس.

02/ التطهير القضائي

ويكون في حالات الطعن في قرارات المحافظ العقاري أو إعادة النظر في الترقيم العقاري فيصبح الحكم أو القرار القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به له اثر تطهيري ، ولا تنتج هذه الأحكام أو القرارات آثارها في إثبات الحقوق العقارية العينية أو في حق الغير إلا بقيدها في السجل العقاري تطبيقا لمبدأ القيد المطلق للحقوق السابق الذكر ، و بالتالي تعود مرة أخرى للقيد قوته الثبوتية المطلقة.

ثانيا/ الاستثناء على مبدأ القوة الثبوتية

سبقت الإشارة إلى أن وظيفة المحافظ العقاري لها مخاطر و بالتالي يكون معرضا للأخطاء التي قد تؤدي إلى الأضرار بمصالح الغير و قد أحاط قانون السجل العقاري أعمال المحافظ العقاري بنوع من المرونة نظرا لخصوصية الوظيفة و التي قد تنعكس سلبيا على الأهداف الأساسية للسجل العقاري. لهذا جاء النص على الطعن قضائيا في قرارات المحافظ العقاري وأخطائه لتحقيق الحماية القانونية لأصحاب الحقوق و هو الإجراء الوحيد في القانون العقاري الجزائري الذي يفسر على أنه استثناء عن قاعدة القوة الثبوتية للقيد¹.

وقد أصاب القانون بإقراره لهذا الاستثناء، إلا انه لم يحدد حالات الطعن و تركها بالمفهوم العام للاجتهاد القضائي.

ثالثا/ موقف الفقه من القوة الثبوتية

إن هذا المبدأ قد أثار جدلا واسعا بين فقهاء القانون مما أدى إلى انقسامهم إلى فريقين ، فريق مؤيد للمبدأ القائل بالقوة الثبوتية المطلقة و فريق آخر معارض لها ، متمسكا بما جاء به القانون ، وعليه نستعرض رأيا و حجة كل فريق في النقاط التالية :

01- الآراء المؤيدة : يرى البعض من فقهاء القانون أن البيانات التي يتم تسجيلها في البطاقة العقارية تكون لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة الناس ، فلا يمكن الطعن في التصرف المسجل وهذا يعني تأييدهم لفكرة الأثر التطهيري للقيد² . وقد عبر عن هذا الموقف آخرون أيضا بقولهم أن الشهر العقاري في النظام الجزائري لا يجعل الحق قابلا للاحتجاج به فقط و إنما نقل هذا الحق ، مما يعني أن للشهر دور إثباتي على الأقل في حالة

¹ المادة 16 من المرسوم 63-76 السالف الذكر .

² علي فيلاي ، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، جامعة الجزائر ، الجزء 40، عدد 2002/22، ص127 .

الترقيم النهائي للعقارات المسوَّحة لأنه يستحيل أن تبقى الحقوق العقارية العينية مثقلة بعيوبها بعد عملية الترقيم العقاري النهائي و حتى وان حدثت اعتراضات قضائية فإنها قليلة ، مقارنة بحجم العقارات المسوَّحة أو التصرفات القانونية اللاحقة عليها.

02/ الآراء المعارضة : يرى البعض الآخر المعارض لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة في القيد ، انه إذا كان القانون يميز الطعن في الحق المشهر و قد اقر القضاء هذا الحظر في عدة قرارات ، وأقر أن هذا الشهر باطلا حتى ولو كان صاحبه قد تحصل على الدفتر العقاري ، فلا يكون للشهر اثر تطهيري إذا تعلق الأمر بأموال عامة أو كان قائما على تقادم غير صحيح ، أو على تصريح باطل كبيع المحجوز عليه للعون القضائي المشرف على حراسة المال ، فهو باطل و لا يصححه الشهر.

أيضا أن شهر الحق ليس قطعيا، بل يمكن إثبات العكس لان السجل العيني لا يمكن أن يقوم على إهدار الحقوق¹.

و ما يبرر عدم الأخذ بالأثر التطهيري للشهر ، إن قواعد العدالة تفرض تحقيق التوازن بين قواعد قانونية قائمة على أسس أخلاقية تتمثل في عدم إهدار الحقوق ، ومن جهة أخرى استقرار المعاملات الذي يفرضه نظام السجل العيني أو العقاري و هو ما يتطلب حماية للغير المعتمد على الشهر ، وهي مسألة تتعلق بحجية الشهر في مواجهة الغير التي يمكن تحقيقها دون الأخذ بالأثر التطهيري للشهر².

03/ مناقشة الآراء : بعد استعراضنا لهذه الآراء المتباينة حول مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد ، نجد أن القيد وفقا لما ذهب إليه القانون و أيده الفقه له اثر تطهيري من حيث المبدأ وإذا تم الطعن في قوته عن طريق القضاء و هي حالات نادرة قد تحدث لسبب قوي ، فهذا يؤكد أكثر الأثر التطهيري و يصبح بحكم القضاء ، لأن القرار القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به يقيد في السجل العقاري و يكتسب الحق قوة مطلقة في التطهير، وتكون للقيد والسند المترتب عليه وهو الدفتر العقاري كامل القوة والحجية في الإثبات.

رابعا/ موقف القضاء من القوة الثبوتية

إن تأكيد قانون السجل العقاري بكل صراحة على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة لا يدع مجالاً لإثبات القوة الثبوتية³ ، لان النص القانوني لم يحدد نوعية القرارات القابلة للطعن و بما أن اختصاص المحافظ واضح و هو شهر الحقوق العقارية فان الطعن يطال جميع قرارات المحافظ . و بما أنها معرضة للطعن في أي وقت مهما طال الزمن فلا تكتسب القوة ثبوتية المطلقة.

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق ، ص 122 .

² محمدي فريدة ، المرجع السابق ، ص 125 .

³ المادة 24 من الامر 74/75 السالف الذكر

لم يحدد نوعية القرارات القابلة للطعن و بما أن اختصاص المحافظ واضح و هو شهر الحقوق العقارية فان الطعن يطال جميع قرارات المحافظ، و بما أنها معرضة للطعن في أي وقت مهما طال الزمن فلا تكتسب القوة ثبوتية المطلقة.

وعلى الرغم من وضوح النص القانوني إلا أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا يرى غير ذلك عندما يؤكد على القوة الثبوتية للدفتري العقاري و يرى القضاة بان الحصول على الدفتري العقاري يجعل التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب و لا يمكن الطعن في صحته لان له قوة ثبوتية مطلقة .

ومن جهة أخرى ذهب اجتهاد قضائي آخر معارض لمبدأ القوة الثبوتية و متمسكا بما جاء به قانون السجل العقاري و ذلك في عدة قرارات قضائية.

