

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



الآثار المترتبة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

- تحت إشراف الدكتور:

◆ هلال العيد

إعداد الطلبة:

◆ كسيل ووردية

◆ خاروني سالم

لجنة المناقشة:

الأستاذ غانم عادل:.....رئسا.

الدكتور هلال العيد:.....مشرفا و مقرا.

الدكتور بن شعلال الحميد:.....ممتحنا.

السنة الجامعية: 2021 / 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلْ رَبِّ أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقٍ وَ
اجْعَلْ لِي مِنْ لَدُنْكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا ﴾ (٨٠)

سورة الإسراء الآية 80.

شكر و تقدير

نشكر الله سبحانه و تعالى أولا و نحمده كثيرا على أن يسر لنا أمرنا في القيام بهذا العمل كما نتقدم بأسمى آيات الشكر و الامتنان و التقدير إلى الذين حملوا رسالة العلم و المعرفة و لا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل و الامتنان و التقدير إلى الأستاذ المشرف " هلال العيد " على توليه الإشراف على هذه المذكرة و على كل ملاحظاته القيمة و جزاه الله عن ذلك كل خير.

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر الخاص إلى الأساتذة الكرام بشكل عام و يطيب أن نتقدم بخالص الشكر و التقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول فحص و تدقيق هذه المذكرة.

و إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل و كل من ساعدنا على إتمامه، و إلى كل من خصنا بنصيحة أو دعاء.

نسال الله أن يحفظكم و أن يجازيكم خيرا.

• كسيلي وردية و خاروني سالم.

الإهداء

الحمد لله وكفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و أهله و من وفى أما بعد:
الحمد لله الذي وفقنا لتتضمن هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه
ثمرة الجهد و النجاح بفضلته تعالى و اهدي تخرجي إلى:
من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب إلى من حصد الأشواك عن دربي
ليمهد لي طريق العلم " أبي و أمي " و إلى أخي و أختي الغاليان.
أقدم إهداء خاص إلى عائلتي الكريمة و إلى كافة زملاء الدراسة و اخص
بالذكر زميلاتي الغاليات و الأقرب إلى القلب براهيم ليديا و بن جيدر شهيناز و
إلى أصدقائي و أحبابي الذين رافقوني و شجعوا خطوتي عندما غلبتها الأيام ...
انتم لكم مني حبي و امتناني و بالأخص قبائلي عادل.
إلى أساتذتي الكرام و أهل الفضل علي الذين غمروني بالحب و التقدير و
النصيحة و التوجيه و الإرشاد.
إلى كل هؤلاء اهديهم هذا العمل المتواضع، سائلة الله العلي التقدير أن ينفعنا
به و يمدنا بتوفيقه.

◆ كسيلي وردية.

الإهداء

إلى صاحب السيرة العطرة، و الفكر المستنير، فلقد كان له الفضل الأول في
بلوغي التعليم العالي
(والذي الحبيب)، أطال الله في عمره.
إلى من وضعتني على طريق الحياة، و جعلتني رابط الجأش، و راعتني حتى
كبرت (أمي الغالية)، طيبة الله تراها.
إلى إخوتي، من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات و الصعاب.
إلى زوجتي الغالية التي كانت بجنبي طوال الوقت و ساندتني في السراء و
الضراء.
و إلى صغيري و قمري و من يكبر أمام عيني ابني الغالي.
اهدي لكم بحثي هذا.

◆ خاروني سالم

قائمة المختصرات:

أولاً- باللغة العربية:

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ج: جزء.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ط: الطبعة.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ق.ا.م.ا: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ثانياً - باللغة الفرنسية:

P: page.

مقدمة

بني الإنسان على حبه لامتلاك واكتساب الثروات المتنوعة، بكل الوسائل ذلك يمكنه من الكسب، لذلك يوصف حق الملكية بأنه أقدم ينقسم منه الحق في استخدام الشيء المملوك والمستغل والتصرف فيه بصفة دائم.

