



السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون الخاص الشامل

إشراف الأستاذ:
خلفي أمين

إعداد الطلبة:
- تخدميت يسمينة
- أودان أمال

لجنة المناقشة

-الأستاذة: سعدون كريمة.....جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....رئيسة
-الأستاذ: خلفي أمين..... جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية. ..مشرفا ومقررا
-الأستاذة: قاسي زينب.....جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....ممتحنة

*** السنة الجامعية 2014-2015 ***

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ

الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ "

صدق الله العظيم

الآية 32 من سورة البقرة

شكر وتقدير

الشكر لله أولاً وأخيراً، وأحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا

في إتمام هذا العمل المتواضع

وعلى كل النعم التي أنعمتها علينا

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذي المشرف **خلفي أمين** على قبوله الإشراف على هذه
المذكرة وعلى كل مساعداته وتوجيهاته التي قدمها لنا طوال فترة إعداد هذا البحث.

كما أتوجه بالشكر مسبقاً لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

ولا يفوتني في هذا المقام أن أتقدم بكل الشكر والتقدير لجميع الأساتذة بكلية الحقوق الذين لم
ييخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم خاصة الذين رافقوني خلال مساري الدراسي فألف شكر.

ولا أنسى في هذا المقام كل عمال مكتبة جامعتنا، وكل مكاتب الجامعات الأخرى التي إستقبلتنا
بحسن الضيافة.

وفي الأخير

أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل.

إهداء

أتقدم أولاً بالحمد والثناء والشكر لله عز وجل الذي وفقني في إنجاز هذا العمل المتواضع.
أهدي ثمرة جهدي إلى من ربياني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم.

إلى تاج رأسي الذي غرس الطموح في نفسي، والذي أضاء لي درب العلم شموعا.

-أبي العزيز-

إلى من يصعب حصر جميلها، والتي غمرتني بالحب والحنان والجنة تحت أقدامها.

-أمي الغالية-

إلى أغلى شخص على قلبي أخي الحنون.

إلى أعز الناس عليّ عمي مصطفى وخالتي جويذة العزيزة اللذين أناروا دربي بالعلم و
الكلمة الطيبة، ولا أنسى ابنة عمي و جوهرة قلبي سرينا، ولا أنسى الذي دعمني في كل
أمالي وطموحاتي وهو رافع معنوياتي ومصدر قوتي سماعيل.

إلى أعز صديقاتي اللواتي سهرنا الليالي معًا واقتسمنا حلاوة ومر الأيام: نجية، أمال،
سيليا، سهام، وإلى زملائي الذين ساندوني كمال، مهني.

أهدي هذا العمل إلى كل أقاربي وعائلتي وكل من ساهم من قريب أو من بعيد في خروج
هذا البحث العلمي.

بسمينة

إهداء

الشكر والحمد الكثير في الأول والأخير لله العلي القدير الذي وفقنا لإتمام هذا العمل بفضلته وصلنا
لما نحن فيه.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من شجعني ودفعني إلى طلب العلم دائما وأبدا، إلى من
أحب، أقدر وأحترم، إلى أروع وأجمل نعم الدنيا، إلى أبي وأمي.

إلى من كان نعم السند وطيب القلب أخي نسيم.

إلى الملك الصغير أخي يوبا.

إلى توأم روحي أختي أنيسة.

إلى القلوب الرحيمة التي أحسنت معاشرتي صديقات عمري ناجية، يسمينة، سيلية،
سهام، فريدة.

إلى كل من سعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

أمال

أولاً: بالغة العربية.

ق.م.ج.....القانون المدني الجزائري.

ص.....صفحة.

ص.ص..... من صفحة إلى صفحة.

ج.ر..... الجريدة الرسمية.

د.س.ن.....دون سنة النشر.

د.ب.ن.....دون بلد النشر.

ثانياً: بالغة الفرنسية.

p.....page.

مقدمة

مما لاشك فيه أنّ تسجيل العقارات عرفه الإنسان في مختلف الحضارات القديمة كوسيلة لحماية الملكية العقارية وإثباتها، كما يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الإستقرار، والتعامل بين الناس ، لقد عرفته المادة 683 من ق.م.ج على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار..."¹.

باعتبار الإنسان يستأثر بهذه العقارات لنفسه حتى ولو كان على حساب الآخرين، ومن هنا تظهر الإختلافات والنزاعات التي تثور حول الوضع القانوني للعقار ومجمل الحقوق والأعباء التي ترد عليه، مما أدى إلى البحث لإيجاد أنظمة تعمل على تنظيم الملكية العقارية، منها نظام الشهر العقاري.

يعرف نظام الشهر العقاري بأنه النظام الذي يهدف إلى شهر التصرفات القانونية، الذي ترمي إلى إنشاء حقوق عينية عقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها².

أخذت جلّ الدول بنظام الشهر العقاري كوسيلة ناجحة لتحقيق الثقة والإستقرار في المعاملات العقارية إلا أن هذا الأخير يترجح بين نظامين أساسيين هما:

نظام الشهر الشخصي الذي يتخذ أسماء الأشخاص أساساً للشهر، أي تسجيل أسماء الملاك وأصحاب الحقوق بالتسلسل³، ويتم ذلك عن طريق سجلين إثنين يتم القيد بهما معا، أحدهما يرتب حسب الترتيب الأبجدي للأسماء والثاني حسب الترتيب الزمني لتقديم السندات من أجل الشهر⁴.

¹ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج.ر ، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

² - حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية، لبنان، د.س.ن، ص 11.

³ - تسيير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 14.

⁴ - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 83.

فنظام الشهر الشخصي قائم بذاته يحقق علانية التصرفات، ويكون الشهر فيه قرينة بسيطة على الملكية، إلى جانب ذلك يعتبر وسيلة إعلام السلطات العامة بقصد تمكينها من فرض الضريبة العقارية على المعاملات العقارية¹.

يتميز هذا النظام بعدم الدقة، كما أنه قابل للطعن فيه، فالتسجيل هنا لا يصح العيب الذي لحق بمصدر الحق، ويُمكن للمالك أن يقيم دعوى إسترداد العقار بسبب الخطأ في الأسماء أو في القيد²، كما أنه لا يحقق الغرض الذي من أجله تم إنشاء أنظمة الشهر العقاري، المتمثل في تحقيق إستقرار الملكية العقارية والإلتئمان العقاري.

نظرا للعيوب التي تعترى النظام الشهر العيني حيث يتم شهر التصرفات وفقا للعقارات، فكل عقار وفقا لهذا النظام بطاقة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار، من التصرفات وما يتقله من الحقوق³.

يتميز هذا النظام أنه يكفي لمن أراد أن يتعامل في العقار بمجرد الإطلاع على صحيفته لكي يتعرف على حالته القانونية، وأصل ملكيته وكل الأعباء التي تنقله، فلهذا النظام أثر مطهر للحقوق المشهورة لا يمكن الطعن فيها، ومن هنا فهو يقر الحماية القانونية، الإلتئمان العقاري وكذا إستقرار الملكية العقارية.

يحقق هذا النظام الهدف الذي من أجله تم إستحداث أنظمة الشهر العقاري، إلا أنه لا يخلو من العيوب، بإعتبار أنه نظام يستدعي الكثير من الوقت من أجل إشهار الحقوق العينية العقارية، كما يتطلب تكاليف مالية باهضة قصد الوصول إلى عملية المسح العام للأراضي⁴،

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 42.

² - تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص 10.

³ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 41.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 21.

تطبيق نظام السجل العقاري يخضع لإجراءات تقنية معقدة وبطيئة المتمثلة في عملية مسح شاملة لكافة إقليم الدولة، إلا أنه إكتسح الساحة العقارية وتبنته معظم الدول نظرا للنتائج الإيجابية التي حققها في مجال التطهير العقاري بإعتباره أنجع وسيلة لحد الآن في تحقيق الأهداف.

عرفت الجزائر عدة محاولات للتطهير العقاري في ظل أنظمة عقارية متنوعة ومتباينة بفعل تقلبات الظروف السياسية والإقتصادية، فبعد أن عرفت تطبيق النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي، التي تميزت خلالها بالإستقرار والثبات، وبدأت تظهر سياسة الإستعمار الفرنسي عن طريق قوانين تهدف لخدمة مصالحه على حساب الأهالي، بتجريد الملكية العقارية من نظامها الأصلي وتحويلها إلى ملكية عامة للدولة الإستعمارية، كحالة مسح أراضي العرش والأوقاف ثم تحويلها إلى ملكية عمومية للدولة الفرنسية.

نظرا للفوضى العقارية التي أحدثتها القوانين العقارية الإستعمارية، لجأت هذه الأخيرة إلى تبني سياسة عقارية جديدة قائمة على أساس تسليم سندات الملكية العقارية، بإستناد إلى إجراء تحقيقات على كافة المناطق المعنية.

بالرغم من هذه السياسة الإصلاحية المنتهجة من قبل السلطة الإستعمارية، إلا أنّ الوضعية العقارية لم تستقر وإزدادت تدهورا بقيام ثورة نوفمبر 1954، التي كانت لها إنعكاسات على السياسة الإستعمارية ككل، وبما فيها السياسة العقارية المنتهجة، مما أدى بالسلطات الفرنسية إلى تبني مرحلة جديدة من خلال إصدار أمر سنة 1959 الذي يهدف إلى إثبات الملكية العقارية عن طريق المسح وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية¹.

سارت الأمور على هذا المنوال إلى غاية الإستقلال في 1962، حيث ظهرت النصوص التأسيسية للثورة الجزائرية تعمل على إسترجاع السيادة الوطنية، بدأ تشكيل القانون الجزائري وبما فيه القانون العقاري بصدور أمر رقم 157-62 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الذي أقر

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص ص، 9-10.

إستمرار العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، ومبادئ الثورة إلى حين إصدار تشريعات وطنية.

عملت الدولة الجزائرية على إصلاح هذه الوضعية، عن طريق تكريس نظام الشهر العيني منذ بداية السبعينات القرن الماضي، أين بدأت تطبق سياسة تأميم الأراضي الفلاحية في إطار قانون الثورة الزراعية التي نصت أحكامه على بعض المبادئ والأسس التي يقوم عليها السجل العيني، الذي كان فعلا ممهدا لإصدار قانون تأسيس السجل العقاري وفقا للأمر 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري¹.

يهدف هذا الأمر إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، حيث دخل في حيز التنفيذ سنة 1976 بمقتضى مرسوم تنفيذي رقم 76-62 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام² ومرسوم تنفيذي رقم 76-63 يتضمن تأسيس السجل العقاري³، اللذان على إثرهما تم تحديد المهمتان الرئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري، هما إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، الأمر الذي يتطلب توفير إمكانيات بشرية ومادية هامة.

تستتبع عملية مسح الأراضي العام القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية والتقنية بهدف تشخيص حدود جميع الممتلكات العقارية، وتأسيس وثائق مسحية ورسوم تخطيطية على مستوى كل بلدية، ما يؤدي إلى تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، أما تأسيس السجل العقاري فهو يرمي إلى إقامة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية العقارية لكل مالك⁴.

¹ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

² --- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج. ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج. ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

⁴ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 45.

يظهر من خلال هذا أن المقوم الرئيسي لنظام السجل العقاري هو إحداث سجل عقاري يمسك على أساس وثائق المسح العام على مستوى إقليم كل بلدية، وعليه فلا يمكن تصور تأسيس سجل عقاري بدون القيام بعملية المسح العام الذي لم يتم إستكماله بالشكل الكلي.

عملت الإدارة التشريعية بتدخل في كل مرة سعيا منها لتطهير الملكية العقارية عن طريق إستحداث آليات تساهم في عمليات التطهير، بالموازاة مع عمليات المسح المتمثلة في كل إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة للإعتراف بالملكية، الذي تضمنه مرسوم تنفيذي رقم 83-352¹، و مرسوم تنفيذي رقم 91-254 يتضمن كفايات إعداد شهادات الحيابة وتسليمها².

إنّ السجل العقاري هو الآلية القانونية الوحيدة التي تمنح الدفتر العقاري، الذي بمثابة هوية أو حالة مدنية للعقار فيمكننا من المعرفة الحقيقية والشاملة لممتلكاتنا العقارية، وبحقق التطهير الحقيقي³، وعليه فإنّ إختيارنا لدراسة السجل العقاري كآلية تقنية وقانونية معتمدة من طرف الدولة، الذي يدعم الإئتمان العقاري والعمل على إستقرار الملكية العقارية وتطهيرها، ذلك بالإعتماد على منهج تحليلي لإبراز فعالية هذه الآلية.

مما سبق يتضح لنا جلياً أن موضوع السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية من المواضيع الواجب التطرق إليها بعمق، فإننا نتساءل عن مدى صحة السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر؟

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن سن إجراءات إثبات التقادم و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، ج. ر، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يتضمن كفايات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر، عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.

³ - مصطفى محمد زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2010، ص ص 06، 05.

وقوفا لمعالجة هذه الإشكالية بكل أمانة وموضوعية، سوف يتم إتباع خطوات المنهج الوصفي لوصف وتعريف الجوانب المادية التي يركز عليها الموضوع، ثم نعتد على المنهج التحليلي للوصول إلى النتائج وجعل الموضوع أكثر ترابطاً وتكاملاً.

إنطلاقاً مما سبق تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين نتناول أولاً السجل العقاري وعلاقته بإدارة مسح الأراضي (الفصل الأول)، والدور الفعال للسجل العقاري في تطهير الملكية العقارية (الفصل الثاني).

الفصل الأول

السجل العقاري وعلاقته بإدارة مسح

الأراضي

الفصل الأول

السجل العقاري وعلاقته بإدارة مسح الأراضي

يُعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر، نظمته أغلب الدول كأساس الشهر العقاري، يمسك السجل في هذا النظام حسب الترتيب الأبجدي، تدون فيه أسماء الأشخاص الذين صدرت منهم التصرفات القانونية العقارية الواجبة الشهر.