الفرع الثالث: أثر عدم سريان التقادم لمواجهة حق مقيد

من أهداف السجل العقاري شهر و إعلان الحقوق العينية العقارية المقيدة به ، لتمكين الغير من الاطلاع عليها و يكون على بينة منها أثناء المعاملات ، ذلك لان الحق العيني يتميز بكونه حق مطلق و دائم و الواجب المقابل له يقع على الناس كافة .

كما أن مبدأ القيد المطلق يقتضي وجود الحقوق العينية العقارية بالنسبة للغير من تاريخ قيدها و بغض النظر عن تاريخ إبرام التصرف.

و عليه فانه إذا كان للقيد اثر منشئ للحق من تاريخ تسجيله ، فان عدم القيد أيضا يخلف آثاره على الغير فيصبح له حق شخصي عقاري يمكنه من الاستفادة من القيد عن طريق القضاء و بالتالي يصبح الحق مكتسبا بموجب الحكم القضائي الذي يقيد بالسجل العقاري ، فيطهر الحق بصفة نهائية.

أ/ تحديد الغير بالنسبة للسجل العقاري

نجد أنه لا يوجد مفهوم واحد للغير بل له دلالات باختلاف المواضيع، فيقصد بهم كل من لم يكن طرفا في العقد أي كل شخص أجنبي عن العقد و المتعاقدين ، و هذا المفهوم ينطبق على التصرفات القانونية سواء كانت عقد ملزم لطرفين أو عقد ملزم لجانب واحد . وانطلاقا من الأمر 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجد أن هناك حالات غير ناتجة عن تعاقد وهي حالة الترقيم العقاري كإجراء أول و التي يعنى منها المحافظ العقاري من النظر إلى العقود سواء كانت موجودة أو غير موجودة لأن هذه الحالة ناتجة عن التحقيق العقاري ومسح الأراضي العام والتي تأخذ بنظرية المالك الظاهر بغض النظر عن المالك الأصلي.

لكن هذا لا يعني أن ليس للغير مصلحة في العقد يرتبها الحق العيني الوارد على العقار أو أية مصلحة أخرى ، فالغير إذن كل من اكتسب حقا أو شبه حق على عقار دون أن يكون طرفا في العلاقة التعاقدية أو

بمن يدعي حقا على عقار من الآخرين ، بحيث لا تسري عليه الحقوق المدعى بها لأنها غير مقيدة كما تكون للغير مصلحة في استبعاد تنفيذ العقد .

ب/ كيفية عدم سريان الحقوق غير المقيدة

نظم قانون السجل العقاري كيفية عدم سريان الحقوق العقارية التي لم تقيّد بالسجل، حيث أشار إلى قاعدة هامة بالنسبة لهذه الحقوق معتبرا أن كل ما يتعلق بحق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى غير موجودة بالنسبة للغير أي كافة الناس ، إلا من تاريخ إشهارها و بالتالي فان هذه الحقوق لا تسري على الغير و لا يخلف أي اثر ما لم تكن مقيدة ، و هنا يصبح من حق الغير المطالبة بالحقوق غير المقيدة و إثباتها قضائيا لأنها بالنسبة للسجل العقاري تعتبر غير موجودة و تكون الأحقية في القيد لمن قام بإثباتها بالطرق القضائية فتصبح حقا مكتسبا له يسري أيضا هذا الحكم على الإيجارات الطويلة التي لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ما لم تكن مقيدة بالسجل العقاري¹ .

ج/ قاعدة عدم جواز اكتساب حق مقيد بالتقادم

الملاحظ أن التقادم المكسب للحقوق العقارية مرتبط بالنظام العقاري التقليدي أي انه يطبق في الشهر الشخصي ، فهل يمكن الأخذ به في ظل السجل العيني ؟.

كأصل عام نلاحظ أن مبادئ السجل العيني و إجراءاته قد تتعارض مع فكرة التقادم المكسب إلا في حالات نادرة ، كالغش أو التزوير في الوثائق. ذلك لان مبدأ القيد يتعارض مع وضع اليد أو الحيازة التي هي قرينة على الملكية التي هي ثابتة بالقيد ، ولان الحيازة التي تسمح لأصحابها الظاهرين باكتساب الملكية بالتقادم يؤخذ بها و تصفى أثناء عمليات التحقيق العقاري المرتبطة بالمسح ، فان ذلك يبرر عدم جواز الاحتجاج بالتقادم بعد القيد النهائي² .

إلا أن الأمر 74-75 لم يأخذ بهذا المبدأ، لأنه أجاز إعادة النظر في الحقوق المقيدة و لو كان القيد هائيا و قد سبقت الإشارة إلى ذلك.

و بالرغم من النص الصريح بالظعن في القيد قضائيا ، فان القانون استثنى إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة في المناطق التي تخضع لمسح الأراضي و تطبيق السجل العقاري وهو ما يفهم منه أنه أخذ بمبدأ عدم اكتساب الحقوق بالتقادم في المناطق المسوحة و المقيدة بالسجل العقاري³ .

و من جهة أخرى نلاحظ أن قانون السجل العقاري قد تبني فكرة الأثر النسبي للإشهار أو قاعدة الشهر المسبق ، حيث أكد على عدم إمكانية القيام بالقيد أو الإشهار إلا بوجود إشهار مسبق أو مقارنة أي

¹ المادة 17 من الأمر 74-75 ، السالف الذكر

² محمدي فريدة ، الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2000 ، ص 122 .

³ المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 ، المرجع السابق .

إشهار الأصل معا في نفس الوقت ، وهو الإجراء الذي يجعل صاحب الحق المشهر في مأمن من ادعاء الغير اكتساب الملكية بالتقادم. و عليه فانه ليس للحائز مهما طال مدة حيازته أن يتمسك بها أمام حق مشهر.

وعلة حضر التقادم المكسب على العقارات المقيدة بالسجل العقاري تكمن في أن التقادم دليل قاطع على الملكية و يرر كوسيلة لتيسير إثبات الحقوق ، غير انه طالما كان السجل العقاري حجة قاطعة على الملكية و طالما انه ينهض على كل الوسائل المكسبة للحقوق العينية العقارية فان من مبادئه إعادة إنشاء سند جديد للملكية ، فلا يمكن تبعا لذلك مجاهدة الدفتر العقاري كسند ملكية بالحيازة المكتسبة التي و أن توفرت أركانها فقد تم تطهير حقوق الحائز بمقتضى التسجيل و لما كان التقادم المكسب أو وضع اليد مرتبطا بنظام الشهر الشخصي أين كانت له مبرراته في العهود السابقة فانه اليوم وفي ظل النظام العقاري الحديث فلم يعد التعامل إلا بالأوراق الرسمية .