ونظراً للعلاقة الوثيقة بين الإنسان والأرض، كانت ملكية الممتلكات من بين اهتماماته الأولى نظراً لدورها في حياة الشعوب كمصدر للثروة ومقياس للزدهار والرفاهية، لذلك فقد اهتمت الأنظمة القانونية عبر العصور المختلفة بتنظيم وحماية الملكية، مما يعني الشيء الثابت والمستقر في فضاءه الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون ضرر، وأحكامه وضوابطه.

ولأن العقارات تلعب دوراً أساسياً في الحياة الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات، فقد كان ذلك ضروريا لإيجاد القواعد القانونية التي تضمن تنظيمها وتمنحها الثقة وتلهم الائتمان والاستقرار في المعاملات العقارية مما يسمح باستغلالها المثمر لصالح الفرد والمجتمع بشكل عام.

فالأنظمة القانونية القديمة التي لها تأثير كبير في حاضرنا، حيث نظم الشهر العقاري، وخاصة القوانين المستمدة من الفترة الزمنية 1518-1962، والتي أظهرت السلوكيات المختلفة لنقل الملكية، سواء كان مكانها منقولاً أو عقار، فالعقار هو الذي يمثل معظم الأموال وسبب الصراع وأساس الصراع الذي له إجراءات في ذلك الوقت وأثناء تلك المراحل التاريخية التي مرت بلدنا، تم إنشاء قسم لإدارة إحصاءات المبني والأراضي غير المبنية من أجل تحديد ضريبة الناس من جهة وتسجيل جميع المعاملات الواردة عليها في سجل رسمي يمكن للجمهور الوصول إليه مع إمكانية الحصول على أي مستند لديه، حيث اختلف هذا الاهتمام باختلاف الظروف والأوضاع حسب المحطات التاريخية التي أعطته اسماً معيناً في ذلك، وظل مكتب الرهن وهذا الاسم حتى بزوغ فجر جديد واستقرت الأمة الجزائرية على القوانين الفرنسية الذي استنبط من التفتيش لنابليون 1804 كل ما يفيدها إلا ما يخالف السيادة الوطنية وهذا نتيجة تطورها من أجل ذلك، لكن المشرع الجزائري تهرب وأصدر الأمر رقم 71/73 الصادر بتاريخ 1971/08/11 المتضمن قانون الثورة الزراعية¹ تم فيه تدوين اسم مكتب المحافظة العقاري الذي تم تخصيص له إجراءات نقل الملكية في حفظ ومراقبة مستندات العقار وخاصة مكونات البطاقة العقارية، وهو البذرة الأساسية في وحدة هذه الهيئة القانونية التي تحولت من فكرة ولجأ التاريخ في

1- أمر رقم 71/73 مؤرخ بتاريخ 8 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج، عدد 79، الصادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

غياب الزمن إلى أسلوب في التعامل يتجسد في وجود الوسائل يجب أن تكون الأصول البشرية والمادية بمثابة مخزون من المستندات المقصودة في ضوء الأمر رقم 174/75¹ و المرسوم رقم 63/76 الصادر في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، ويظهر تداول الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تابعة، ومحفوظ بها في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية الناتجة عن المستندات المودعة التي تم حضورها في الشهر العقاري وفقاً للمادة 41 من المرسوم المذكور أعلاه³، والتي بموجبها تكتسب السلطة في مواجهة الآخرين، وذلك لتحقيق استقرار المعاملات العقارية بعد أن أكد المحافظ العقاري أن الوثيقة المودعة تتضمن إشارات إلى أصل العقار وفق قاعدة الأثر النسبي بالإضافة إلى سجل المراجع وكل ما يحيط بالمرحور ليتم معرفته في النهاية، وبعد استيفاء الشروط القانونية الرسمية والموضوعية للإيداع، يتم تنفيذ الإجراءات المتبعة، وإنشاء البطاقة التي عهدت إليها أعلاه، وسلطة المحافظ العقاري في ذلك واسعة، حيث يتعلق الأمر بدوره في مراقبة إجراءات إشهار المستندات والقرارات الصادرة بالرفض أو الإجراء وهذه الوسيلة القانونية التي تمكن صاحب العقار من امتلاك مستند رسمي صادر عن جهة إدارية رسمية مختصة.