إلا أنه لا يضمن تطهير العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف، بالإضافة إلى عجزه على توفير الائتمان وتحقيق إستقرار للمعاملات العقارية، مما أدى إلى إتجاه العديد من الدول إلى إستحداث نظام الشهر العيني، من بينها الجزائر.

نظام الشهر العيني لا يركز على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنها التصرف، بل على أساس العقار المتصرف فيه، يتم إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار بمجرد الإطلاع على هذه الوثيقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار ويقوم المحافظ العقاري بحفظ أصل العقد عنده¹، إذن السجل العقاري هو المرآة العاكسة لكل عقار والتغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها².

قبل الشروع في عمليات التطهير العقاري، يجب أن تسبقه عملية مسح دقيق للعقارات، الذي يعد الأساس المادي لنظام الشهر، لإتصافه بالعمومية والشمولية مما يقتضي تعميمه على كافة العقارات باختلاف أنواعها.

يعتبر المسح العقاري عملية فنية، لا يمكن إنجازها إلا من خلال تدخل هيئات و أصحاب مهنة يعتمدون على وسائل تقنية.

¹ - خالد رمول، أسيا دوة، ، الإبطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص23.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص24.

المبحث الأول

ماهية السجل العقاري

ظهر نظام السّجل العقاري لأول مرة في أستراليا على يد مبتكره "سير روبرت ريشار تورانس"، الذي كان يشغل وظيفة مراقب في مصلحة الجمارك ثم أميناً عاماً للعقود فيها، إعتد طريقة في التّسجيل العقاري تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزاً للتّسجيل العقاري، حيث أنه يتم تخصيص صفحتان لكل عقار، تعرفان "بالصحيفة العينية العقارية"، تدون فيهما كل الحقوق والأعباء الوارد عليه، على أن يعطى للمالك نسخة من هذه الصحيفة كسند للملكية¹.

باعتبار السّجل العقاري نظام عقاري، فإنه بطبيعة الحال يقوم على جملة من المبادئ التي تميزه عن غيره، العبرة في إعتناق أي دولة لهذا النظام ومن عدمه يكون بالنظر إلى مدى تجسيدها لهذه المبادئ.

سوف نتعرض في هذا المبحث إلى مفهوم السّجل العقاري (المطلب الأول)، مبادئ السّجل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم السّجل العقاري

إنّ السّجل العقاري هو الأساس القانوني لتطهير الملكيات، ذلك بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري التي تعتبر الأساس المادي للسّجل العقاري، فقبل أن نتناول هذه الإجراءات المتعلقة به نحاول أولاً التطرق إلى تعريف السجل العقاري (الفرع الأول)، خصائص السّجل العقاري (الفرع الثاني)، أهداف السّجل العقاري (الفرع الثالث).

¹ - صفيان بوضياف، سعاد بوراوي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة نيل الإجازة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2007، ص06.

الفرع الأول: تعريف السجل العقاري

أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، ذلك بناء على التشريعات المقارنة، حيث تنصب كلها في مضمون واحدة، بحيث يُعرف أنه عبارة عن مجمل الوثائق التي تُبين أوصاف كل عقار وتُوضح حالته المادية والقانونية¹.

لقد عرفه بعض الفقهاء على أنه " نظام العيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا النظام من سجلات ووثائق يرتكز القيد فيها على الوحدات العقارية"².

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف السجل العقاري، بل إكتفى بتبيان هدفه ومكوناته الأساسية التي يجب مسكها في كل بلدية من بلديات الوطن تبعاً لإعداد عمليات مسح الأراضي العام، هذا ما نستنتجه من خلال نص المادة 3 من أمر 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها " يعدّ السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية".

بالإضافة إلى نص المادة 12 من نفس أمر التي جاء على أنه: " أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"³.

من خلال نصي المادتين نستنتج أن السجل العقاري هو مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى البلدية، وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري، وهي المحافظة

¹- عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2010، ص109.

²- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010 ص13.

³- أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

العقارية فيخصص لكل عقار بطاقة عقارية، تكون بمثابة هويته لإشتمالها على وصفه المادي ووضعيته القانونية بشكل نافي للجهالة¹.

الفرع الثاني: خصائص السجل العقاري

باعتبار السجل العقاري آلية فنية يسعى إلى تطهير الملكية العقارية، فإنه يتميز بمجموعة من الخصائص التي تلعب دورًا هامًا في المعاملات التي ترد على العقار، التي يمكن حصرها فيما يلي:

أولاً: نظام قانوني:

يعتبر القانون مصدر هذا النظام، بإعتباره يُحدد له أهدافه وينظم نشاطه فيقرر إنشاء السجلات العقارية، كما يحدد وظيفتها بتنظيم إدارتها وقيودها وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات، وما يترتب عليها من نتائج².

ثانياً: نظام عقاري:

ينصب السجل العقاري على المعاملات الواردة على العقارات فقط، لذا يُعتبر فرعاً من فروع التشريع العام³.

ثالثاً: ذو طابع إداري:

يتمّ القيد على مستوى المحافظة العقارية، وهي مصلحة إدارية عمومية تُزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، بحيث يتولى المحافظ العقاري مسك السجل العقاري.

¹ - بدر الدين محمدي، "الشهر العقاري وأثاره في تنشيط الإستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، 2011، ص 92.

² - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 19.

³ - شعبي فطيمة، بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013، ص 11.

رابعاً: تثبیت مساحة العقار:

إن التصرفات الواردة على العقار في السجل العقاري ملزمة بالقيود، ذلك من أجل تحديده ببيان مساحته وأوصافه وحدوده ولما كانت بيانات القيد قوة مطلقة، فإنه لا يجوز لأحد أن يستولي على جزء من العقار، ويثير نزاعاً على الحدود مع جيرانه لأنها ثابتة بدقة في الخرائط المساحية الخاصة بها¹.

الفرع الثالث: أهداف السجل العقاري

يرمي إنشاء السجل العقاري إلى تأمين استقرار في الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، ذلك نظراً للأهمية الاقتصادية التي كانت ولا تزال تتمتع بها الثروة العقارية، من جهة ثانية يؤدي نظام السجل العقاري إلى إعطاء الثقة المطلقة بالقيود بحيث يطمئن من يتعامل مع قيد الحق على إسمه، بالإضافة إلى السهولة والسرعة في معرفة الوضعية القانونية للعقارات²، تتمثل هذه الأهداف في:

أولاً: حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة:

يؤمن شهر الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو يُجرى عليها من التصرفات والوقائع القانونية، بحيث يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يتقل العقار من أعباء، حتى يعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل في العقار³.

ثانياً: توفير الوقت و الجهد:

يعمل نظام السجل العقاري على توفير الوقت والجهد، حيث يُيسر على المتعاملين التعرف على العقار، وعلى الوضع الدقيق للعقار أو العقارات محل التعاقد.

¹- مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص13.

²- هدى عبد الله، دروس التحديد والتحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص169.

³- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص20.

فام في ظل نظام السّجل العقاري يتم بمجرد مطالعة الصحيفة الخاصة بذلك العقار، ليتعرف صاحب الشّأن على العقار وصفاً ومالكاً وعلى كل ما يرد عليه من حقوق أو قيود¹.

ثالثاً: تشجيع الإئتمان العقاري:

يُتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لإستثمار عقاراتهم والقيام بمشروعات أخرى، فتنشط بذلك الحركة الإقتصادية وتنمو الثروة الوطنية².

رابعاً: تحقيق إستقرار الملكيات:

يُكفل نظام السّجل العقاري صحة البيانات والتصرفات التي تقيد بسجلاته من خلال المراحل التي تمر بها عملية القيد نظراً لثقة التي تتمتع بها القيود الواردة في هذا السّجل، فإن الغير يطمئن للتعاقد على العقار إستناداً للبيانات الواردة به، بشأن وصف العقار وصاحبه وما عليه من قيود أو حقوق مما لا شك أنّها تُحقق إستقرار الملكية والأمان للمتعاملين³.

المطلب الثاني

مبادئ السجل العقاري

تتمثل أساس فكرة السّجل العقاري في حماية الملكية ونقلها، أي الثّقة بصحة العقار وبصحة المالك وبصحة إنتقاله⁴.

يحكم نظام السجل العقاري مجموعة من المبادئ والأسس، يمكن تقسيمها إلى مبدأ التخصيص ومبدأ قوة الثبوت (الفرع الأول)، مبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق (الفرع الثاني)، مبدأ أثر الإضافي ومبدأ حضر التقادم (الفرع الثالث)

¹- مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص16.

²- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص20.

³- مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص15.

⁴- تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص64.

الفرع الأول: مبدأ التخصيص و مبدأ قوة الثبوت المطلق:

يقوم السجل العقاري على مبدئين أساسيين هما:

أولاً: مبدأ التخصيص:

أن يكون لكل عقار صحيفة مبين فيها كافة الحقوق التي تطرأ على العقار¹، من ثم الحالة القانونية لهذا العقار، كما أن السجلات العينية تمسك بالنسبة لكل قرية أو حي أو بلدية في حالة ضخامة البلدية أو الحي وزيادة عدد العقارات بها، فإنه يمكن تقسيمها إلى عدة أقسام مساحية ولا شك أن القيد على هذا النحو هو ما يبسر على المتعاملين الإطلاع على بيانات السجل².

وهو ما أخذ به المشرع الجزائري طبقاً لنص المادة 23 من مرسوم تنفيذي 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص " تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده..."³.

من خلال هذه المادة نستنتج أنه تحدث بطاقات عقارية وتخصص كل بطاقة من هذه البطاقات لكل وحدة عقارية، بحيث يدون في هذه البطاقة كل التصرفات الواردة على الوحدة العقارية، بذلك توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية الحقيقية للوحدة العقارية ومجموع هذه البطاقات هذا ما يسمى بالسجل العقاري⁴.

¹- تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص، ص 46-47.

²- مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 20.

³- مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

⁴- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 53.

ثانيا : مبدأ قوة الثبوت المطلق:

حسب المادة 85 من المرسوم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري التي تشترط إشهار الدعاوي القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا، تحت طائلة عدم قبولها¹.

الفرع الثاني: مبدأ الشرعية و مبدأ القيد المطلق

يحكم السجل العقاري العديد من المبادئ منها:

أولا : مبدأ الشرعية:

يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس، نظراً للقوة الثبوتية للقيد، فيلزم بتفحص كل الوثائق والعقود من خلال التحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب وتحققه من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل بها².

إذن شهر التصرف القانوني هو دليل الشرعية.

وهو ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال المادة 22 من أمر رقم 74-75 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...".³

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63-76 ، المرجع السابق.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، ص46.

³ - أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

وكذا نص المادة 100 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري التي

تنص على " يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما دفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس كما رفض الإيداع بالخصوص:

عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت صنف الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 ، و بصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم يعطي الإثبات المطلوب.

... عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل...¹.

من خلال المواد السابقة الذكر نجد أن المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري² حق مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف المودع قصد الشهر، وفي نفس الوقت أن يرفض إيداع العقود والوثائق التي لم تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية قانونا³.

كما نصت المادة 24 من أمر 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا..."⁴.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

² - هو الذي يشرف على المحافظة العقارية وتسييرها، ويسمى أيضا أمين الشهر العقاري أو أمين السجل العقاري، وتتخصر مهمته في تنفيذ الإجراءات المقررة من أجل شهر الإمتيازات والرهن وحفظها بالقيود وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص54.

⁴ - أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

ونص المادة 23 من أمر 74-75 السالف الذكر على " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه..."¹.

يتضح من خلال نصي المادتين أن المشرع منح للأفراد المتضررين حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري، سواء تعلق برفض الإجراء أو الإيداع أمام القضاء باعتبارها قرارات إدارية يجب أن تصدر في الشكل القانوني حتى يتمكن القضاء من تسببها وتكون الدولة مسؤولة عن تلك الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري.

ثانيا: مبدأ القيد المطلق:

بما أن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية ، فهو يُنشأها، يعدلها أو يزيلها فكل حق مقيد هو حجة على الكافة لا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقاً، أما الحق الغير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير².

وهو ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من أمر 74-75 السالف الذكر التي تنص على " أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"³. معناه أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية فلا وجود لها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير إلا منذ شهرها⁴.

الفرع الثالث: مبدأ الأثر الإضافي للقيد و مبدأ حضر التقادم

من أجل ضمان إستمرارية إنتقال الملكية العقارية، أضاف المشرع مبدأين هما:

¹ - أمر رقم 74-75، المرجع نفسه.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص46.

³ - أمر رقم 74-75 ، المرجع السابق.

⁴ - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص84.

أولاً: مبدأ الأثر الإضافي للقيد:

من خلال نص المادة 88 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري التي على أنه "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب حق الأخير..."¹.

نفهم من نص المادة أنه لا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر بمحرر يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هنا شهر مسبق للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه بحيث يمكن أن تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يُمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار².

إلا أنه لا يمكن إعمال هذه القاعدة في جميع الحالات نظرا لوجود إستثناءات ترد عليها من بينها عقد الشهرة، وشهادة الحياة.

ثانياً: مبدأ حضر التقادم:

فكل ما هو مدون هو عين الحقيقة فلا يسري على التقادم في مواجهة صاحب الحق³، أي كل تصرف مقيد في مجموعة البطاقات العقارية للسجل العيني يكسبه حجية في مواجهة كافة الأفراد، ويتمتع بالأمان التام من التعدي الصادر من الغير حيث أن العقارات التي شملتها عملية المسح

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63 ، المرجع السابق.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي ، ، المرجع السابق، ص219.

³ - عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام فيها: نظام السجل الشخصي، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004، ص32.

الأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم، على أساس إعتبار عملية المسح الأراضي تُحدد الوضع المادي والقانوني لصاحب العقار¹.

من ثم يُستبعد في نظام الشهر العيني التقادم المكسب، فلا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال إكتسابه أن يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهر لأنه يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، لأنّ الحيازة هي قرينة على الملكية والملكية ثابتة بالقيد في هذا النظام، عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتبر التقادم سبب من أسباب إكتساب الملكية².

أما المشرع الجزائري فلم ينص صراحة على مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، لا في أمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السّجل العقاري ولا في مرسومين تنفيذيين 62-76 و 63-76، مما يفتح المجال لإمكانية تملك العقارات الحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة، وفقاً لنظام الشهر العيني.

¹- أحمد ضيف ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون

الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة تلمسان، 2006، ص20.

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص46.

المبحث الثاني

مسح الأراضي كآلية تقنية لتأسيس السجل العقاري

إنّ إنشاء مسح أراضي يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد لتعقيد الوضعية العقارية الراهينة من جهة، وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة للتطور الاجتماعي والإقتصادي من جهة أخرى.¹

لذا تمّ إيجاد وسائل قانونية تنظم السجل العقاري في جانبه المادي التقني وجانبه القانوني، وكان إصدار أمر رقم 75-74 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، كان من أجل تحديد الأساس المادي و القانوني الصحيح ، و إعداد ملكية عقارية سوءاً كانت عامّة أو خاصّة.

لهذا فإن أهمية الموضوع وطبيعته يستلزم إيضاح وتحديد المقصود من المسح العقاري في (المطلب الأول)، ثم تبيان الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في (المطلب الثاني)

المطلب الأول

المقصود بالمشح العقاري

تُعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية التي تعتمد على أدوات ومناهج علمية قانونية وتقنية، تهدف إلى وصف دقيق وحقيقي للعقارات، حيث تُساهم في التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

¹- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعه أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، عنابة، 2010، ص96.

²- أمر رقم 75-74، المرجع السابق.

بالنظر إلى هذه الأهمية البالغة لعملية المسح نحاول التّطرق إلى أهم التعاريف الخاصة بالمسح العقاري في (الفرع الأول) والتقسيم القانوني للمسح العقاري في (الفرع الثاني) ، نطاق المسح العقاري في (الفرع الثالث)، وأهداف المسح العقاري في (الفرع الرابع)

الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري

المشرّع الجزائري كبقية التشريعات الأخرى لم تعطي تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، بل إكتفى بتبيان الهدف من هذه العملية من خلال نص المادة 2 من أمر رقم 75-74 السالف الذكر التي تنص " إن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹.

إنّجه العديد الفقهاء والباحثين إلى تعريف المسح العقاري من بينهم، الأستاذ رامول خالد على أنّها: " أداة حصر جميع الملكيات العقارية، سواء كانت حضرية أو ريفية..."².

كما عرفها بعض الفقهاء بأنها " عملية فنية و قانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه و نوعه الشرعي و اسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليها"³.

إذن قبل تأسيس السّجل العقاري يجب أن تسبقه عملية مزدوجة يتم من خلالها عمل مسح عام شامل ودقيق للعقارات، بيان موقعها ومساحتها وحدودها وأوصافها، تلك هي عملية التحديد.

الفرع الثاني: التقسيم القانوني للمسح العقاري

يمكن تقسيم مسح الأراضي وفقا للقانون إلى المسح الإجمالي والذي يكون بمبادرة من الدولة، المسح الاختياري بمبادرة من طرف الأفراد.

¹ - أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

² - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.س.ن، ص30.

³ - مصطفى أحمد أبو عمر، المرجع السابق، ص23.

أولاً: المسح الإلزامي:

يقصد به تلك العقارات التي تشملها أعمال تجرى تحت إشراف هيئة قضائية يتبع لها مساعدون فنيون وإداريون، إذ أنهم يتولون إنجاز أعمال التّحديد والتّحرير التي يترتب على إتمامها مفاعيل معينة، وتؤول إلى تسجيل عقارات في السّجل العقاري¹.

إنّ هو المسح العام والشّامل للأراضي وجميع الملكيات العقارية الهادف إلى تحديدها وفقاً للإجراءات القانونية إلزامية تكون بمبادرة من الدولة تُصدر بشأنه قرار إداري، يأخذ هذا القرار صفة الإلزام على الجميع، كما أن جميع مصاريف المسح الإلزامي تقع على عاتق الدولة².

ثانياً: المسح الاختياري:

أوجب المشرع إجراء قانوني يسمح للأفراد الذين لم تفتتح بعد في مناطقهم أعمال التّحديد والتّحرير الإلزامية، أن يطلبوا إجراء الأعمال المذكورة على عقار أو أكثر يملكون عليه حقوقاً عينية عقارية محددة³.

يمتاز المسح الإختياري أنه يخضع لقواعد و إجراءات إدارية سهلة، غير معقدة ولا تستغرق وقتاً طويلاً، وجميع المصاريف تقع على أصحاب الحقوق⁴.

¹ - هدى عبد الله، المرجع السابق، ص35.

² - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص14.

³ - جورج ن ش دراوي، الوجيز في التّحديد والتّحرير والسجل العقاري، الطبعة الثالثة، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص.ص 85-86.

⁴ - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص14.

الفرع الثالث: نطاق المسح العقاري

بالرجوع إلى المادة 4 من أمر 74-75 السالف الذكر التي تنص على " يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي"¹.

حسب هذه المادة نجد أن عملية المسح العقاري تسعى لتنظيم الإقليم، التي تعتبر من إنشغالات الدول المتقدمة، ذلك من أجل التحكم بشكل فعال في العقار، من خلال تحديد مساحته وحدوده و طبيعته.

سنبين في هذا الفرع موضوع عملية المسح العقاري المتمثلة في الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية

أولاً: الأملاك الوطنية:

حسب المادة 2 من قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية² التي نصت على " عملاً بالمادتين 17 و18 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية."

نجد أن الأملاك الوطنية العمومية تشمل على مجموعة من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

¹- أمر رقم 74-75 ، المرجع السابق.

²- قانون 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدلومتتم، ج.ر، عدد52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

1- الأملاك الوطنية العمومية:

عرّف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية، من خلال نص المادة 12 من قانون 90-30 السالف الذكر¹ التي تنص على " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف بحكم طبيعتها أن تهيئتها الخاصة تكيف مطلقا...".

من خلال نص المادة نجد أن الأملاك الوطنية العمومية تشمل على مجموع الأموال والأشياء الموضوعة تحت تصرف المواطنين، إما بصفة مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر...)، أو غير مباشرة عن طريق المرافق العامة (البنايات العمومية، المدارس...)².

إنّ مبدأ عدم قابلية التصرف لا يتعارض مع الاستغلال الصناعي والتجاري لتوابع الأملاك الوطنية العمومية التي يمكن أن تكون محل أعمال خاصة، إذ لا يوجد أي تناقض بين الملكية الوطنية العمومية والطابع الخاص للقواعد التي تطبق على تسير المصالح الصناعية والتجارية، لأنها تخضع لقواعد القانون الخاص ومناهجه بحيث تستهدف أساسا القواعد الخاصة بتسيير هذه المصالح و ليس الطبيعة القانونية للأملاك التي تستغلها³، بالإضافة مبدأ عدم قابلية التصرف نجد أن هذه الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتقادم والحجز.

2- الأملاك الوطنية الخاصة:

لم يعرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة بل ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية فقط، من خلال نص المادة 12 من قانون السالف الذكر، بينما الأملاك الوطنية الأخرى الغير

¹ - قانون رقم 90-30، المرجع السابق.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، الرجع السابق، ص 92.

³ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 19.

مصنفة ضمن هذه الأملاك العمومية، التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية هي الأملاك الوطنية الخاصة¹.

يقصد بها تلك الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، وهي قابلة للتصرف فيها بالبيع بالمزاد أو بالتراضي لإقامة مشاريع الاستثمار والترقية العقارية أو التنازل عنها بقوة القانون في إطار مشاريع تقتضيها المصلحة العامة كالتنازل عن السكنات التابعة للدولة مثلا، بحيث تشترك مع الأملاك العمومية في صفة عدم القابلية للتقادم أو الحجز، بإستثناء المساهمات المخصصة من الدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية².

ثانيا: الأملاك الخاصة:

تعرف بأنها تلك الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يمتلكها الأفراد أو الخواص، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، تخضع الملكية الخاصة لأحكام القانون المدني الذي نص عليها في الكتاب الأول، تحت عنوان " حق الملكية "، و التي تنقسم إلى:

1- الملكية التامة:

نصت المادة 674 ق.م.ج على ما يلي: " الملكية هو الحق في التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة"³.

يقصد بالملكية التامة تلك الحقوق المستأثرة للمالك: حق التصرف وحق الإستعمال و حق الإستغلال، بشرط أن تستعمل وفقاً للقانون.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص43.

² - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص35.

³ - أمر رقم 58-75، الرجوع السابق.

2- الملكية الشائعة:

من خلال نص المادة 713 من ق.م.ج¹ نستنتج أنه إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصص كل منهم للملك أنه شائع، ويُقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشاع أو شريك في الملك²، فتتمثل مصادرها في الإرث عند شراء الأشياء بصفة جماعية من طرف شخصين أو أكثر بدون تخصيص الحصص³ الملكية الشائعة غير الملكية الجماعية تُوزع سلطات المالك على أكثر من شخص.

3- الملكية المشتركة:

حسب المادة 743 ق.م.ج" الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"⁴.

من خلال نص المادة يتّضح جليا أنه لا يمكن تصور ملكية مشتركة في الفضاء، إذ لا بد من وجود بناء، إضافة إلى تعدد المالكين لبناء واحد أو عدة بنايات فلا نكون بصدد ملكية مشتركة في حالة وجود بناء مملوك لشخص واحد، ويجاوره بناء آخر مملوك لشخص آخر يفصل بينهما مساحة شاغرة مستعملة بصفة مشتركة من قبل الجارين، وذلك بسبب عدم تعدد الملاك لبناء واحد⁵.

¹- التي نصت على "إذا إمتلك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص22.

³- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر: العقار، دار هومة، الجزائر، 2004، ص125.

⁴- أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

⁵- إلهام ببيع، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2007، ص89.

4- الملكية المجزأة:

يُخول القانون للمالك بالذات الحقوق التالية هي الاستعمال والاستغلال والتصرف بإعتبارها عماد هذه الملكية، فإنه في حالة تنازل المالك بالذات عن بعض هذه الحقوق أو واحدة منها، مثلاً أن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء، أو إستغلاله لصاحب حق الانتفاع لفائدة الغير، فتجزأ ملكيته، فعندئذ يبقى له فقط ملكية الرقبة¹.

ثالثاً: الأملاك الوقفية:

تنص المادة 31 من قانون 90-25 يتضمن قانون التوجيه العقاري " هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور"².

يقصد بالوقف حبس العين الموقوفة عن التملك، على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير أي أن المشرع أخرج بذلك العين الموقوفة من ملكية الواقف دون أن ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم³ والوقف نوعان :

وقف عام: هي تلك الأموال والأملاك العمومية ذات طبيعة خاصة، أخضعها المشرع للقانون الخاص.

وقف خاص: فهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث، أو أشخاص معينين ثم يؤول للجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم⁴.

¹ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص22.

² - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم، بموجب قانون رقم 99-26، ج.ر، عدد59.

³ - الهادي سلمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007، ص22.

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص46.

الفرع الرابع: أهداف المسح العقاري

لجأ المشرع الجزائري إلى تبني المسح العقاري كأداة لتطهير الملكية العقارية، لأنها أداة فنية وتقنية، ومع تضافر العديد من الأسباب والظروف من أجل تحقيق جملة من الأهداف المتمثلة التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

أولا : الهدف القانوني لعملية المسح العقاري:

نصت المادة 2 من أمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على " أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹، تهدف عملية المسح من خلال نص المادة إلى تحديد الملكيات العقارية، ووضع الحدود من أجل ضبط المساحات، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ووحدات، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي، والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية².

بالإضافة أنه تمكن صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح طبقا للمادة 8 من مرسوم تنفيذي رقم 93-123 يتضمن تأسيس السجل العقاري " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم إيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر سليم يحرره المحافظ العقاري"³.

¹ - أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

² - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 185.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

إنّ تأسيس السّجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لجميع ملاك العقارات، من شأنه أن يحقق حماية لهؤلاء الملاك، لأن عملية المسح تمكنهم من التّعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في قالب رسمي من أجل معرفة المالك وسند ملكيته، كذلك جميع البيانات المتعلقة بالعقار محل الملكية حيث تحدد مساحته وحدوده وموقعه¹.

كما أن هذا الأمر يُوفر حماية كبيرة للمالك من أي غشّ أو تلاعب، وتخفيف النزاعات العقارية الناشئة عن الفوضى التي تكتسبها السوق العقارية، إضافة إلى تسهيل إلى مهمة القضاء وأعوانه أثناء القيام بمهامه بشأن القضايا العقارية².

ثانيا: الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري:

يعد الدور الجبائي لعملية المسح العقاري الدور الأصلي لها، والهدف من تبني هذه العملية هو معرفة الملكيات العقارية أي أنواعها، مساحتها، طبيعتها وتحديد هوية ملكها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها³.

يُعتبر الدفتر العقاري الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح، فأيّ معاملة أو تصرف يكون محله عقار ممسوح لا بد من توثيقه وتسجيله لدى مصلحة الضرائب، ثم شهره لدى المحافظة العقارية⁴، والغاية من ذلك هو تحصيل قيمة رسوم التسجيل، والشهر التي تصبّ مباشرة في خزينة الدولة⁵.

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، د. س. ن. ص 30.