و بالتالي فان التقادم المكسب يؤول إلى الزوال بمرور الوقت ، خاصة في ظل تطبيق السجل العقاري والانتفاء الكلي من أعمال مسح الأراضي ، و عليه فان التقادم لا يمكن أن يكون مبررا لحق الملكية بعد القيد في السجل خاصة إذا أخذنا التطور التكنولوجي الرقمي بالاعتبار، لأن كل المعلومات و البيانات تتم بصفة رقمية وبوسائل تقنية متطورة ، وإلا فما فائدة نظام السجل العيني وإجراءاته المعقدة و مبالغه المالية المكلفة للخزينة العمومية ، إذا كان يأخذ بنفس الأسس التي قام عليها نظام الشهر الشخصي¹.

و تأسيسا لما سبق يمكن القول أن مبدأ عدم الأخذ بالتقادم المكسب للحقوق المقيدة يجب النص عليه صراحة في قانون السجل العقاري مع تحديد الحالات النادرة التي يجوز فيها الطعن عن طريق القضاء كالغش أثناء التحقيق العقاري أو التزوير في الوثائق.

¹ زرباني محمد مصطفى ، المرجع السابق ، ص122.

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل نخلص إلى أنه لتأسيس سجل عقاري فعال في تطهير العقارات، يجب أن يسبق بإجراء تقني متمثل في عمليات مسح الأراضي العام، فوثائق مسح الأراضي الشامل تعبر عن الحقيقة الواقعية للعقار من حيث المساحة و المواصفات، وتتوج هذه العملية بإيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية، فيبدأ طاقم هذه الأخيرة بإنشاء ومسك مجموع البطاقات العقارية التي تعتبر الحجر الأساس لإنشاء السجل العقاري .

والمشرع نحل للمحافظ العقاري في نظام الشهر العيني سواء عند تأسيس السجل العقاري أو بعد تأسيسه صلاحيات واسعة يتمتع بها و تتمثل في الفحص الدقيق و الرقابة التي يفرضها عند القيد الأول بعد المسح أو بالنسبة للتصرفات و الإجراءات الأخرى واجبة الشهر التي ترد على العقار بعد القيد الأول وذلك لأن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها، يعد لها أو يزيلها، فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف و لا في مواجهة الغير، و كل حق مقيد هو حجة على الكافة، و لا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا، و هو ما أطلق عليه المشرع مبدأ القيد المطلق.

فالقيد هو إجراء ضروري يهدف إلى استقرار و تأمين المعاملات العقارية، و على هذا الأساس لجأت جل التشريعات بالإضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقود إلى فرض القيد وتعميمه سواء لإنشاء الحقوق أو الاحتجاج بها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير .

إن الهدف من جعل القرارات النهائية للمحافظ العقاري قابلة للطعن وجعلها خاضعة للرقابة القضائية هو تقييد لدوره في مجال الملكية العقارية و الحد من السلطة المطلقة الممنوحة له قانونا، من أجل توفير الحماية أكثر لحقوق المالك الأصلي. بمنحه الأجل الكافي عن طريق الطعن القضائي.

غير أن العبرة باستقرار و ثبات المعاملات العقارية، لان صاحب الحق الأصلي يمكنه المطالبة بالتعويض في حالة ثبوت حقه قضائيا.

و بالتالي لا يمكن ترك الطعن مفتوحا بل يجب تحديد مدة سنة أو سنتين للطعن في قرار الترقيم النهائي، لأن ترك المجال مفتوح في أي وقت للطعن يكون من شأنه الأضرار باستقرار المعاملات و يؤدي إلى عدم الثقة في السجل العقاري كما يجب أن تحدد أسباب للطعن كحالات الغش والتزوير أو خطأ المحافظ العقاري.

و بتحديد مدة الطعن و حالاته نكون قد وفقنا بين مبدأ استقرار المعاملات و ثبات الحقوق المقيدة و ضمان الحق للمالك الأصلي.

خاتمه

خاتمة

في الأخير نخلص إلى أنه للوصول إلى سجل عقاري متكامل، لا بد من المرور عبر مرحلتين أساسيتين، الأولى تقنية تتمثل في عملية مسح الأراضي العام، وما تمر به من مراحل إلى غاية الإيداع لدى المحافظة العقارية، والثانية قانونية تتمثل في بداية التكوين الفعلي للسجل العقاري، فتبدأ بمسك محضر الإيداع الأول الذي يكون محل إشهار واسع من طرف المحافظ العقاري وهو بمثابة بداية التقييمات العقارية، مروراً بعملية إنشاء التأشير على مجموع البطاقات العقارية، التي تشكل حجر الأساس لتكوين السجل العقاري، وانتهاءً بمنح المالك لسند عقاري متمثل في دفتر العقاري ناتج عن عمليات الإجراء الأول. بالإضافة إلى تناولنا لمدى حجية هذا السند في إثبات الملكيات العقارية.

وعلى هذا الأساس يتم استعراض أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة فيما يلي:

- 1- السجل العقاري الجزائري ليس سجلاً عينياً بمعنى الكلمة، بل نجده في بعض الحالات يجمع بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ذلك أن ببطء عملية المسح أدى بالضرورة إلى الاستعانة بنظام السجل الشخصي في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد.
 - 2- إن المشرع الجزائري لم يأخذ بجميع المبادئ الأساسية للسجل العيني، فمبدأ الحجية المطلقة الذي يعتبر أساس نظام الشهر العيني لا نجده مكرساً بشكل واضح، فالعقارات الحاملة لسندات مقيدة بالسجل العقاري يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء وهذا ما جاءت به المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور آلفاً.
 - 3- رغم البدائل التي وضعها المشرع لمعالجة الخلل الذي بسببه بطء عملية المسح العقاري، إلا أنها لم تكن مجدية في عملية التطهير العقاري الشامل.
 - 4- إن تأسيس سجل عقاري متكامل وذو مصداقية يؤدي بالضرورة إلى حماية واستقرار الحقوق المقيدة به، فإن السجل العقاري يعتبر بمثابة الحامي القانوني للملكية العقارية، لأن وجود حق مقيد بالسجل العقاري يبعث على الاطمئنان بالنسبة للمالك وكذلك الغير الذي يريد شراء هذا العقار.
- وبناء على ما سبق ذكره في الدراسة، وما تم استخلاصه من نتائج نصل إلى إعطاء بعض الاقتراحات والتوصيات التي نرى أنها يمكن أن تساهم في الحصول على سجل عقاري متطور وناجح في المهمة المناطة به وهذا في ما يلي:
- على الإدارة المركزية المتمثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية أن تجد سبيل للتنسيق والتكامل بين مصلحتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، وإعادة هيكليتهما من جديد في هيئة أو مصلحة موحدة إن اقتضى الأمر ذلك.
 - عصنة السجل العقاري وبطء المصالح المعنية به بشبكة الإعلام الآلي، وتوحيده من أجل الوصول إلى سجل عقاري رقمي موحد.