ولهذا السبب أولى المشرع الجزائري أهمية كاملة لملكية العقارات وما يأتي بها من إجراءات ومعاملات بدايتاً من إجراءات المسح العقاري إلى إجراءات الشهر العقاري، و من خلال إصدار العديد من التشريعات الهادفة إلى تنظيم وإدارة العقارات ولتحقيق ذلك، وضع المشرع الجزائري النصوص القانونية في يد المحافظ العقاري بقصد تكريس العدل والإنصاف لأصحاب الحقوق تحت الشهر العقاري. والهدف من دراسة الموضوع هو تسليط الضوء على دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية.

حيث تكمن أهمية هذا الموضوع في انه موضوع هام جدا في القانون العقاري حيث ظل المسح العقاري مرتبطاً حصرياً ولمدة طويلة بالضرائب العقارية وتسجيل سندات ملكية الأراضي، بيد أن هذه النظرة المضيق لأهمية المسح العقاري لم تعد تعكس وضعها الحالي، بعد أن خضع المسح العقاري لتحديث مفاهيمي ومنهجي كبير أصبحت معه السجلات العقارية بمثابة نظم معلومات مساحية حقيقية

¹ - أمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج. عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل و متمم.

² - مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج. عدد 30، المؤرخ في 13 أبريل 1976، معدل و متمم.

³ - انظر المادة 41 من مرسوم تنفيذي 63/76، مرجع نفسه.

تسمح بمختلف العمليات المتأصلة في الحوكمة الإقليمية، سواء من حيث تطوير مخططات التوسع العمراني في الوسط الحضري، وإدارة أدوات التعمير ومراقبة استخدام الأراضي، وتنمية الموارد الطبيعية، والوقاية من المخاطر الطبيعية و كذلك يعالج إشكالا قانونيا يمس المنظومة العقارية الجزائرية و اقتصاد الوطن.

أما الأسباب التي دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع كانت من ورائه عدة دوافع منها الدوافع الشخصية و المتمثلة في انه يتعلق هذا الموضوع باختصاصنا العلمي و صعوبة القانون العقاري الذي يؤدي إلى نقص الدراسات و خاصتنا الاستفادة الشخصية في تفاصيل هذا الموضوع، أما الدوافع الموضوعية تتمثل فيما يلي: كثرة النصوص القانونية و غموضها التي أدت في أغلب الأحيان إلى التناقض في الأحكام و كثرة المنازعات في هذا المجال و هناك عدة إشكالات يطرحها هذا الموضوع.

فيما يتعلق بالدراسات السابقة، نجد أنه بحكم الطبيعة الفنية لمسح الأراضي والطبيعة القانونية لملكية العقارات، فهما موضوعان يصعب الربط بينهما، على الرغم من تفاعلها وتأثيرهما على بعضهما البعض، وسيلتان من بين القضايا القانونية التي تطرح مشاكل على البحث العلمي، ولكن تلك الدراسات والبحوث التي اتخذت ملكية العقارات كنقطة انطلاق في العديد من المجالات البحثية، مثل السياسية والاقتصادية والتاريخية، كانت ولا تزال في الغالب ذات طابع فكري وفلسفي والتوجهات السياسية التي كان لها تأثير عميق على المجتمع تم تبنيه من قبل أنظمة سياسية مختلفة، أما الدراسات التي تناولت الملكية في إطار البعد القانوني فهي قليلة ولا تحظى باهتمام كبير مقارنة بما تلقتة دراسات علمية أخرى.