² - كمال بداري، "معارف"، مجلة علمية محكمة، عدد 14، جوان 2013، د. ن. ب. ص 242.

³ - سماعيل شامة، نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 116.

⁴ - وهي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يتولى مهمة تسيرها المحافظ العقاري، لها دائرة إختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات المثبتة للتصرفات العقارية .

⁵ - كمال بداري، المرجع السابق، ص 241.

الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق، الذين يكونون هم أول المستفيدين منها هذا ما يعود على ملكياتهم من تثمين وإرتفاع في أسعارها¹.

ثالثا: الهدف الاقتصادي لعملية المسح العقاري:

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات والركائز التي تقوم على أساسها الأنظمة الاقتصادية، فإن تنظيم هذه الثروة وتطهيرها بما يضمن الإئتمان العقاري وتشجيع الاستثمارات في مختلف مجالاتها (عمليات الخصصة، الترقية العقارية، الإيجار العقاري...)، حتى تتحقق التنمية الاقتصادية يجب أن تتم بوسائل تقنية وقانونية، يقوم بها مسح الأراضي كمرحلة الأولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير².

بالإضافة أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عند دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية.

أما فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، فإن المسح العقاري يهدف إلى تسوية الوسط الفلاحي، فإنها تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للقضاء العقاري³.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007، ص16.

² - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص16.

³ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص187.

المطلب الثاني

الهيئات المكلفة بأعمال المسح العقاري

إن الترخيص التشريع العقاري على قواعد دقيقة، يتطلب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية وبشرية، يتمثل في مسح الأراضي العام الذي يعتبر عملية ووسيلة ذات منفعة أكيدة لتحسين وتوضيح الوضعية العقارية¹.

من أجل تحقيق هذا الأخير أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة إلى مجموعة من الأشخاص والهيئات، أنشأت خصيصاً من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية².

لقد قسمنا هذا المطلب إلى (الفرع الأول) الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، (الفرع الثاني) المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، وفي (الفرع الثالث) المديرية العامة للأماكن الوطنية، (الفرع الرابع) ،الخبير العقاري أما (الفرع الخامس) المحاكم العقارية.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تنص المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي " أنها تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتتب باختصار (و،و،م،أ) وتدعى في صلب النص الوكالة وتخضع هذه المؤسسة للقواعد والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"³.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص50.

² - عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، 2009، ص29.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، معدل ومتمم، ج.ر، عدد54، صادر في 20 ديسمبر 1989.

حسب هذه المادة نجد أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي جهاز تنظيمي مهم، لتمتعه بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي الذاتي، ومن أجل معرفة أكثر سوف نتناول ما يلي

أولاً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

يتجسد تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي خلال ما يلي:

1- هيئات التسيير والإدارة:

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مجلس الإدارة يتكون من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، التجهيز، الفلاحة، النقل...) ويديرها مدير، يتم تعيينهم بموجب قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليه¹.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناءً على إستدعاء من رئيسه، أو بصفة إستثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بدعوة من المدير، ويمكن للمجلس أن يستعين في إجتماعه بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة.

أما بالنسبة لمدير الوكالة الوطنية فإنه يكون:

-المنفذ لقرارات مجلس الإدارة.

-المسير الإداري لأعمال الوكالة .

-الممثل القانوني للوكالة .

- صاحب السلطة الرئاسة على المستخدمين².

¹ - عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص34.

² - سماعين شامة، المرجع السابق، ص110.

-الأمر بالصرف للميزانية.

2-التنظيم الداخلي:

يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية، بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العامة¹، حسب المادة 22 من مرسوم السالف الذكر.

-على مستوى المديرية العامة التي تضم (05) مديريات فرعية بدل (04) في النص القديم

-على مستوى القاعدي نميز بين المستويين الجهوي والولائي.

- الفرع الجهوي: كان في النص القديم يعرف بالمديرية الجهوية وعددها (05) وهي بشار، وهران، الجزائر، قسنطينة، ورقلة، غير أن النص الجديد لا يحدد عددها ويكتفي بالإحالة، على أن يتم ذلك عن طريق التنظيم، يتكون من قسم التخطيط والمراقبة، قسم التفتيش الجهوي، قسم الإدارة العامة، قسم الأشغال المتخصصة.

- الفرع المحلي: كان يسمى المديرية المحلية فقد أصبح يضم أربعة مكاتب بدل ثلاثة و يتكون بدوره، مكتب أشغال مسح الأراضي، مكتب محافظة مسح الأراضي، مكتب الأشغال الخاصة، مكتب الشؤون الإدارية².

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تُمارس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام إما بصفة:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي.

¹- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص40.

²- حازم عزوي، أليات تطهير الملكية العقارة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2009، ص65.

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- تحضير الملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها.
- السهر على تطابق عمليات المسح العقاري والسجل العقاري.
- تنظيم أرشيف واستشارات من قبل الجمهور، مع نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي¹.
- كما يتداول المجلس في الحدود المنصوصة عليها في التشريع المعمول به فيما يلي:
- مشاريع بناء العمارات وإكتاسبها وبيعها وتحصيلها.
- قبول الهبات والوصايا ومبادلتها².

2- إستثنائية:

- أوكل وزير المالية الوكالة الوطنية للمسح الأراضي، القيام لحساب الدولة بعملية جرد عام تابع للعقارات التابعة للأملاك الدولة سواءً كانت خاصة أو عمومية تقوم الوكالة :
- إعداد وسائل وأساليب حديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية بصفة دورية، تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية³.

¹- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112.

²- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 42.

³- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 113.

الفرع الثاني: المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد

يُعتبر المسح الجوّي تصوير ضوئي يُحدد المسافة على الأرض، من خلال الصور التي تؤخذ جواً بواسطة الطائرات أو الأقمار الصناعية، فهنا نجد أن المعهد هو المختص فيها.

أولاً: تعريف المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي، ويصدر موضوع تحت وصاية من طرف وزارة الدفاع الوطني، أمّا في حالة احتياج المعهد للخرائط يمكن له طلب المساعدة من طرف الوكالة الوطنية للمسح في إطار المهام الذي يقوم به .

ثانياً: مهام المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد:

- القيام بالأشغال اللازمة لوضع شبكة أجهزة خاصة بمسح الأراضي.

- وضع شبكة لقياس الدقة في الارتفاعات .

-تحديد مناطق التصوير الجوي، وإنتاج الخرائط المرتبطة بها.

- تنفيذ و مراقبة جميع التصاميم العامة المستخدمة في المسح الجوي.

وفي هذا الصدد نشير إلى أن الوكالة زودت بموجب القرض الدولي لسنة 1992 بطائرة خاصة بالمسح الجوّي لكن العملية يقوم بها المختصون التابعون لمعهد الخرائط، حيث نصت إتفاقية القرض الدولي في إطار تمويل مشروع الوثائق العقارية العامة يقوم معهد الخرائط بكل الإجراءات إنجاز الصور الجّوية والركائز الفوتوغرافية لتلبية إحتياجات إعداد المسح، الذي تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية للمسح¹.

¹- محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص23.

الفرع الثالث: المديرية العامة للأموال الوطنية

تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية ضمن الهيئات المعنية لمسح الأراضي، لأنه هيكل تنظيمي يقوم بالتسيير في إطار مهام معينة، ويتمثل ذلك في

أولاً: تعريف المديرية العامة للأموال الوطنية:

تعتبر الجهة الإدارية الوحيدة المخولة قانوناً بالإشراف على الملكية العقارية، سواءً كانت عامّة للدولة أو خاصة للأفراد، من خلال التنظيم والتسيير والمراقبة وتضم المديرية العامة للأموال الوطنية ثلاثة مصالح أساسية تهتم بالعقار وهي:

- إدارة أملاك الدولة .

- مصلحة الحفظ العقاري.

- لجنة مسح الأراضي.

وهذه الأخيرة التي أصبحت مستقلة عن الأملاك الوطنية من إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنة 1989 .

ثانياً: مهام المديرية العامة للأموال الوطنية:

- تقوم بمهام تسيير ومراقبة أملاك الوطنية .

- تسهر على حماية أملاك الدولة .

-تتدخل مديرية أملاك الدولة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، عن طريق إبرام العقود الإدارية على شكل اتفاقية أو اتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليمياً، والمستفيد من العقار المراد اكتسابه¹.

¹- حازم عزوي، المرجع السابق، ص78.

- باعتبارها الخبير العقاري العمومي فإنها تقوم بإجراء التقسيمات العقارية.

- ضمان إجراء المسح والجرد العام للعقارات التابعة للدولة.

الفرع الرابع: الخبير العقاري

تعتبر عملية المسح ذات طابع فني وتقني، لذا ينبغي مشاركة أهل الإختصاص فيها من خبراء، إذ يتولى الخبير العقاري مساعدة اللجنة بما يراه مناسباً خاصة في مجال ضبط الحدود¹، فالخبير العقاري هو المهندس التقني الذي يهتم بقياس العقارات سواءً كانت مبنية أولاً، يحدد معايير تلك القياسات².

يمارس مهنة الخبير العقاري بموجب أمر رقم 95-08 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري تنص المادة الأولى على أن " كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية"³، ومن المهام التي يقوم بها الخبير المهندس العقاري هي :

-وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية .

-تحديد الأملاك العقارية وضع معالم حدودها .

-القيام بالتحريرات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة .

-إنجاز الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التنمية العقارية.

-تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية والإيجارية.

¹- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص57.

²- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص121.

³- أمر 08-95 مؤرخ في 1 فيفري 1995، يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر، عدد19، صادر في 16 أبريل 1995.

إن كل مهندس خبير عقاري يمارس هذه المهنة بصفة غير قانونية تُسلط عليه عقوبات جنائية، كل شخص غير في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين¹...

الفرع الخامس: المحاكم العقارية

تتضمن كل محكمة ابتدائية قسم عقاري، ولقد تم استحداثه بموجب قرار وزير العدل 01 أفريل 1994، والذي يعد قسما من أقسام الفرع المدني لتلك المحاكم إذ لا يتمتع القسم باختصاص نوعي محض، بل هو إجراء تنظيمي لسيير عملية النظر والفصل في القضايا، ومادة العقاري بطبعها تطرأ عليها النزاعات العقارية ثقيلة، كنتيجة للحقبة السابقة لصدور قانون رقم 90-25 وقد أوكل تنظيمها للقسم العقاري النظر في القضايا:

-التصرف في الأراضي .

-الاستغلال وشغل الأراضي.

-القسمة، التنازل، الهبة، الشفعة، العقارات المختلفة بوقف العقارات²...

هذا ويتم التفكير في جعل هذه الأقسام محاكم عقارية مستقلة، وقد أستحدثت غرف عقارية في سنة 1996 بموجب إعادة 08 من أمر 96-25 معدل للمادة 17 من قانون 89-22 محددة لصلاحيات المحكمة العليا.

لكن بعد التعديل الدستوري لسنة 1996 المقرر لازدواجية القضاء أمام كثرة النزاعات التي تعرض أمام الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية ومنه إلى مجلس الدولة التي تحول بالتأكيد إلى النظام القضائي الإداري المستحدث، تحت إشراف مجلس الدولة و عليه أمام بقاء إحتكار السلطات العمومية لجزء كبير من الملكية العقارية في الجزائر وكذا الطابع الإداري

¹- السبتي سيدهم، المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية، ملتقى دولي، في إطار الجامعة الصيفية، هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، الجزائر، 28 ماي 2013، ص. ص 06-07.

²- حازم عزوي، المرجع السابق، ص 86.

المحض الذي يطبع تدخلات هذه السلطات، فلا تسري أي جدوى من هذه الإصلاحات من أجل البحث عن معيار نوعي للإختصاص القاضي العقاري، وهذا بمحاولة التّخفيف من الطّابع الإداري المحض لكل إدارة، ويُمنح الإختصاص للقضاء العادي وإلغاء المعيار العضوي المعتمد¹.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص131.

المبحث الأول

تأسيس السجل العقاري

إنّ صدور أمر رقم 74-75 يتضمن إعداد الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري، ثم مرسوم تنفيذي رقم 62-76 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و مرسوم تنفيذي رقم 63-76 يتضمن تأسيس السّجل العقاري، قصد المشرع الجزائري من خلال إصدار هذا الأمر والمرسومين هو حماية مصالح أطراف التصرف ومصالح الغير، بالحفاظ على إستقرار الملكية العقارية إستمرارية المعاملات وكذلك تشجيع الإئتمان العقاري¹.

إنّ تسجيل العقارات في السّجل العقاري، يكون بالإجراءات المادية لتأسيس السّجل العقاري هذا ما تطرقنا إليه في (المطلب الأول)، الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري في (المطلب الثاني)

المطلب الأول

الإجراءات المادية لتأسيس السجل العقاري

يعتبر مسح الأراضي العام الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني والسابقة لتأسيس السجل العقاري، لإتصافه بالعمومية والشمولية مما يقتضي تعميمه على كافة العقارات بإختلاف أنواعها.

يخضع المسح الأراضي العام العديد من الإجراءات المرحلية والمتكاملة تتلخص في الإجراءات التّالية على الترتيب الإجراءات الإدارية في (الفرع الأول)، الإجراءات التحضيرية (الفرع الثاني)، الإجراءات الميدانية (الفرع الثالث)

¹ - أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة مذكرة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2013، ص11.

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية

أحاط المشرع الجزائري عملية المسح العقاري بمجموعة من العمليات، تهدف إلى إنشاء مساحة لكل بلدية وجرّد عقاري للمحيط البلدي في كل تفاصيلها، سوف نتعرض إلى إعلان افتتاح عملية مسح الأراضي أولاً، إنشاء لجنة مسح الأراضي ثانياً

أولاً: إعلان افتتاح عملية مسح الأراضي:

حسب المادة 1/2 من مرسوم رقم 76-62 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام¹، نجد أن عملية المسح تتم على مستوى كل بلدية بمقتضى قرار من الوالي المختص إقليمياً، يكون بإقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، وبعد ذلك القرار رخصة قانونية لإنطلاق عملية المسح العام تعين فيه البلدية التي ستطلق بها العملية.