- إعادة النظر في مهلة الثمانية (08) أيام لدراسة وإشهار محضر الإيداع لوثائق المسح، لأنها مدة غير كافية خاصة إذا كان المحضر يحتوي على مجموعة من الأقسام.
- وضع صيغة قانونية أكثر صراحة في ما يخص استخراج الدفاتر العقارية التي تم إتلافها أو ضياعها.
- ضرورة إعادة النظر في النسبة الخاصة بالمجاهيل في محضر الإيداع الأول لوثائق المسح بالتقليل منها قدر الإمكان لأنها لا تعطي الصورة الحقيقية التي أنشأت من أجلها مصلحة مسح الأراضي العام والممثل في التطهير الشامل للعقارات.
- على المشرع إعادة النظر في صياغة نص المادة 85 من المرسوم 63/76 وجعل الطعن القضائي في الوثائق التي تم شهرها في السجل العقاري، لا يكون إلا في حالات نادرة بالطعن بالتزوير أو التدليس، وهذا لتحقيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للسجل العقاري.
- وثائق المسح المتوصل إليها كنتائج من عمليات المسح العام للأراضي يجب أن تخضع للرقابة القضائية لتعطي مزيدا من الثقة والائتمان.
- وأخيرا نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو بالقدر القليل في هذا العمل من خلال التطرق إلى موضوع السجل العقاري ودوره الفعال في تطهير الساحة العقارية، فاتحين المجال لإثراء هذا الموضوع في أعمال لاحقة.

الملاحق

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

ولاية
WILAYA

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

المنطقة العقارية
LIEU DE L'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي
I. REFERENCES CADASTRALES

بلدية
COMMUNE : _____ قسم
SECTION : _____

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

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

التحقيق
II. CONTENANCES (2)

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

تعيين العقار
III. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

المستند
IV. PROPRETE (4)

الطبيعة القانونية
NATURE JURIDIQUE
خاص / عام
Privé / Public
على الشيوع / فردي
Individuelle / En indivision
بدون سند / سند
Titrée / Non Titrée
غير متنازع عليها / متنازع عليها
Contestée / Non Contestée

أصل الملكية
ORIGINE de PROPRIETE
إجراء عقاري
Procédure foncière
رقم المجموعة سيناتوس جنسولت
Sénatus consulte: N° de groupe
الطبيعة
Nature
ARCH
تابع للبلدية
COMMUNAL
تابع للأماكن الوطنية
DOMANIAL
عام
PUBLIC
ملك
MELK

تحقيق
Enquête
جزئية
Partielle
رقم
N°
مجموعية
Ensemble
رقم
N°
رقم السند
N° de titre
اسم المستفيد
Nom du Bénéficiaire

شكليات التملك
MODALITE D'APPROPRIATION
نمط الإستغلال
MODE D'UTILISATION

حقوق و أعباء
V. DROITS ET CHARGES
الطبيعة
Nature
لصالح
au profit de

تعيين المالك أو الحائز
VI. DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

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

لقب (أو اسم الشركة)
Nom (ou raison sociale) _____ الاسم
Prénom _____
ولد(ت) أو أنصبت في
Né (e) ou constitué le _____ إلى
à _____ المهنة
Profession _____
ابن (ة)
Fils (le) de _____ و
et de _____
العنوان المعتاد
Adresse habituelle ... _____

التاريخ
VII. DATE DE TENUE (6)

الطبيعة
Nature (4) _____ الموضوع
objet (5) _____ إسم المحرر
nom du rédacteur _____
محرر في
Rédigé le _____ نشر في
publié le _____ ع ح
CF de _____ مجلد
vol _____ درج
case _____

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية
Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre _____

طلب رقم في
مستخرج بيت في
مركز النسخ الورقي

محافظات مسح الأراضي

ولاية

طالب

مستخرج جيات أو مستعمل

وثائق مسح الأراضي
(يجوز طلب مفصل لكل بلدية)

بلدية

1- مستخرجات سجل مسح الأراضي

(يحتوي مستخرج سجل مسح الأراضي على بيان كل أجزاء الملكية الواردة في حساب ملك واحد)

بيان الأقسام التي يطلب من اجراء مسح

رقم البيت رقم الحساب
رقم الحساب رقم الحساب
رقم الحساب رقم الحساب
رقم الحساب رقم الحساب
رقم الحساب رقم الحساب

2- مستخرجات جيات أو مستعمل
(تتعلق مستخرج جيات الأقسام على أجزاء ملكية مفصلة)

بيان الملكية التي يطلب من اجراء مسح

رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم
المكان المذكور (1)	رقم قسم	المكان المذكور (1)	رقم قسم	المكان المذكور (1)	رقم قسم	المكان المذكور (1)	رقم قسم	المكان المذكور (1)	رقم قسم
.....

3- ابيدات الاملاك العقارية
(تتعلق ابيدات الملكية التي يطلب من اجراء المسح)

البيانات الخاصة بملف المسح العقاري
(لا يقدم هذا الإستمارة في طلب مستخرج جيات الأقسام)

رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم	رقم قسم
.....

CONSERVATION CADASTRALE

WILAYA

DEMANDE

EXTRAITS OU DE REPRODUCTIONS DE DOCUMENTS CADASTRAUX

(Etatif une demande distincte par commune)

EXTRAITS DE LA MATRICE CADASTRALE

(l'extrait de la matrice cadastrale comporte le relevé de tous les lots de propriétés figurant au compte d'un propriétaire)
DENIGNATION DES PROPRIETAIRES
pour lesquels un extrait est demandé

M. N° de compte :
Fils de : N° de compte :
M. N° de compte :
Fils de : N° de compte :
Fils de : N° de compte :

EXTRAITS DES ETATS DE SECTION

(l'extrait d'état de section s'applique à des lots de propriétés déterminés)

DENIGNATION DES LOTS DE PROPRIETE POUR LESQUELS UN EXTRAIT EST DEMANDE

Section N° d'Etat	Parcelle	Lot	Etat Dn (1)	Section N° d'Etat	Parcelle	Lot	Etat Dn (1)
.....

(1) indication non obligatoire.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

(Designier les lots de propriétés pour lesquels le renseignement est demandé)

Nombres des lots de propriétés voisins

Section N° d'Etat	Parcelle	Lot	Section N° d'Etat	Parcelle	Lot	Section N° d'Etat	Parcelle	Lot	Section N° d'Etat	Parcelle	Lot
.....

Nombres survenus depuis l'établissement du cadastre (ce renseignement n'est fourni qu'à l'appui d'un extrait d'état de section)

ANTENNE LOCALE DU CADASTRE

CONSERVATION DU CADASTRE

**EXTRAIT
 DE LA MATRICE CADASTRALE**

Wilaya
 d.....
 Commune
 d.....

A la date du (1)
 M.....

Chef de la Commune
 ou du Service
 Numéro d'ordre du Livre-Journal
 des recettes :

est inscrit à la matrice cadastrale, sous le compte n° pour les
 lots de propriété ci-après détaillés :

المطابق رقم 03
 الموجب الأول

DESIGNATION DES LOTS DE PROPRIETE							
Section de l'ilot	N° 2	LETTRE indicative 3	NATURE d'occupation du sol 4	CONTENANCE		OBJET supporté 6	OBSERVATIONS 7
				ha.	a. ca.		
			Report.....				
			TOTALUX.....				