و في ضوء ما تقدم يتعين طرح الإشكالية التالية: ما هي الآثار الموضوعية والإجرائية التي تترتب

عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة في هذا الموضوع، ولكي تكون دراستنا لهذا الموضوع متكاملة

وشاملة، قررنا تقسيم البحث إلى فصلين و حيث يتعلق:

- **الفصل الأول:** بالإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري.
- **الفصل الثاني:** سنتطرق فيه إلى مهام المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري

تمهيد:

عملية المسح ليست نتاج حضارة معاصرة، وليست عملاً تقنياً حديثاً، بل تمتد جذورها إلى العصور القديمة، بحيث يعود البعض إلى 4000 قبل الميلاد، وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية في صحراء العراق "دونغي"، كما تشير الدراسة التاريخية أن ازدهر مسح الأراضي في الرومان، خاصة بعد امتدادهم إلى أوروبا وشمال إفريقيا، ولكن في العصر الحديث، يعد مسح الأراضي النابليوني هو أحدث نموذج، حيث أمر بإجراءات التعداد العام للأراضي في مستوى أراضي الإمبراطورية الفرنسية، من خلال قياس وتحديد كل جزء من ملكية العقارات.

أما في الجزائر ظهر مسح الأراضي في مرحلة الحكم الإسلامي وارتباطه التاريخي بالحكم العثماني في الجزائر حتى دخول المحتل الفرنسي للجزائر حيث أثر ذلك على الأملاك العقارية للجزائريين.

بعد الاستقلال ورثت الجزائر وضعية عقارية بائسة، لذلك كان لا بد لها من إيجاد سياسة عقارية دقيقة للخروج من هذا الوضع، فشرع المشرع الجزائري في تكريس النظام القانوني محاولاً الإفلات من بقايا الاستعمار، ولجأ إلى إعادة النظر في استراتيجيات الدولة للسيطرة على الحاوية العقارية من خلال إصلاح النظام القانوني الذي يحكم الملكية العقارية، وتجسيداً لذلك، عملت الجزائر على إيجاد آليات وأدوات قانونية لإثبات الملكية العقارية وتنقيتها، ولعل أهمها إصدار مجموعة قوانين تتضمن إعداد مسح الأراضي العام و كذلك تأسيس السجل العقاري.

ومن هنا يثبت أن عملية المسح العقاري مهمة جداً ولا غنى عنها و ، لذلك علينا أن نرى هذه العملية من الناحية النظرية من خلال تناول مفهوم المسح العقاري (المبحث الأول) و إجراءاتها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري

يعتبر المسح العقاري ركيزة قانونية في مجال تطهير الأملاك العقارية، و ذلك بإتباع قاعدة تقوم على الإشهار، كما أنها ركيزة هندسية تعتمد على الموقع الدقيق للعقار و توازن الحقوق العينية المتضمنة في فحص مساحتها و تحديد حدودها.

لمعرفة المزيد عن خلفية هذه العملية، فشرحنا: نطاق عملية المسح العقاري (المطلب الأول)،
+الجهات المكلفة بالمسح العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق عملية المسح العقاري

المسح العقاري عملية تتطلب الكثير من الدقة و التدرج و تقوم على العديد من الأسس الفنية و القانونية، و هي عملية مهمة جدا حيث لا يمكن الاستغناء عليها و تنصب على العقارات بكل أنواعها، سواء من الخواص أو التابعة للدولة بنوعها العام و الخاص، الريفية و الحضرية، و تنصب أيضا على الحقوق العينية، و سوف نتطرق إلى التحديد الموضوعي لعملية المسح العقاري (الفرع الأول) ثم دراسة أنواع المسح العقاري (الفرع الثاني) و أهدافه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التحديد الموضوعي لعملية المسح العقاري

الكثير من الناس يسمعون بعملية مسح الأراضي أو عملية المسح العقاري اللذان يحملان نفس المعنى، قد لا يعرفون ماهية هذه العملية لهذا سنحاول توضيح هذه الغموض من خلال تعريف عملية المسح العقاري (أولا) و نبين خصائصه (ثانيا).

أولا- تعريف عملية المسح العقاري:

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية¹، ولهذا سنحاول في هذه النقطة التطرق إلى المعنى اللغوي للمسح ثم التعريف الفقهي والقانوني له.

¹ فرحات فاطمة زهرة، إثبات الملكية العقارية بواسطة دفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 21.