مع الإشارة إلى ضرورة تعاون الملاك وذوي الحقوق المعنيين، من أجل تسهيل مهمة الأعوان الذين سيكلفون بهذه المهمة.

كما يجب على الدولة والولايات والبلديات، المؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص ملكيتها لإضفاء صحة الدقة والضبط في تحديد الأملاك الوطنية العامة²، كما يتم تحديد تاريخ افتتاحها بمدة شهر على الأقل ابتداءً من تاريخ نشر هذا القرار³.

¹ - التي تنص على "أن عمليات المسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح عمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار".

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص.ص 52-53.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 127.

كما نصت المادة 2/2 من مرسوم تنفيذي رقم 62-76 المشار إليه أعلاه: " وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموع القرارات الإدارية الولائية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"¹.

يُنشر قرار في الجريدة الرسمية وفي الجرائد اليومية هذا ما أشارت إليه المادة 3 من مرسوم السالف الذكر، أنه يعلم المواطنين بها قبل 15 يوما من بدء عملية المسح عن طريق لصق إعلانات في مقر الدائرة، البلدية المعنية والبلديات المجاورة.

ثانيا: إنشاء لجنة مسح الأراضي:

تتأسس لجنة المسح مباشرة بعد صدور قرار الوالي، الذي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح الأراضي، من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار²، ذلك حسب المادة 7 من مرسوم تنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر، وتتكون هذه اللجنة من:

- 1- قاضي المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا، يعينه رئيس المجلس.
- 2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائب للرئيس.
- 3- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- 4- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
- 5- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- 6- ممثل لمساحة التعمير في الولاية.
- 7- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

² - جمال بوشنافة، الرجوع السابق، ص 127.

8-مهندس خبير عقاري، تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

9-المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

هذا بالنسبة للأعضاء الدائمين، أما الأعضاء الغير الدائمين فهم:

1-ممثل عن مصالح المحلية للفلاحة.

2-ممثل عن مصالح الري.

3-ممثل عن مديرية الثقافة¹.

تكلف هذه اللجنة بمجموعة من المهام التي حددتها المادة 6 من المرسوم السالف الذكر المتمثلة في:

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

2-التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم.

3-البّت بالإسناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات والشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، ذلك في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي².

حسب نص المادة 8 من المرسوم السالف الذكر، تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي ودعوة من رئيسها يحضر محضر مفصل في المداولات، تتخذ قراراتها بأغلبية

¹- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص58.

²- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة باتنة، 2009، ص52.

الأصوات أي يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، أما في حالة تساوي الأصوات فيُرجح صوت الرئيس وتتخذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹

الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية

تبدأ اللجنة عملها بجمع كل الوثائق والبيانات والمعلومات من الخرائط والمخططات، التي تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية² وتبدأ هذه العملية بما يلي:

أولاً: جمع الوثائق:

يأتي جمع الوثائق بعد إتمام عملية المسح في البلدية يتم على مستوى مصلحة المسح إنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة، ثم تسلم إلى المحافظة العقارية³، وهي على نوعين:

1- الوثائق الخاصة بتعيين حدود البلدية المعنية بالمسح تتمثل في نوعين من الوثائق هما، الوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁴، وكذا المخططات الوحدات الإدارية القيمة.

2- الوثائق القديمة المتعلقة بحدود أملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعنية بالمسح هي:

¹ - حميدة حوحي، المسح العقاري في الجزائر وإشكالاته القانونية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007، ص16.

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص53.

³ - كريمة بوشامة، زينة جعيلب، شهر التصرفات العقارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، لجزائر، 2007، ص31.

⁴ - قانون رقم 84-09 مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد06، صادر في 07 أوت 1984.

أ-مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الإحتلال الفرنسي، خلال تطبيق قانون سيناتوس كونسلت .

ب-المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون وارنيي (warnier).

ج-المخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها.

د-المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسييرالذاتي.

هـ-المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية¹.

3-الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة وللبلديات المتواجدة على مستوى مصلح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي هي:

أ-الوثائق المثبتة للملكيات العقارية التي كانت موضوع نزع ملكية للمنفعة العامة على مستوى البلدية.

ب-المخططات المتعلقة بالتنازل-التحويل- التخصيص.

ج-المخططات المبنية لحدود الغابات في إقليم البلدية².

ثانيا: عملية التصوير الجوي:

تُعتبر عملية التصوير الجوي إجراء ملزم يتولاها المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، بحيث تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح، بعد الإنتهاء من التقاط الصور الجوية المتعلقة بكل إقليم البلدية ثم تسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين هما:

¹- نورة أرعمون، المرجع السابق، ص151.

²- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص.ص64-65.

1- الصورة الجوية المعالجة:

هي تلك الوثيقة التي يتم إعدادها بسلم، لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية، فهي عبارة عن صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة، من أجل الحصول على صورة واضحة يتم تصحيحها بإستعمال تقنيات خاصة، كما أن الورق المجسدة عليها أرفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة¹.

أما بالنسبة للمناطق الريفية يتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها، بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح، أما الأصل فيحتفظ، وفي الأخير يتم إلصاقها من أجل الحصول على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة، من أجل تسهيل مهمة العمل بها²، وتعد مصلحة المسح مخطط مصغر يضم كل الصورة الجوية المعالجة مرقمة³.

2- المخطط البياني:

يعرف بالإسترجاع الفوتوغرامميتري الذي يعتبر وثيقة جرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي، ناجم عن إستغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع، الذي يسمح بتموقع الصور مجمعة كما كانت عليه أثناء النقاط الصور.

يتم تحضير المخطط البياني للحدود الذي يتم إعداده على ورق هيليوغرافي، الذي يستعمل بعد ذلك كمرجع أساسي لتعيين حدود الملكيات على تراب البلدية⁴.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص41.

² - المرجع نفسه، ص41.

³ - le tableau d'assemblage des ortho photos plans.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص66.

ثالثا: تقسيم البلدية:

تنص المادة 2/15 من مرسوم تنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر على " أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما حيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الإثبات"¹.

من خلال نص المادة نستنتج أن البلدية تُقسم إلى أقسام الذي هو جزء من الإقليم البلدي، فهو عبارة عن رقعة جغرافية أرضية عادة ما تكون حدودا تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة مثلا الطرق، القنوات².

بعد الإنتهاء من تقسيم البلدية إلى أقسام يعطي لكل قسم رقما معينا يعرف به، يتم التقسيم إنطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، ويعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، كما يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين³.

نصت عليها التعلية رقم 16 على أنه تنتقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، وتمثل بواسطة خط أحمر زنجفر 10/2مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تعاليم التصاوير الجوية أو الإسترجاع الفوتوغرامتري⁴.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

² - سفيان بوضياف، سعاد بوراوي، نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر، شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص.13.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص.ص.6-7.

⁴ - تعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بسير عملية مسح الأراضي وترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

أما بالنسبة للأماكن المعلومة فلقد أشارت إليه المادة 3/15 من المرسوم السالف الذكر، أنه المكان المعلوم يطابق تجمعا لأجزاء الملكية داخل نفس القسم الذي يطلق عليه السكان عادة بنفس التسمية¹.

من هنا تتشكل خريطة الإقليم البلدية تتم في نسختين واحدة تتمثل للأشغال الميدانية، أما الأخرى للتحقيق والتحسين²، نلاحظ أن أثناء القيام بعملية المسح نجد بعض المناطق صعبة تعرفل مهام هذه العملية فإنه يجب أولا مسح المناطق السهلة ثم اللجوء إلى المناطق الصعبة من أجل توفير الوقت وتسهيل العملية، فإنها تستثنى مؤقتا من أعمال المسح لوقت لاحق بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي العام، أهم هذه الصعوبات نجد الحدود الغير الواضحة، التغييات، المشوهة³.

الفرع الثالث: الإجراءات الميدانية

تواجه عملية المسح العقاري صعوبات بسبب وجود مساحات كبيرة من دون سندات ملكية، هذا ما أدى المشرع إلى إحداث وسيلة فنية وقانونية تسمح لأصحاب الحقوق الحصول على سند يتضمن الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري.

أولا: سير التحقيق العقاري:

تتولى الفرقة التقنية مهمة معاينة حق الملكية، من خلال سندات إثبات الملكية التي بحوزة المالكين أو من خلال أقوال وتصريحات الملاك والملاك المجاورين، بالتالي فإن معاينة حق الملكية يتم بطريقتين:

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص6

³ - بعض الأراضي تتعرض للتشوه خاصة في فصل الشتاء أين تكثر الأمطار، وذلك لسبب العوامل الطبيعية المختلفة كالفيضانات، إنحراف التربة...

1- معاينة أصحاب الحقوق:

يكون المالك أو المالك المفترض إما - شخص طبيعي يتم تحديد هويته بذكر إسمه، شبه تاريخ ومكان الزيادة وضعية حالته العائلية عدد الأشخاص المتكفل بهم وعنوانه، أما في حالة كانوا عدة أشخاص عندما يكون العقار في الشيع أو ملكية مشتركة، إذا وجدت الفريضة فإن ذكر أحد هوية الشركاء في الملك على الشيع كاف في غياب الفريضة يُسجل الشخص الذي يدير المال الشائع مع إضافة عبارة وفريقه¹.

-شخص معنوي: ولقد أشارت المادة 49 ق.م.ج²، إلى الشخص المعنوي فعندما يتعلق الأمر بأمالك تابعة للدولة تسجل التسمية في المقر الإجتماعي للمصالح والهيئات العمومية المخصصة لها أو المسيرة التي تقع على عاتقها، أما بالنسبة للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والشركات والجمعيات، فيتم تحديد هويتها بذكر تسميتها ومقرها الإجتماعي.

2- معاينة حق الملكية:

أ- المعاينة بواسطة السند:

السندات الرسمية نصت عليها المادة 324 ق.م.ج " الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها الموظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع القانونية في حدود سلطته وإختصاصه".

تعتبر الرسمية ركناً للإنعقاد، لذا يجب إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقار في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، هذا ما نلاحظه من خلال صدور أمر رقم 75-74 يتضمن إعداد

¹ - حنان بومجان ، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، د.ب.ن، 2008، ص21.

² - التي تنص على أن الأشخاص الاعتبارية هي الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية والتجارية، الجمعيات والمؤسسات الوقف، كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية قانونية".

مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا نص المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 يتضمن بتأسيس السجل العقاري¹، أمّا في القانون المدني فلم ينص صراحة إلاّ بعد تعديله، أين أضاف نص المادة 324 مكرر السالفة الذكر.

من بين هذه السندات نجد ما يلي:

أ-سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عقد التشريع العقاري القديم.

ب-العقود الإدارية المنشأة، الناقلة المصرحة المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات القدامى، هذه العقود المعدة قبل صدور أمر 70-91 يتضمن مهنة التوثيق² تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف وتعريف للعقارات.

ج-العقود المنشأة، الناقلة المصرحة المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف القضاة الموثقين القدامى، هذه العقود تتعلق بالعقارات الموجودة داخل المناطق الريفية أين تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، رغم رسميتها إلاّ أنها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري إلاّ في حالة طلب الأطراف ذلك³.

د-القرارات القضائية المنشأة، الناقلة المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به.

-السندات غير الرسمية، أي العقود العرفية⁴، تطبيقا لنص المادة 328 ق.م.ج⁵، فإن يكون

العقد ثابتا إبتداء من:

¹ التي تنص على "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم في الشكل الرسمي"

² قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن مهنة الموثق، ج.ر، عدد19، صادر في 8 مارس 2006.

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص327.

⁴ هي تلك العقود التي لا تعد من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وإنما يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني.

⁵ أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

-يوم تسجيله.

-يوم ثبوت مضمونه في عقد حرره موظف عام.

-يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

-يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ب-المعاينة في حالة غياب السند:

يُعد المسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية، إنطلاقاً من إثبات واقعة الحيازة بوضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعلياً وإستعماله حسب ما يتفق مع طبيعته¹، من خلال ذلك وجب الشخص المعني تقديم وثائق تتعلق بحالته المدنية التي تتمثل في الشهادات الجبائية والوثائق الأخرى التي بحوزة الحائز التي يقدمها كإثبات.

تُعتبر إدعاءات يجب أن تقارن مع شهادات الملاك المجاورين، بالإضافة إذا كان ذلك الحق مشهر أم لا عن طريق البحث في أرشيف المحافظة².

يجب التأكد من شروط الحيازة الصحيحة هي حيازة هادئة وعلانية مستمرة ومنظمة ثابتة، ويثبت تاريخ الحيازة إبتداءاً من الوثائق المقدمة من طرف المعنيين أو المتحصل عليها بطرق أخرى، الشهادات المكتوبة، وفاة المورث³.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص95.

² - عبد العزيز محمودى، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، الجزائر،

2009، ص310.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص64.

ج- معاينة الحقوق العينية العقارية:

وتشمل تجزئة حق الملكية إلى:

- حق الإنتفاع هو حق عيني يخول لصاحبه حق الإستعمال والحصول على ثماره، لكن بشرط

أن يحتفظ بجوهره¹.

- حق الإستعمال والسكن يقصد بحق الإستعمال الذي يتيح لصاحبه إستعمال الشيء والإنتفاع

بثماره، ذلك في حدود إحتياجاته هو وأسرته، أما حق السكن يتيح لصاحبه أن يسكن في نفس الحدود.

- حق الإرتفاق هو حق يجعل حدًا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن

يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال.