Coût du présent extrait :
 Certifié conforme à la matrice cadastrale :

Taux fixe
 lignes de désignation des parcelles
 noms de voisins à
 TOTAL :

D.A.	c.
------	----

A le 19.....
 (1) Le Président de l'A.P.C.
 (1) Le Directeur du Cadastre

1) Rayer la mention inutile.

DESIGNATION DES LOTS DE PROPRIETE							
Section de l'ilot	N° 2	LETTRE indicative 3	NATURE d'occupation du sol 4	CONTENANCE		OBJET supporté 6	OBSERVATIONS 7
				ha.	a. ca.		
			A reporter.....				

(1) Date de délivrance de l'extrait

WILAYA

d.....

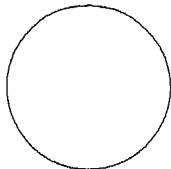
MUTATIONS POUR 19.....

COMMUNE

d.....

N° d'ordre
du document
d'arpentage {

Procès-Verbal de Délimitation



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

Cachet du Service :

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

Ancien propriétaire : M.....

Nouveau propriétaire : M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

par M.....

..... (1)

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

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

04
الولاية
الولاية

ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج

رقم الرد	تاريخ استقبال المتخرج	تاريخ الايداع الموزع	مسئله الحصول	رقم ملف الوثائق	رقم الملف المتخرج
----------	-----------------------	----------------------	--------------	-----------------	-------------------

ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	رقم الملف المتخرج	رقم ملف الوثائق	مسئله الحصول	ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	رقم الملف المتخرج	رقم ملف الوثائق	مسئله الحصول	معلومات في حالة تغير الجرد	
								المتابعة	المتابعة
ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	رقم الملف المتخرج	رقم ملف الوثائق	مسئله الحصول	ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	رقم الملف المتخرج	رقم ملف الوثائق	مسئله الحصول	المتابعة	المتابعة

ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج	ماتخصص العطل و ماتخصص المنيعج
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

الملحق رقم 05
الوجه الأول

ملاحظات:
 الشئ اكله جرد
 ماتخصص العطل حصي
 التوقيه الايدي
 المالكين التمام
 المسكون الحد
 بدون
 تحصيل الشئ
 أصل الشئ
 الاصل
 فمن ربه البيع و
 كفيه الشئ
 قبل الأبارة
 حقوق مقروضة

EXTRAIT D'ACTE ET EXTRAIT CADASTRAL

VILAINA:
DUEIFA

COMARLINE:
DUEIFA

Partie réservée au rédacteur d'acte

Régime d'usage:

Statut des biens et fruits:

Nombre de feuilles indicées



Chaque du bureau du cadastre

N° d'ordre : 0	Date de réception de l'acte :	Date d'application provisoire :	Année mentionnée :	N° document d'usage :	N° de l'acte :
----------------	-------------------------------	---------------------------------	--------------------	-----------------------	----------------

Propriétaire inscrit à la matrice cadastrale	Section	Parcelle	Bâtiment	Espace	lot	Superficie du lot	Tandème	Lieu dit	Contenance cadastrale de l'isol	Contenance
	0								Ha m Ca	Ha m ca

الملحق رقم 05
الوجه الثاني

NOTA: L'extract est rédigé dans l'ordre :

- Anciens propriétaires
- Nouveaux propriétaires
- Origine de propriété
- Origine de possession
- Origine de jouissance
- Eux ou leurs ayants droit
- Déclaration
- Publication
- Droits

N°	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
W	X	Y	Z							

بطاقة أخرى متفئة باسم الوطني

بطاقة أخرى ببطاقة رقم

N°:

الاسم المولود بـ الأسم

(Date de naissance)

Fils (ou fille) de
 Profession,
 Nom
 Prénoms

المحل السكني

Site P R 10

FORMALITÉS

A - MUTATIONS ET SÉRVITUDES ACTIVES

أ - نقل ورثه أقياء

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

ب - أقياء، امتيازات، زهـمون

رقم série	تاريخ، أرقام، نوع الأقياء وتعيين كامل العقول DATE, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES	ملاحظات OBSERVATIONS	رقم ترتيب N° d'ordre	تاريخ، أرقام، نوع الأقياء وتعيين كامل العقول DATE, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES	ملاحظات OBSERVATIONS

A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES (Suite)

أ- نقل وارتقاعات إجرائية (تابع)

رقم
ordre : DATE NUMEROS, NATURE DES FORMALITES ET DESTINATION SOMMAIRE DES MARCHES

ملاحظات
OBSERVATIONS

رقم ترتيب
N° d'ordre

تاريخ، رقم، نوع الاجراءات وتعيين كامل العمل
DATE, NUMEROS, NATURE DES FORMALITES ET DESTINATION SOMMAIRE DES MARCHES

ملاحظات
OBSERVATIONS

B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (Suite)

ب- اعباء، امتيازات، زهمسون (تابع)

الملحق رقم 06
الوجه الثاني

IMUNE : بلدية
DR : قسم
le propriété N° : مجموعة ملكية
dit : الحياز المأثور
ance cadastrale : صورة المسح

(.....)
تاريخ في تاريخية
..... (إخراج حجم)
.....

IMMATRICULATION DU (Dépôt : Volume Case)

I - DÉSIGNATION DE L'IMOT DE PROPRIÉTÉ

تعيين مجموعة الملكية

بطاقة متقنة
رقم
Dossier plan N°
ملف مخطط رقم

II - PROPRIÉTÉ

تعيين المالكين

Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété ou relatif à la condition Personnelle)

Désignation des propriétaires successifs

هوية

Condition personnelle الحالة الشخصية

ملاحظات OBSERVATIONS

الملحق رقم 07
الوجه الأول

4 - MATOYENNETES - SERVICES ACTIVES ET PASSIVES

4 - الترتيبات الجارية و سلبية

رقم الا
ordre

FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS

اجراءات غير التغييرات او التعديلات

رقم الترتيب
N° d'ordre

MODIFICATION OU RADIATIONS

تغييرات او تعديلات

ملاحظات
OBSERVATIONS

رقم الا
ordre

5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES

5 - تجزيات و اعباء

ملاحظات
OBSERVATIONS

6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

6 - امتيازات و رهون

رقم الا
ordre

INSCRIPTIONS

تسجيلات

رقم الترتيب
N° d'ordre

MODIFICATION (Subrogations, radiations, etc)

تغييرات (حوالات و تعديلات، و هلم)

ملاحظات
OBSERVATIONS

المناطق
الوجه
الترتيب
رقم
07

COMMUNE : بلدية
 Section : قسم
 Lot de propriété N° : مجموع عدد ملكية
 Lieu dit : المكان مذكور
 Consistance cadastrale : مساحة المسطح

(.....) ترسية
 رقم ترسية
 (الباغ حجم) نهج
 حي
 IMMATRICULATION DU Dépot : Volume Case
 Quartier Rue N°

Serie P R R Modèle n°2-D0

بطاقة ملكية
 رقم
 Fiche créée le :
 N°
 Dossier plan N°: ملف مخطط رقم

1- تعيين كلية العقار
 1- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

عقار
 كلية او القسم
 IMMEUBLE
 (Toitiste ou lots)

اجراءات مختصة بكلية العقار واسناد الاقسام
 FORMALITES CONCERNANT L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ET ATTRIBUTION DES LOTS

3- PROPRETEE ملكية -3

تعيين كلية العقار للمالك
 Désignation du propriétaire
 de l'ensemble de l'immeuble

مراجع الخطأ
 الخاصة بالقسم
 Référence à la fiche
 particulière du lot

2- LOTTISSEMENT (تعيين الاقسام)
 2- LOTISSEMENT (Désignation des lots)

رقم N°lot	مصلحة Bâtiment	نوع ESC	طبيعة Escp	توصية القسم Nature du lot	مطابق Millime	معلومات اضافية Remarques complémentaires

رقم الترتيب
N° d'ordre

4 - MIROYENNETES - SERVICES ACTIVEES ET PASSIVES

4 - امتيازات لوجية و سلبية

FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATIONS OU RADIATIONS

امارات غير التغيرات او التطبيقات

رقم الترتيب
N° d'ordre

MODIFICATIONS OU RADIATIONS

ملاحظات
OBSERVATIONS

رقم الترتيب
N° d'ordre

5 - DEVENEMENTS ET CHARGES

5 - تجزيات و اجزاء

ملاحظات
OBSERVATIONS

6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

6 - امتيازات و رهون

INSCRIPTIONS

تسجيلات

رقم الترتيب
N° d'ordre

MODIFICATIONS (subrogations, radiations, etc.) (و اطم و تطبيقات ، و اطم)

ملاحظات
OBSERVATIONS

08
3
3
3
3
3

Commune: البلديات
 Section: قسم
 Plot de propriété n°: مجموعة ملكية
 Lot n°: قسم رقم
 Contenance cadastrale: مساحة السجل

..... (البلد: حجم)
 رقم (Dépôt: volume) Case
 Quartier Rue N°

تسجيل في

 Fiche créée le
 N°
 Dossier plan n°
 رقم
 ملف مخطط رقم

1 - DESIGNATION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE 1 - تعيين موجز لكلية العقار

.....

2 - DESIGNATION DU LOT

تعيين القسم - 2

رقم Numéro	عمارة Bâtiment	درج Escalier	طبق Etage	توصيف القسم Nature du lot	مليم Millièmes	معلومات إضافية Renseignements complémentaires

3 - PROPRIETE 3 - ملكية

الترتيب N° d'ordre	الاحراجات (وثيقة منتمية أو خاضعة للملك أو قسمة الاحصالات الشخصية) Formalités (document constitutif ou translatif de propriété ou relatif à la condition personnelle)	تعيين الملاكين المتتابعين		ملاحظات Observations
		Designation des propriétaires successifs	الهجاء الشخصية	

المحقق رقم 09
 الوجه الاول

4- Moyennetés - servitudes actives et passives

4 - أمتلاك بالفاضل - أرتفاقات إيجابية وسلبية

ملاحظات

رقم الترتيب
N° d'ordre

Formalités autres que modifications ou radiations

إجراءات غير التغييرات أو التسطيحات

رقم الترتيب
N° d'ordre

Modifications ou radiations

تغييرات أو تسطيحات

Observations

5- Démembrements et charges

5 - تجزيات وأهلاء

ملاحظات
Observationsرقم الترتيب
N° d'ordre

6- Privilèges et hypothèques

6 - امتيازات ورهون

ملاحظات

رقم الترتيب
N° d'ordre

Inscriptions

تسجيلات

رقم الترتيب
N° d'ordre

Modifications (autrogrations, radiations, etc...)

Observations

الملحق رقم
الوجه الثاني

09

ولاية: _____

المحافظة العقارية: _____

إطار متخصص للحفاظ
 جدول قديم بدم
 سجل تحت رقم _____

وزارة المالية

المديرية العامة لخدمات الأراضي

مديرية المخططات العقارية لولاية الجزائر

تأسيس السجل العقاري

يتمثل في تخصيص بالإنجليزية الأول لإشتمال المقتضى

(تطبيقاً لأمر رقم 75-76 - 77/4 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسجح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و الترسيم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مانات 10 إلى 18)

الرجوع مع السيد: _____
 التاريخ: الأبريل (1) _____
 الأرقام في: _____
 المالكين: _____
 المبرور في: _____
 الذي يطلق باسمه المراسم وأسمه كونه في المصالح (2)
 وأسمه في المبرورين فيما بعد المراسم أو المراسم (3)
 أن يتم في السجل العقاري المبرورين الأسماء المذكورة في هذا المبرورين الخاصة بالمعاملات التي يمكنها أن يكونها
 المبرورين في نطاق المحافظة العقارية

ويجب على المبرورين إخطار مديرة عقارية صالحة المبرورين السابقين ذكرها في المبرورين التالي المبرورين
 مصححاته وتأسيسه أيضا أنه ليس في علمه ومعه أي حق مبرورين أو مبرورين أو في آخر ضمن المبرورين به أو مبرورين
 و يبلغ في كذا المبرورين المستندات والمبرورين المبرورين والمبرورين المبرورين والمبرورين المبرورين
 تأشير المبرورين التالي (4)
 شارك في تحرير المبرورين
 أخطم المبرورين به الأبر

(1) يجب أن تكون مصدقة وقفية الإجازة بالمطالبة المدنية بطلب الأركان الرسمية الرسمية من جهة الأمانة العامة
 (2) - (3) الخطة على الإخطار
 (4) يمكن المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين المبرورين

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GÉNÉRALE
 DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION
 FONCIÈRE DE LA VILAYAH DE DJERBA

WILAYA

Cadre réservé au Conservateur
 Baderrea resp le _____
 enregistré sous le n° _____

Conservateur Foncier

INSITUATION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMATION

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

Deposé 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
 et-après désignés dont il est mandataire, ou le titulaire (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 décalare, en outre, qu'il n'existe, à sa
 connaissance, aucun autre droit réel, charge ou finlande de droit, autres que ceux qui y sont
 expressément mentionnés.