- حق الإستغلال هو حق يسمح لصاحبه الإستغلال المؤبد دون المساس بحق الملكية الذي

تحتفظ به الدولة²، أمّا الأعباء التي قد تنقل العقار هي تأمينات عينية وتضم:

-الرهن يسمح للدائن، صاحب هذا الحق على عقار لبيعه لفائدته، في أي مكان عند وفاة

المدين³.

-الإمتياز هو حق يمنح لبائع العقار على المبيع من ثمن وملحقته⁴.

-الرهنينة ذلك الإتفاق الذي بموجبه تنقل حيازة المنقول أو العقار من المدين إلى الدائن مع

إمكان، هذا الأخير أن يحتفظ به إلى غاية تسديد مستحقاته أو بيعه لإستيفاء دينه من ثمن المبيع.

¹ - عمار علوي، المرجع السابق، ص. 128.

² - المرجع نفسه، ص.ص 129-130.

³ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص.332.

⁴ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص.124.

ثانيا: الأعدان المكلفون بعملية التحقيق العقاري:

أسندت مهمة التحقيق العقاري إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 05 أعوان على الأقل التي تتمثل في:

-عونين مكلفين بتحديد الملكية.

- عونين محققين: أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة.

-عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية¹.

تكلف أعوان التحقيق:

-فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية، والتأكد من صحتها.

-جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين.

-تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك المؤخوذة من أرشيف المحافظة العقارية.

- مقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة لدى المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، والوثائق المتحصل عليها خلال الأعمال التحضيرية.

-إعداد بطاقة التحقيق العقاري نموذج 17².

بعد الإنتهاء من العمليات التقنية يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية، كما يُمكن الإطلاع عليها من طرف المعنيين، يتم نشره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للنشر في مقر البلدية والبلديات المجاورة.

¹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص58.

²- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص72.

يمكن أن يتم الإيداع عند الإنتهاء من الأعمال التقنية المتعلقة بمجموعة أقسام أو قسم معينين، إذا كان القيام بعمليات المسح الأراضي على مستوى تراب البلدية تتطلب مدة تفوق سنة بنفس إجراءات النشر¹.

يمكن تقديم الشكاوي ضمن أجل شهر، إمّا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي كتابة أو إلى ممثل إدارة مسح الأراضي العام الموجود بمقر المجلس الشعبي البلدي، ذلك شفويًا في الأيام والساعات المقدمة وتعطي رأيهما فيها وتحاول التوافق بين المعنيين في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تقوم بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات، بحيث أن تكون العقارات في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار الحيّزة².

يُمنح ثلاثة أشهر للمالكين من أجل الإتفاق على حدودهم، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية التي تخص الأجزاء المتنازع فيها، فإذا إنقضت المدّة المحدّدة فإنّ التحديد يصبح نهائيًا بإستثناء حالتين الغلط المادي المعترف به وكشف المالك الحقيقي عن نفسه فلا تكون شكاواه أي أثر إلّا بينه وبين جيرانه المباشرين³.

بعد إنتهاء الأجل المحدّد للجنة في تحديد الملكيات العقارية توضع حيز التنفيذ وثائق المسح الأراضي التي تحتوي على:

1- جدول للأقسام وسجل قطع الأراضي: حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

2- سجل مسح الأراضي: يتم تسجيل العقارات المتجهة للمالكين، أوالمستغلين حسب الترتيب الأبجدي.

¹ - أنظر المادة 11 من مرسوم 62-76، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 12 من مرسوم 62-76، المرجع نفسه.

³ - أنظر المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

3-المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض.

من هنا ترسل صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى المحافظة العقارية، بالإضافة إلى جدول التحقيق من أجل القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية¹.

المطلب الثاني

الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري

يهدف إنشاء المسح العقاري إلى تأسيس السجل العقاري، حيث بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي ومعرفة مالكيها، تبين ذلك في وثائق المسح التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستيلاء يحرره المحافظ العقاري، يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من أجل إنشاء البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، وسوف نتناول في هذا المطلب إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (الفرع الأول)، ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري (الفرع الثاني)، مسك الدفاتر العقارية (الفرع الثالث)،

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بعد إختتام عمليات مسح الأراضي لمودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد الحقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ذلك مباشرة عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق "محضر تسليم"²، يحرر من طرف المحافظ العقاري³، الذي يعمل على فحص الوثائق

¹ - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 51.

² - هو الوثيقة التي بموجبها يعلن المحافظ العقاري على قبوله لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ويحدد كل 15 يوما.

³ - المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

المساحية المودعة أمامه من حيث الكمية¹ والنوعية²، ففي حالة وجود نقص أو غموض يكتنفها، يقوم بإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل تصحيحها ذلك من أجل تطابقها مع الوضعية الطبيعية والحقيقية للعقار³.

يكون بتسليم المحضر محل شهر واسع في أجل أقصاه 8 أيام، إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، والهدف من ذلك هو تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تَسَلُّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري.

الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

إنّ الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة بسبب التحولات العقارية التي يمكن أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السّجل العقاري، لهذا السبب فرضت الترقيمات العقارية، إذ يجب على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند إستلامها وأن يشرع في الترقيمات مباشرة عند تسليم وثائق المسح من المحافظة العقارية.

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على "محضر تسليم" وثائق مسح الأراضي، يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي⁴.

أولاً: الترقيم النهائي:

يكون الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالؤها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى، طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية ينتقل المحافظ العقاري تلقائياً عند

¹ - هي أنواع الوثائق اللازمة إيداعها بالمحافظة العقارية وهي على سبيل الحصر: المخططات المساحية، سجل مسح الأراضي، بطاقة التحقيق، بطاقة العقارات.

² - أي يجب أن تكون الوثائق محررة بصفة واضحة ودقيقة ومباشرة يمكن قرائتها بسهولة.

³ - نورة أرعمون، المرجع السابق، ص163.

⁴ - أنظر المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

الإقتضاء قيد الإمتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض صلاحيتها¹، ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء²، هناك بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها، كالوثاق العرفية التي تقضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها أي تحرر بيد الموثق³.

ثانيا: الترقيم المؤقت:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

أ- يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر تبدأ سريانها من يوم الترقيم للعقارات التي لا يتوفر مالكاها الظاهرون على السندات القانونية للملكية، ولكنهم يمارسون حسب البيانات الواردة في وثائق المسح حيازة تسمح لهم مدتها باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لمقتضيات القانونية المعمول بها في هذا المجال⁴.

ب- عند إنقضاء مدة أربعة أشهر يصبح الترقيم المؤقت ترقيمًا نهائياً، ذلك في حالة لم يقدم أي إعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات التي حدثت خلال هذه المدة.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76-63 يتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس

¹ - أنظر المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 136.

³ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 114.

⁴ - زهرة بن عمار، المرجع السابق. ص 109.

لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية¹.

يعتبر ترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين عند غياب سند إثبات، وكذا عندما لا يملك المحافظ العقاري عناصر التحقيق كافية من أجل تحديد الطبيعة القانونية، وبعد إنقضاء المدة السالفة الذكر يصبح الترقيم نهائياً إلا في حالة ظهور وقائع جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة².

بالنسبة للإحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري التي تثار خلال مدة أربع أشهر ومدة سنتين، تبلغ إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم من خلال رسالة الموصى عليها، بحيث يمكن للمعنيين أن يقيدوا هذا الإحتجاج في سجل خاص لهذا الغرض متواجد لدى المحافظة العقارية.

فهنا المحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف في حالة كانت المصالحة ناجحة يحزر محضر عن المصالحة، بحيث تكون لهذا المحضر قوة ملزمة خاصة لإتفاقات الأطراف المدرجة فيها، أما إذا كانت المصالحة فاشلة³ يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويتم تبليغه إلى الأطراف⁴.

تمنح للطرف المدعي مهلة 6 أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، من أجل رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة وذلك تحت طائلة رفض الدعوى، كما يجب

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

² - عبد الغاني بوزينون، المرجع السابق، ص 125.

³ - هي محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى.

⁴ - أنظر المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

أن تشهر الدعاوي القضائية لدى المحافظة العقارية حتى يتمكن المحافظ العقاري من العلم بوجود دعوى مرفوعة أمام القضاء خلال نفس المدة¹.

الفرع الثالث: مسك البطاقات العقارية

بمجرد إنتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضى على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة من البطاقات العقارية².

أولاً: أنواع البطاقات العقارية:

من خلال نص المادة 22 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر التي تنص على " تكون البطاقات العقارية مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية"، كما تمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصص له.

1-البطاقات الأبجدية:

يُلزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتتشكل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعية، والمراجع الخاصة ببطاقات العقارية³، كما تهدف على تمكين الأشخاص من الإطلاع عليها بصفة سهلة وسريعة من خلال بيان طبيعة ومحتوى العقار.

¹ - أحمد بن ويس، المرجع السابق، ص 31.

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 55.

³ - أنظر المادة 44 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

2- بطاقات قطع الأراضي:

حسب المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر على أنه تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية خاصة بالعقارات الواقعة بمناطق خارجية عن المحيط الحضري للبلدية، والوحدة العقارية هي مجموعة قطع متجاورة تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع¹.

3- بطاقات العقارات الحضرية:

هي بطاقات مخصصة للعقار الحضري² ولكل جزء منه، وتعد هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، بحيث يتم تعيين العقار في هذه الحالة إستنادا إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم³، بحيث يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة فيها إلى الشارع والرقم، أما بقية العقارات يمكن إعتبارها عقارات ريفية⁴ وهي نوعان:

أ- البطاقة العامة للعقار:

تنشأ هذه البطاقات عندما يكون عقار يشمل على أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، التي تؤشر عليها عند الإقتضاء التجزئة أو القسم المخصص للعقار، وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار⁵.

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص102.

² - هو كل مبني أو غير مبني موجود على العقارات مرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفين (2000) نسمة.

³ - أنظر المادة 27 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

⁴ - أنظر المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع نفسه.

⁵ - نورة أرهمون، المرجع السابق، ص178.

ب-البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة:

تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة لكل جزء مقسم، وفقاً لنظام الملكية المشتركة التي تقيد فيها كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار، وتشمل على قسمين: قسم علوي يذكر في البلدية مكان تواجد العقار، إسم الشارع والرقم، إضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار¹، وقسم سفلي يحتوي كل ستة جداول وهذا نفس الشيء بالنسبة للبطاقة العامة للعقار.

يشترط القانون عند إنشاء البطاقات العقارية أن يمك غلى جانبها سجل يدعى سجل الإيداع، وهو السجل المنصوص عليه في نص المادة 41 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر، ويدون فيه المحافظ العقاري يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وكل الوثائق الأخرى القابلة للشهر العقاري على أن يسلم المودع وثيقة السلم تحتوي على مراجع الإيداع، وتنفذ الإجراءات بنفس تاريخ الإيداع وحسب ترتيب التسلم².

ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية:

بتم التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، إستثناءً بالنسبة للتأشير التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، كما يمكن إستعمال الأختام، الأرقام، التواريخ المرخص بها، وكذلك المختصرات الجارية ويمنع التحشير والكشط، ويجب القيام بسطر خط بعد كل إجراء بالحبر³.

1-بيانات التأشير:

كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان مايلي:

¹- مسعود رويصات، المرجع السابق، ص57.

²- بلقاسم تومي، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2012، ص17.

³-أنظر المادة 33 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

أ-تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.

ب-نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

ج-الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.

د-المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.

هـ-مبلغ مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة¹.

هذه البيانات بصفة عامة تكون في كل تأشير على البطاقات العقارية، لكن هناك حالات تضاف لما سبق وهي: الرهون و الإمتيازات، الإتفاقات، الشهادة التوثيقية وكذلك بالنسبة لعدم الأهلية.

2-تصحيح التأشير:

إنّ التأشير على البطاقات العقارية بالكيفية السابقة والدقيقة، يمكن لها أن تتعرض إلى العديد من الأخطاء المادية، فيمكن تصحيحها من طرف المحافظ العقاري أو بطلب من المعني أي الحائز للدفتري العقاري على أن تتم العملية بتاريخها ويشترط الإحتفاظ بالتأشير الخاطئة على البطاقة العقارية، ذلك إن كانت تلك الأخطاء بعيدة عن تواطؤ وغش أعوان المحافظة، لأنه إذا حصل ذلك جاز للمتضرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه².

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص194.

² - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص.ص118-119.

الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري

تعتبر عملية تسليم الدفتر العقاري آخر مرحلة في عملية مسح الأراضي وكذا تأسيس السجل العقاري، يتم تسليم هذا الدفتر للمالك الذي ثبت حقه على العقار المسوح¹، كما يمكن أن يسلم بموجب وكالة لممثله وذلك بمناسبة الإجراء الأول للشهر بناء على طلب المالك².

يجب أن يشمل الدفتر العقاري على جميع البيانات المتعلقة بالعقار، يحدد بطريقة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود طبقاً لنص المادة 45 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر³، أما في حالة ضياع أو إتلاف للدفتر العقاري، يمكن لمن ضاع منه أن يتقدم بطلب كتابي يثبت هويته قصد الحصول على دفتر آخر مع وجوب التأشير على البطاقة المرافقة لهذه العملية، ويعتبر الدفتر العقاري السند الرسمي والوحيد لإثبات الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 19 من الأمر 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴.

المبحث الثاني

القيّد في السجل العقاري

يقصد بالقيّد بأنه مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية، تشمل على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة، ناقلة أو معدلة، بحيث ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري قبل أن يقوم بالقيّد أن يتخذ مجموعة من الإجراءات المتعلقة بفحص العقود والوثائق المعدة للقيّد.