Il fournit à l'appui, les titres, notes et pièces justificatives, au nombre total de _____
 et dont récapitulé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'intéressé _____
 Visa de l'Autorité ayant collaboré,
 À la rédaction du bordereau _____

(1) Les nomades d'Etat civil doivent être régulièrement condamnés aux pièces officielles (certificat de l'acte de naissance)
 (2) - (3) A noter qu'il y a lieu
 (4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR, FBI
SUBJECT: [REDACTED]

RE: [REDACTED]
[REDACTED]

DATE: [REDACTED]

BY: [REDACTED]

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR, FBI
SUBJECT: [REDACTED]

[REDACTED]

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR, FBI
SUBJECT: [REDACTED]

[REDACTED]

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR, FBI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

الملحق رقم 10
الوجه الثاني

Départ	Vol. A 2
N°	1

Formații de publicități din 1911
Vol. 1 N° 1

COMMUNE
DUELFA

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année 2015

CHANGEMENTS DANS LE NUMÉROTAGE
DES LOTS DE PROPRIÉTÉ

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

DUELFA
A. Le

Le Directeur de l'Agence Locale du Cadastre
de la Wilaya de

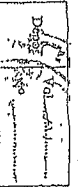
الملحق رقم 11
الوجه الاول

SITUATION ANCIENNE										
N° 1	Désignation du propriétaire (nom et prénom)		N°			Réfèrent au terrain aménagé			OBSERVATIONS 5	
			Section	Lot	Part celle	Section	Lot	Part celle		

SITUATION NOUVELLE									
N°	N°			Conférence		OBSERVATIONS Nature et date des changements			
	Section	Lot	Part celle	ha	a				ca

الملحق رقم 11
الوجه الثاني

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Plot	Feraille	Lot		



Commune de Volubilis
 Permis de publicité du
 N°
 d'.....

PUBLICITE FONCIERE
 ET
 CONSERVATION CADASTRALE

Année _____



CHANGEMENTS RELATIFS
 aux constructions nouvelles et démolitions
 affectant des immeubles inscrits
 au fichier immobilier

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

A le

Le Directeur de l'Administration Locale du Cadastre
 de la wilaya de

الملحق رقم 12
 الوجه الاول

Identification de l'immeuble

Adresse Complète de l'immeuble
(Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)

Nature du changement

Section

Plot

Parcelle

Lot

Identification de l'immeuble

Adresse Complète de l'immeuble
(Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)

Nature du changement

Section

Plot

Parcelle

Lot

الملحق رقم 12
الوجه الثاني

YA DE ولاية :

SERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية

..... ب :

دفتر عقارى

LIVRET FONCIER

N° : رقم :

13
رقم
عقارى
دفتر

MUNE : بلدية :

ALITÉ : المنطقة :

RTIER : الحي :

DIT : المكان المنكور :

ET N° : الشارع و الرقم :

ION : قسم :

DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

TENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

N° : رقم القطعة :
..... احتمائيا - Eventuallylement

ملاحظات هامة

1 - لا يمكن المتقود الرضائية و الإنتفاقات المقامة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر.

ويمكن أن ينفقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر.

و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما لإعداد حلول تاريخ آخر شهادة التطبيق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك :

يمكن تسليم شهادة التطبيق مجانا في أية فترة .

2 - عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتطلب منهم أن يحقوا صحة التأشيرات المنوط بها.

3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شُهر فعليا في البطاقة العقارية.

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للتقريات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation, du dit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance, peut être obtenu gratuitement à tout époque.

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la lois en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjointre le plan y annexé.

VI نأ شيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق البطاقة
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا : الكتب القانونية

- 01/ رمضان أبوالسعود: الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة سنة 2002. بيروت/لبنان .
- 02/ عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الرابع ، البيع و المياضة منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، طبعة سنة 2000 .
- 03/ فيلاي علي : الالتزامات النظرية العامة للعقد طبعة ثانية ، سنة 2005 ، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 04/ محمدي فريدة (زواوي) : الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة سنة 2000 الجزائر.
- 05/ جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة سنة 2006 الجزائر .
- 06/ حسين عبد اللطيف حمدان : نظام السجل العقاري ، طبعة أولى 2005 ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت/ لبنان.
- 07/ - حسين عبد اللطيف حمدان: أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية بيروت/لبنان، بدون ذكر البلد وسنة الطبع .
- 08/ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2006 .
- 09/ حمدي باشا عمر: نقل الملكية في التشريع الجزائري ، طبعة 2000 ، دارالعلوم ، عنابة ، الجزائر.
- 10/ رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قاصرالكتاب ، البليدة الجزائر، سنة 2001 .
- 11/ سماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية و تحليلية- دار هومة ، طبع في سنة 2004 ، الجزائر.
- 12/ عمر حمدي باشا و زروقي ليلي : المنازعات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2006 .
- 13/ محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة 2009 منشورات بغداددي ، الجزائر.
- 14/ خلفوني مجيد : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 2003 .
- 15/ - خلفوني مجيد: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع

بوزريعة/ الجزائري ، الطبعة الثانية 2011 .

16/ منير الفرشيشي: التشريع و آليات التطبيق في القانون العقاري التونسي ، طبعة أولى ، 2004، دار محمد علي للنشر ، تونس.

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

18/ - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، شركة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة/الجزائر ، سنة 2009 .

19/ - عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة/الجزائر الطبعة السادسة سنة 2011 .

20/- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان سنة 2010 .

21/ - عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء ، منشأة المعارف الإسكندرية ، طبعة جديدة ومنقحة سنة 1999 .

22/- عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، الجزء الأول ، منشورات زين الحقوقية ، والأديبة الطبعة الثانية ، سنة 2011 .

23/ - فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الطبعة الأولى ، سنة 2010 .

24/ - قدوج البشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من (سنة 1962 إلى 2002) ، ا لديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية 2004 .

ثانيا: المذكرات والرسائل الجامعية

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

02/ - تموح مني ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، دفعة 2004/2003.

03/ - تومي بلقاسم ، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، دفعة 2013/2012.

04/ - حسن طوبية ، ازدواجية تطبيق نظام الشهر العقاري، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2002

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

06/ - زرباني محمد مصطفى ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر
دفعة 2011/2010.

07/ - سماح ورنى ، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر ، رسالة ماجستير في القانون ، جامعة تبسة ، سنة
2006 .

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

ثالثا: الدوريات والمجلات

01/ - فيلاي علي: الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية ، جامعة
الجزائر ، كلية الحقوق ، الجزء 40 ، العدد 02 ، السنة 2002 .

02/ - محمدي فريدة: التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، ماي 2003 ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد
القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، الجزء الأول ، منشورات المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، سنة
2004 .

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

رابعا: النصوص القانونية التنظيمية

أ/ القوانين :

01- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ،
الجريدة الرسمية العدد 49 في 21/11/1990 .

02- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، و المتضمن قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم
الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 02/12/1990 .

03- قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 ، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في
29/12/2003 .

04- قانون المالية لسنة 2005 المؤرخ في 30 ديسمبر 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 85

05- القانون رقم 07-02 المؤرخ بتاريخ 27/02/2007 و المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية

العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 28 فبراير
2007 .

06- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،
الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

07- قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 31 ديسمبر 2014 ، الجريدة الرسمية عدد 78 .

ب/ الأوامر :

01- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم ،
الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30 ديسمبر 1975 .

02- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل
العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18

ج/ المراسيم :

01- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية
العدد 08 سنة 1973 .

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

03- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد
الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04 .

04- المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و
الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06 .

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

06- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و
تسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 2008/05/25 .

د/ التعليمات و المذكرات الإدارية

- 01- تعليمة رقم : 05019 المؤرخة في: 1999/10/02 ، الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الاراضي - وزارة المالية - المتعلقة بتقارير النشاطات الثلاثية للحفاظ العقاري و مسح الأراضي .
- 02- التعليمة رقم : 16 المؤرخة في: 1998/05/24 ، الصادرة باللغة الفرنسية عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - و المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و التقييم العقاري .
- 03- التعليمة رقم : 3587 المؤرخة في: 1999/07/17 ، الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية ، التي تحدد دور المحققين التابعين لأموال الدولة و الحفاظ العقاري في التحقيقات المدرجة ضمن أعداد مسح الاراضي العام ، الواردة في مجموعة النصوص لسنة 1999 .
- 04- التعليمة رقم : 2650 المؤرخة في: 1999/05/26 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - المتعلقة بضبط الوثائق العقارية و تحيينها .
- 05- مذكرة مصالحة رقم : 03660 المؤرخة في: 2009/03/01 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - تتعلق بتسليم المعلومات .
- 06- تعليمة رقم : 2421 المؤرخة في: 2003/05/03 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - المتعلقة بحساب العقارات المجهولة ، الواردة في مجموعة النصوص لسنة 2003 .
- 07- تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بالحالات التي حدث فيها توسع على قطع أراضي ليعود أصل ملكيتها للدولة .
- 08- المذكرة رقم : 4618 المؤرخة في: 2004/09/04 ، الصادرة عن الأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2004 .
- 09- مذكرة رقم 2020 المؤرخة في: 2003/04/21 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - تتعلق بشهر الدعاوى العقارية .

الفن الرسا

الفهرس:

- 06.....مقدمة
- 10.....الفصل الأول : مسح الأراضي العام كأساس مادي لإنشاء السجل العقاري
- 11.....المبحث الأول: مسح الأراضي العام ودوره الإيجابي في تحقيق أهداف الشهر العيني
- 11.....المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي العام في ظل الأمر 74/75
- 11.....الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام وأهدافه
- 12.....الفرع الثاني : الهيئات المشرفة على عملية المسح
- 12.....أولا/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 13.....ثانيا/ المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد
- 14.....ثالثا/ المديرية العامة للأموال الوطنية
- 14.....رابعا/هيئة القضاء وعلاقتها بالمسح
- 15.....الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري
- 15.....أولا: المسح العام (حضري / ريفي)
- 16.....ثانيا: المسح الغابي
- 17.....المطلب الثاني: مراحل عملية المسح
- 17.....الفرع الأول: المرحلة التحضيرية
- 19.....الفرع الثاني: المرحلة الميدانية
- 22.....الفرع الثالث: مرحلة التحقيقات العقارية وأهدافها
- 25.....المبحث الثاني : إيداع وثائق المسح كإجراء مطهر للعقارات
- 25.....المطلب الأول: إيداع وثائق المسح بمقر البلدية
- 25.....الفرع الأول: الأهداف المتوخات من عملية إيداع الوثائق بمقر البلدية
- 26.....الفرع الثاني: المهلة القانونية للإيداع
- 27.....الفرع الثالث: دراسة الطعون من قبل لجنة المسح

28.....	المطلب الثاني: إيدع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.
28.....	الفرع الأول: قبول الإيداع من عدمه
29.....	أولاً/ رفض الإيداع.
29.....	ثانياً/ قبول الإيداع
29.....	الفرع الثاني: إعداد محضر التسليم وإعداد الجدول الخاص بالإجراء الأول.
31.....	الفرع الثالث: ترقيم العقارات المسوحة.
32.....	01/ الترقيم النهائي
32.....	02/ الترقيم المؤقت
33.....	03/ الاحتجاجات و الاعتراضات
33.....	الفرع الرابع: تحيين سجل المسح لضمان فعالية التطهير.
35.....	خلاصة الفصل الأول.
36.....	الفصل الثاني: مكانة السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية
38.....	المبحث الأول: الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري ودورها التطهيري
38.....	المطلب الأول: إنشاء و مسك مجموع البطاقات العقارية.
39.....	الفرع الأول: توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام
39.....	الفرع الثاني: التأشير على البطاقات العقارية
40.....	الفرع الثالث: الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية
40.....	الفرع الرابع: أنواع البطاقات العقارية
42.....	المطلب الثاني: الدفتر العقاري كسند تطهيري للملكيات العقارية
42.....	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري
42.....	01/ تعريف الدفتر العقاري.
43.....	02/ الأساس القانوني للدفتر العقاري
43.....	03/ إعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه.
46.....	الفرع الثاني: الدفتر العقاري كحجة مادية للتطهير والإثبات

47	الفرع الثالث: موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري.....
49	المبحث الثاني : الدور التطهيري للقيود في السجل العقاري.....
49	المطلب الأول : التطهير العقاري في إطار عمليات الإجراء الأول.....
50	الفرع الأول : تطهير العقارات المثبتة بسند قانوني.....
55	الفرع الثاني: تطهير العقارات الخازة والتي تفتقد لسند ملكية قانوني.....
55	أولاً/ حالة حيازة ذات مدة كافية لتملك العقار.....
56	ثانياً/ حالة حيازة بدون سند كافي مع غياب عناصر تحديد الطبيعة القانونية للعقارات.....
58	المطلب الثاني: مبدأ القوة الثبوتية كأثر تطهيري للقيود في السجل العقاري.....
58	الفرع الأول: الأثر المنشئ للحقوق العينية العقارية.....
61	الفرع الثاني: الأثر التطهيري للحقوق العقارية العينية.....
61	أولاً/ مبدأ القوة الثبوتية للقيود.....
62	ثانياً/ الاستثناء على مبدأ القوة الثبوتية.....
62	ثالثاً/ موقف الفقه من القوة الثبوتية.....
63	رابعاً/ موقف القضاء من القوة الثبوتية.....
64	الفرع الثالث : اثر عدم سريان التقادم لمواجهة حق مقيد.....
64	أ/ تحديد الغير بالنسبة للسجل العقاري.....
65	ب/ كيفية عدم سريان الحقوق غير المقيدة.....
65	ج/ قاعدة عدم جواز اكتساب حق مقيد بالتقادم.....
67	خلاصة الفصل الثاني.....
69	خاتمة.....
71	الملاحق.....
104	قائمة المراجع.....
110	الفهرس.....