¹ - مسعود رويصات، الرجوع السابق، ص 62.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 104.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

⁴ - أمر رقم 76-74، المرجع السابق.

هذا ما سنتعرض إليه من خلال هذا المبحث إلى قواعد القيد في السجل العقاري (المطلب الأول)، فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والأشخاص (المطلب الثاني)

المطلب الأول

قواعد القيد في السجل العقاري

الأخذ بنظام الشهر العيني يضمن الحماية القانونية للتصرفات العقارية وضمان إستمراريتها على أسس متينة تؤمن لها الإستمرار والمحافظة عليها¹، لتحقيق هذه الحماية أوجب المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين إشتراط أن تتوفر في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، تتمثل هاتين القاعدتين في القاعدة الرسمية (الفرع الأول)، قاعدة الشهر المسبق (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات (الفرع الثالث)

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 يتضمن تأسيس السجل العقاري على مايلي: " كل عقد موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقسم على الشكل الرسمي"².

نظرا لأهمية هذه القاعدة يستوجب أولا التطرق إلى تعريف العقد الرسمي وإلى الأشخاص المؤهلين لتحريير هذه العقود:

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 85.

² - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

أولاً: تعريف العقد الرسمي:

تناولت نص المادة 324 مكرر من ق.م.ج¹، تقضي هذه المادة أنّ تدوين إرادة ورضا الطرفين بالنسبة للمعاملات الواردة على عقار في محرر رسمي، يعده ويتلقاه ضابط عمومي يمارس مهمته مع مراعاة لمراسيم والشكليات الواجبة حتّى يتمتع العقد بالرسمية يجب أن يكون محرره ضابطاً عمومياً، وعلى هذا الأخير فإن كان معزولاً أو موقوفاً أو ممنوعاً من العمل ولو مؤقتاً يعد تحريره للعقد باطلاً، ولكن يمكن أن يصبح عرفياً إذا ما وقع من قبل جميع الأطراف².

ثانياً: الأشخاص المؤهلين لتحرير هذه العقود:

يتم تحرير المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي أو يرغب أطرافها إضفاء الصبغة الرسمية عليها³، ذلك من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك، وهم:

1- الموثق هو ضابط عمومي يتولى تحديد العقود التي يحدد القانون صفتها الرسمية وكذا العقود التي يريد الأطراف هذه الصفة⁴.

2- السلطات القضائية تعتبر القرارات والأحكام القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون، التي يمكن شهرها في المحافظة العقارية، ويشترط فيها أن تتميز بقوة الشيء المقضي فيه، يتم تحريرها من طرف كاتب الضبط وقضاة النيابة المؤهلين لذلك⁵.

3- السلطات الإدارية: إنّ الأشخاص المعنوية العامة ملزمة بالتوجه إلى الموثق عند قيامها بالتصرفات العقارية والشؤون العقارية، أمّا إذا كانت الدولة طرفاً في عقد ما، فإن مدير أملاك

¹ - أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

² - أحمد كاتي، "شروط إنعقاد بيع العقار وشروط إنتقال الملكية العقارية"، مجلة الموثق، عدد 20، الجزائر، د.س.ن، ص 40.

³ - مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، الجزائر، 2010، ص 117.

⁴ Fares Mohamed, quelques reflexions sur la fonction du notaire, el mouethik, n°04,2001, p 49.

⁵ - أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 104.

الدولة يتدخل في تحرير هذه العقود بالإضافة إلى الولاية والوزراء¹، وقد أذن قانون المالية لسنة 1983 للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتحرير العقود المنشأة للرهون لصالحه بنفسه طلب إشهارها مباشرة لدى المحافظة العقارية².

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق

حرص المشرع الجزائري في عملية الشهر على ضرورة توافر مبدأ الشهر المسبق، ذلك حماية لحق المالك الجديد وضمان دوام العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

أولاً: تعريف قاعدة الشهر المسبق:

من خلال نص المادة 88 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 يتضمن تأسيس السجل العقاري³، نستنتج أنه لا يمكن إجراء شهر بمحرر يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك شهر مسبقاً للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، ويظهر حرص المشرع على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الإئتمان العقاري، من خلال إعطاء الطابع الإلزامي لهذه القاعدة لشهر كل التصرفات الواردة على العقارات في المحافظة العقارية فيقوم محرر العقد بإجراءات الشهر ولو بدون رضا الأطراف⁴.

ثانياً: الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة:

وردت عدة إستثناءات على هذه القاعدة، ذلك بغرض تسوية بعض الحالات والمشاكل التي نتجت عن المرحلة الإنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العقاري المؤسس بالأمر 74-75 الذي يعتمد على المسح العام وتتضح فيمايلي:

¹ - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 46.

² - أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 104.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

⁴ - منى تموح، المرجع السابق، ص 36.

1-الإستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم 63-76:

لقد جاء في نص المادة 89 من مرسوم السالف الذكر¹، إستثناءين هما:

أ-الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:

يسهل هذا الإجراء مهمة المساحين بالنسبة للعقارات المشغولة من قبل الأفراد بدون وثائق رسمية، والتي تكون مجهولة المالك، لذا سمح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بتقييم العقارات بإسم الشخص الحائز دون إشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق².

ب-الإستثناء المتعلق بالعقود التي أكتسبت تاريخ ثابت قبل 01جانفي1971:

أعفى المشرع مودع العقود العرفية التي أكتسبت تاريخا قبل 01جانفي1971 من ذكر أصل الملكية الخاصة بها، لأن عملية شهر مختلف العقود كانت ما تزال إختيارية³، طبق هذا الإستثناء بموجب المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر⁴ الذي مدد أثر هذه العقود العرفية المسجلة إلى تاريخ 01 جانفي 1971.

2-الإستثناءات المنصوصة عليها في التشريعات العقارية الأخرى:

بالرجوع إلى النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية، نلاحظ إستثناءات أخرى وردت

على مبدأ الشهر المسبق إضافة إلى ما سبق ذكره، وهي كالاتي:

¹- مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

²- أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 107.

³- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 8، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 20.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

أ- شهر عقود الملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية:

لقد جاء قانون رقم 83-18 يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية¹، لتمكين الأفراد من القيام بعملية إستصلاح للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ذلك بواسطة وسائلهم وإمكانيتهم يحرر أملاك الدولة عقود التنازل للأفراد²، بعد إستكمال جميع الإجراءات الإدارية يقوم بتسجيله بمصلحة الطابع والتسجيل ثم يتم شهره بالمحافظة العقارية، وبعد إستكمال الشهر في هذه الحالة الإجراء الأول بالنسبة للأراضي المستصلحة وبالتالي لا يتطلب قاعدة الشهر المسبق³.

ب- عقد الشهرة:

يحرر عقد الشهرة من قبل الموثق، لا يخضع لنفس الإجراءات والشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى المنصبة على العقارات كالبيع والهبة، كما يشترط تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتمشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، ذلك في أجل لا يتجاوز شهر تحت طائلة غرامة تأخيرية⁴.

ألزم المشرع الجزائري طبقا للمادة 14 من أمر 75-74 المذكور سابقا⁵، شهر عقد الشهرة أمام المحافظة العقارية المختصة وبعد ذلك إلزاميا بإعتباره من العقود المصرحة للملكية العقارية.

¹ - المادة 1 من قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتضمن حيازة الملكية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، صادر في 16 أوت 1986.

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 96.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 58.

⁴ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، د.س.ن، ص 61-62.

⁵ - أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

ج- شهادة الحيازة:

نصت المادة 39 وما بعدها من قانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري¹ على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختصة إقليمياً لكل حائز لعقار، من خلال نص المادة 823 من ق.م.ج أنها إشتطت أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يشرع فيها مسح الأراضي².

المطلب الثاني

فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.

نظرا لقوة الثبوت المطلقة المرتبطة أساساً بالتسجيلات الواردة في السجل العقاري، أعطى المشرع الجزائري للمحافظة العقارية سلطة واسعة تتعلق بالتحقيق في صحة أطراف العقد موضوع الإلتئمان كذلك فحص الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

الفرع الأول: فحص الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف

يعتبر طرفي التصرف القانوني عبارة عن أشخاص والشخص ركن أساسي في الحق، بإعتباره قانونا هو من يكون صالحا لأن يصير صاحب الحق وأن يتحمل الإلتئام ، تلك هي الشخصية القانونية، كما أنه لا تقتصر الشخصية على الإنسان وحده بل إمتدت إلى مجموعة من الأشخاص والأموال التي تستهدف خيرا للجماعة.

¹ - قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 79.

أولاً: بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

يجب أن تحتوي العقود والقرارات القضائية المودعة في المحافظة العقارية قصد الإشهار على جميع عناصر التعيين والمتمثلة في الألقاب، الأسماء، تاريخ ومكان الولادة، الجنسية، الموطن ومهنة الأشخاص أطراف العقد، وعند اللزوم أسماء الزوجات¹.

بالنسبة للشهادات التي تعد بعد وفاة أحد الأطراف، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى، ويقصد بهذه الأخيرة إسم ولقب ولقب ومكان الإزدياد وتاريخ زواجه، ثم تحديد الأولاد الناجمين من الزواج وتاريخ ومكان إزديادهم، سكتاهم².

ثانياً: بالنسبة للأشخاص المعنوية:

طبقاً لنص المادة 63 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 يتضمن تأسيس السجل العقاري³، نجد أنّ كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل شهر بالمحافظة العقارية لا بدّ أن تشمل على العناصر التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، علاوة على ذلك بالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري.

- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخها ومكان تصريحها.

- بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

¹ - المادة 62 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

² - خالد رامول، آسيا دوة، المرجع السابق، ص 40.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

-بالنسبة لأملاك الدولة تثبت على إسم الدولة¹.

لتفادي الوقوع في الأخطاء أثناء عملية التعيين، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هوية الأطراف طبقا لنص المادة 64 من مرسوم السابق الذكر²، يتضح من خلال نص المادة أنه لإتمام عملية الشهر لمختلف العقود والمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية، أن تكون الجداول والمستخرجات والصور الأصلية أو أي نسخ أخرى مرفقة بها موقعة من قبل محرريها أو من قبل السلطات الإدارية المعنية التي تشهد بصحة هوية الأطراف، ولا بد أن تكون التأشير مطابقة للنموذج المحدد من قبل وزير المالية³، أما في حالة غيابها للمحافظة العقارية سلطة رفض الإيداع والإمتناع عن إجراء الشهر العقاري.

الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقارات

يعتبر المحل ركن من أركان الحق، والعقارات هي الأشياء التي يتعلق بها الحق بإعتبار أنها محل التصرفات القانونية، يتم التعرف على الوضعية القانونية للعقار بواسطة بيانات ضرورية نص عليها المشرع في مرسوم تنفيذي رقم 63-76 من السالف الذكر، مما يسمح بمقتضاها تكوين وثائق عقارية دقيقة.

أولاً: بالنسبة للعقارات الممسوحة:

لقد حددت المادة 66 من مرسوم تنفيذي 63-76 السابق الذكر⁴، الشروط أو العناصر الأساسية التي يجب إحترامها في تعيين العقار في كل عقد أو قرار قضائي مودعة قصد الإشهار والمتمثلة في:

-تحديد طبيعة ونوع العقار.

¹-أنظر المادة 62 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع نفسه.

²-مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع نفسه.

³-كريمة فردي، المرجع السابق، ص 103.

⁴-مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

-البلدية التي يقع فيها العقار¹.

-قسم مخطط المسح.

-رقم مخطط مسح الأراضي، بالإضافة إلى مكان المذكور ووثائق مسح الأراضي.

ثانيا: بالنسبة للعقارات الغير ممسوحة:

وضح المشرع الجزائري أحكاما إنتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، ذلك في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية، وتختلف هذه القواعد ما إذا كان الأمر يتعلق ب:

1-العقارات الريفية:

حسب المادة 114 من مرسوم تنفيذي رقم 76- 63 السالف الذكر، التي تقضي أنه بالنسبة للمناطق التي لم يعد فيها مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه كل عقار ريفي نوع العقار، موقعه، محتوياته، بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يذكر أسماء المالكين المجاورين².

غير أنه إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي في إقليم كل بلدية، يمكن للمحافظين العقاريين مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد، لذلك ففهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك.

¹- قانون 84-09 مؤرخ في 24 فيفري 1984، يتضمن تنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد 06، صادر في 7 فيفري 1984.

²- كريمة فردي، المرجع السابق، ص 103.

2-العقارات الحضرية:

تعين عناصر العقارات الحضرية طبقاً لنص المادة 27 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر¹، وهي ذكر البلدية التي يقع فيها العقار، إسم الشارع والرقم وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي.

3-العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:

تحتوي الملكية المشتركة على أجزاء عامة وخاصة، يشترط فيها بالإضافة إلى البيانات العامة المتعلقة بإسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة، أما البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي لتقسيم وهي الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة والنسبة في الأجزاء².

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، 103.

الفصل الثاني

الدور الفعال للسجل العقاري في تطهير الملكية العقارية

يعتبر مسح الأراضي عملية فنية فهو يحصر الأملاك العقارية بإستخدام الوسائل القياسية الخرائط المخططات الأشغال الطبوغرافية، كما تعد عملية قانونية لأنها تحدد بها العقارات من حقوق أو ما عليها من أعمال.

يهدف السجل العقاري إلى التطهير الشامل للوضعية العقارية، الأمر الذي يتطلب وقتاً طويلاً ووسائل بشرية ومادية هامة، ذلك عن طريق أعمال قانونية التي تتمثل في إيداع وثائق المسح، ترقيم العقارات الممسوحة وإنشاء البطاقات العقارية ثم إعداد الدفتر العقاري.

يعتبر السجل العقاري الذي يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول العقارات¹، حتى يتم مسك سجل منظم ومحكم وكذا تكريس مبدأ الشرعية ومبدأ قوة الثبوت المطلق لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه، لذا أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل عن طريق القيد في السجل العقاري.

ولقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا تأسيس السجل العقاري (المبحث الأول)، القيد في السجل العقاري (المبحث الثاني).

¹ - المادة 3 من أمر 74-75، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الدور الفعال للسجل العقاري في تطهير

الملكية العقارية

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع بتمعن، نجد أن المشرع الجزائري أحسن في تبنى نظام السجل العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76-62 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المرسوم التنفيذي رقم 76-63 يتضمن تأسيس السجل العقاري.

وقد رأينا أن السجل العقاري يقوم على جملة من الخصائص والمبادئ التي تضمن إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الثقة في المعاملات العقارية، مما يؤدي الي تحقيق مجموعة من الأهداف. من جهة أخرى نجد أن إعداد مسح الأراضي العام، هدف إستراتيجي وأداة لتطهير الملكية العقارية، بحيث تخضع الأملاك العقارية التابعة للدولة والخواص وكذا الحقوق العينية العقارية، وهي منظمة بموجب تشريعات وتنظيمات خاصة، وعلى الخصوص إجراءاتها المحددة قانونا إنطلاقا من إفتتاح عملية المسح ثم التحقيق العقاري، ثم إختتامها.

كما يخضع تأسيس السجل العقاري لإجراءات معينة ومقصودة في الميدان بداية من إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ثم ترقيم العقارات مؤقتا أو نهائيا حسب الوثائق المودعة في البلدية.

بالإضافة أن تأسيس السجل العقاري لا يكفي لقيام نظام السجل العقاري لذا أوجد المشرع عدة صفات ترمي إلى الحفاظ على مصداقيته تتعلق بفحص شكل العقود، والوثائق المعدة للإشهار، ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف، وتعيين العقارات ومسك وضبط الدفتر العقاري حتى لا يفقد ميزته كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

نخلص في النهاية لتقديم بعض الإقتراحات:

1-إلغاء المادة 16 من مرسوم 76-63 التي تهدف إلى إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل العقاري، إستنادا لوثائق المسح، لأنها تسمح بإعادة النظر فيها عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من إستلام الدفتر العقاري، مما ينجم عن ذلك عدم الاستقرار في المعاملات العقارية، والمس بمصداقية السجل العقاري.

2- ضرورة إدراج نص المادة 85 من مرسوم 76-63 ضمن الأمر 75-74 التي تشترط إشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا، تحت طائلة عدم قبولها، بدل من بقائها في نص تنظيمي.

أما بالنسبة لتجسيد عملية المسح التي تعد الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، فإنه يجب توفير الآليات التقنية والمالية اللازمة لذلك، وفي هذا الإطار يمكن لنا ان نقترح:

أ- إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح وذلك بتوفير الوسائل المادية وتأطير العنصر البشري.

ب- مراجعة الهيكل التنظيمي لكل من مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري لإعطاء أكثر نشاطا لهذه المصالح.

ب- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول.

ج- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات توعية.

وفي الأخير فإن المشرع الجزائري وبإعتناقه لنظام السجل العقاري بالأمر 75-74 قد سلك الطريق السليم، وما عليه إلا أن يأخذ بعين الإعتبار كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام وتوافقه مع القانون المدني، وأن يعمل على إعادة آليات عمليات المسح والإسراع بتطهير الملكية العقارية تطهيرا شاملا، قصد تحقيق إستقرار الملكية العقارية، ودوام الإئتمان العقاري وإلا فإن خطر تعطيل وتيرة الإصلاح الإقتصادي وما يترتب عنه من نتائج وخيمة وارد دون شك.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1. الكتب

- 1- تسيير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- جورج ن ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثالثة، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية، لبنان، د.س.ن.
- 5- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- 5- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.س.ن.
- 6- خالد رمول، أسيا دوة، الإيطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 7- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 8- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 9- سماعيل شامة، نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 10- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 11- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

- 12- عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام فيها: نظام السجل الشخصي، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004.
- 13- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر: العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 14- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 15- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 16- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 17- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والطباعة، الجزائر، 2002.
- 18- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 19- ليلي طالبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 20- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 21- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- 22- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- 23- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، د.س.ن.
- 24- هدى عبد الله، دروس التحديد والتحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.

II. الرسائل والمذكرات الجامعية

أ-رسائل الدكتوراه

- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

ب-مذكرات الماجستير

1-- أحمد ضيف ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة تلمسان، 2006.

1- الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007.

2- إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2007.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007.

4-حنان بومجان ، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008.

5- حازم عزوي، أليات تطهير الملكية العقارة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2009.

6- عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسنطينة، 2009.

7- مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصصا القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، باتنة، 2009.

8-مصطفى محمد زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2010.

9-زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، باتنة، 2010.

10- بلقاسم تومي، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2012.

11- أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2013 .

12- حميدة حوحي، المسح العقاري في الجزائر وإشكالاته القانونية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا - للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.

13- صفيان بوضياف، سعاد بوراوي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة نيل الإجازة للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2007.

14- كريمة بوشامة، زينة جعيلب، شهر التصرفات العقارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.

ج- مذكرات الماستر.

- فطيمة شعبي، حنيفة بلول ، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013.

III. المقالات

1- أحمد كاتي، " شروط إنعقاد بيع العقار وشروط إنتقال الملكية العقارية"، مجلة الموثق، عدد20، ص ص4-49.

2- بدر الدين محمدي، " الشهر العقاري وأثاره في تنشيط الإستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، مجلة المحكمة السداسية، عدد01، 2011، ص ص 92-100.

5- كمال بداري، "معارف"، مجلة علمية محكمة، البويرة، العدد14، جوان 2013، ص 238-254.

6-مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد02، سنة 2010، ص ص 100-121.

IV. المداخلات

1- السبتى سيدهم، "المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية"، ملتقى دولي، في إيطار الجامعة الصيفية، هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، الجزائر، 2013، ص ص 1-9.

V. النصوص القانونية

أ/ النصوص التشريعية

1-قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

2-قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر1990.

3- قانون 84-09 مؤرخ في 24 فيفري 1984، يتضمن تنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد 06، صادر في 7 فيفري 1984.

4- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرق التحقيق العقاري، ج.ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

5- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي2007، ج.ر، عدد 31، صادر في 13 ماي2007.

6- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

7- أمر رقم 95-08 مؤرخ في 1 فيفري 1995، يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، عدد20، صادر في 16 أبريل 1995.

8- قانون رقم 02-06 مؤرخ في 20 جوان 2006، يتضمن مهنة الموثق، ج.ر، عدد 19، صادر في 08 مارس 2006.

ب/ النصوص التنظيمية

1- مرسوم تنفيذي رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

2- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

3- مرسوم تنفيذي رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتعلق بسن إجراءات إثبات التقادم و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، محدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.

5- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

VI. التعليمات

1- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تتضمن سير عملية مسح الأراضي وترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: باللغة الفرنسية

I. Ouvrages

-Fares Mohamed, quelques reflexions sur la fonction du notaire, el mouethik, n°04, 2001

الفهرس

الفهرس

| | |
|---------|------------------------------------------------------------|
| 04..... | مقدمة..... |
| 10..... | الفصل الأول..... |
| 11..... | الفصل الأول: السجل العقاري وعلاقته بإدارة مسح الأراضي..... |
| 11..... | المبحث الأول: ماهية السجل العقاري..... |
| 11..... | المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري..... |
| 12..... | الفرع الأول: تعريف السجل العقاري..... |
| 13..... | الفرع الثاني: خصائص السجل العقاري..... |
| 13..... | أولاً: نظام قانوني..... |
| 13..... | ثانياً: نظام عقاري..... |
| 13..... | ثالثاً: طابع إداري..... |
| 14..... | رابعاً: تثبيت مساحة العقار..... |
| 14..... | الفرع الثالث: أهداف السجل العقاري..... |
| 14..... | أولاً: حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة..... |
| 14..... | ثانياً: توفير الوقت والجهد..... |
| 15..... | ثالثاً: تشجيع الإئتمان العقاري..... |
| 15..... | رابعاً: تحقيق إستقرار الملكيات..... |

- 15.....المطلب الثاني: مبادئ السجل العقاري
- 16.....الفرع الأول: مبدأ التخصيص ومبدأ الثبوت المطلق
- 16.....أولاً: مبدأ التخصيص
- 17.....ثانياً: مبدأ قوة الثبوت المطلق
- 17.....الفرع الثاني: مبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق
- 17.....أولاً: مبدأ الشرعية
- 19.....ثانياً: مبدأ القيد المطلق
- 19.....الفرع الثالث: مبدأ الأثر الإضافي للقيد ومبدأ حضر التقادم
- 20.....أولاً: مبدأ الأثر الإضافي للقيد
- 20.....ثانياً: مبدأ حضر التقادم
- 22.....المبحث الثاني: مسح الأراضي كآلية تقنية لتأسيس السجل العقاري
- 22.....المطلب الأول: المقصود بالمسح العقاري
- 23.....الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري
- 23.....الفرع الثاني: التقسيم القانوني للمسح العقاري
- 24.....أولاً: المسح الإجباري
- 24.....ثانياً: المسح الإختياري
- 25.....الفرع الثالث: نطاق المسح العقاري
- 25.....أولاً: الأملاك الوطنية

- 27.....ثانيا: الأملاك الخاصة.
- 29.....ثالثا: الأملاك الوقفية.
- 30.....الفرع الرابع: أهداف المسح العقاري.
- 30.....أولا: الهدف القانوني لعملية المسح العقاري.
- 31.....ثانيا: الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري.
- 32.....ثالثا: الهدف الإقتصادي لعملية المسح العقاري.
- 33.....المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بأعمال المسح العقاري.
- 33.....الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- 34.....أولا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح لأراضي.
- 35.....ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لمسح لأراضي.
- 37.....الفرع الثاني: المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد.
- 37.....أولا: تعريف المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد.
- 37.....ثانيا: مهام المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد.
- 38.....الفرع الثالث: المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 38.....أولا: تعريف المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 38.....ثانيا: مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 39.....الفرع الرابع: الخبير العقاري.
- 40.....الفرع الخامس: المحاكم العقارية.

| | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 42..... | الفصل الثاني..... |
| 43..... | الفصل الثاني: الدور الفعال للسجل العقاري لتطهير الملكية العقارية..... |
| 44..... | المبحث الأول: تأسيس السجل العقاري..... |
| 44..... | المطلب الأول: الإجراءات المادية لتأسيس السجل العقاري..... |
| 45..... | الفرع الأول: الإجراءات الإدارية..... |
| 45..... | أولاً: إعلان إفتتاح عملية مسح الأراضي..... |
| 46..... | ثانياً: إنشاء لجنة مسح الأراضي..... |
| 48..... | الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية..... |
| 48..... | أولاً: جمع الوثائق:..... |
| 49..... | ثانياً: عملية التصوير الجوي..... |
| 51..... | ثالثاً: تقسيم البلدية..... |
| 52..... | الفرع الثالث: الإجراءات الميدانية..... |
| 52..... | أولاً: سير التحقيق العقاري..... |
| 57..... | ثانياً: الأعوان المكلفون بعملية التحقيق العقاري..... |
| 59..... | المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري..... |
| 59..... | الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية..... |
| 60..... | الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري..... |
| 60..... | أولاً: الترقيم النهائي..... |

- 61.....ثانيا: الترقيم المؤقت.
- 63.....الفرع الثالث: مسك البطاقات العقارية.
- 63.....أولا: أنواع البطاقات العقارية.
- 65ثانيا: التأشير على البطاقات العقارية.
- 67.....الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري.
- 67.....المبحث الثاني: القيد في السجل العقاري.
- 68.....المطلب الأول: قواعد القيد في السجل العقاري.
- 68.....الفرع الأول: قاعدة الرسمية.
- 69.....أولا: تعريف العقد الرسمي.
- 69.....ثانيا: الأشخاص المؤهلين لتحري هذه العقود.
- 70.....الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق.
- 70.....أولا: تعريف الشهر المسبق.
- 70.....ثانيا: الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة.
- 73.....المطلب الثاني: فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.
- 73.....الفرع الأول: فحص الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف.
- 73.....أولا: بالنسبة للأشخاص الطبيعية.
- 74.....ثانيا: بالنسبة للأشخاص المعنوية.
- 75.....الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقارات.

75.....أولاً: بالنسبة للعقارات الممسوحة.

76.....ثانياً: بالنسبة للعقارات الغير الممسوحة.

78.....خاتمة.

81.....قائمة المراجع.

88.....الفهرس.

إنّ أساس قيام السّجل العقاري، هو إحداث نظام الذي يُعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات، ويُظهر تداول الحقوق العينية، ويُمكن من معرفة النطاق الطبيعي للعقارات، يُمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم البلدية، وعليه لا يمكن تصور تأسيس السجل العقاري دون القيام بعملية مسح العام للأراضي التي تعتبر تلك العملية الفنية والقانونية، التي تهدف إلى وضع هوية للعقار، عن طريق تثبيت مواقع للعقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق.

La base de l'enregistrement foncier est de créer un système qui reflète la situation juridique des immeubles, permet de suivre les transactions des droits réels et de connaître le domaine naturel des immeubles.

La tenue du livre foncier se fait sur la base des documents du cadastre au sein du territoire communal.

Aussi, on ne peut concevoir l'établissement d'un livre foncier sans procéder au processus d'enquête générale des terrains, cette enquête est une opération technique et juridique qui vise à attribuer une identité à l'immeuble, à travers la fixation de sites pour les immeubles, la définition complète de leurs caractéristiques et la détermination des droits issus d'eux ou qui s'y rapportent et l'identification des personnes qui en ont des droits ou à qui sont imposés les derniers.