1- المعنى اللغوي للمسح العقاري:

المسح في اللغة يحمل عدة معاني ومن بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها¹، و قول الله تعالى « **وَامْسَحُوا برؤوسكم وَأَرْجُلَكُمْ** »²، ومن المعاني الذي قد يحمله مصطلح المسح، المستنبط من القول مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي زرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح³ ومنفعته تعود إلى قسمة الأراضي، و يقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة cadastre التي نجدها نابعة من لفظه catastico اليونانية، والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة capitestra وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.⁴

1- التعريف القانوني للمسح العقاري:

تنص المادة 2 من الأمر رقم 74 /75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على « أن مسح الأراضي العامة يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري »⁵ من خلالها نجد أن المشرع كغيره لم يعطي أي تعريف للمسح العقاري بل اكتفى فقط بتوضيح وتحديد الهدف والغاية من هذه العملية، و يوضح إلى أي صنف ينتمي العقار وكذلك من هم المالكين وتبيان الأعباء المنقولة به والتعديلات التي تطرأ عليه.

وقد نصت المادة 4 من نفس الأمر على انه « يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي »⁶، وفي هذه المادة نجد أن المشرع قد حدد الهدف المباشر من عملية المسح العقاري والمتمثل في صياغة الوثائق المسحية ولديها دور كبير وهام في إنشاء السجل العقاري.

¹ - الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الدكتوراه (الطور الثالث) في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021، ص 18.

² - الآية السادسة (06) من سورة المائدة.

³ - أفراد البستاني فؤاد، منجد الطلاب، الطبعة 33، دار الشرق، لبنان، 1978، ص ص 727 - 728.

⁴ - شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي، كتب صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجزائر، ديسمبر 2003، ص 35.

⁵ - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁶ - أمر رقم 74/75، مرجع نفسه.

بالنسبة لنص المادة 4 من المرسوم رقم 62 /76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل بالمرسوم 400/84 فنصت على انه « تتضمن عمليات إعداد مسح الأراضي بالنسبة لجميع العقارات تحديد ما يلي:

- المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.
 - مالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك طريقه الاستغلال.
- يكون هذه العمليات مصحوبة لزوماً بتحديد للأملك العمومية والخاصة...¹، نجد أن عملية المسح تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات في المناطق الريفية، وتحدد القوم المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال، وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة.²

2- التعريف الفقهي للمسح العقاري:

بما أن التشريعات المختلفة لم تعطي تعريف شامل ودقيق لعملية المسح العقاري فترك ذلك للفقهاء، فظهرت عدة تعارف مختلفة هناك من عرف المسح وذلك معتمداً على الجرد العقاري « أنه بمثابة جرد للملكية بشكل يعطي وصفاً دقيقاً نوعاً ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لا سيما الجانب المالي، العقاري، القانوني، الاقتصادي...³»

أما الأستاذ عمار بوضياف فعرفه كما يلي « هو عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق⁴، و القاضي حسين عبد اللطيف قال انه «عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقومه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة عليه مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في أول ربيع الأول عام 1405 الموافق ل 24 ديسمبر 1984، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 71، لسنة 1984.

² - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 4.

³ - La publication, présentation général du cadastre, école nationale du cadastre en France, 1991, p 4.

⁴ - بوضياف عمار، « المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر»، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، مجلة سداسية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006، ص 6.

ونهائي¹. أما الأستاذ بوشنافة جمال هو « حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقدرة للعقار بالسجل العيني² ».

وكذلك عرفه الفقيه جون لويس برجل :

« Le cadastre est un ensemble de documents établis par commune que donnent un État représentatif et évaluatif de la propriété bâtie et non bâtie...³ ».

على كل هذا و من خلال ما سبق نلاحظ أن كل هذه التعريفات توحيها حقيقة أن المسح هو عمل تقني متمثل في الأعمال الفنية التي تحدد الملكية و عمل قانوني يتمثل في ضبط وضعها القانوني.

ثانيا - خصائص المسح العقاري:

يتكون المسح العقاري من خصائص عديدة ومختلفة ألا وهي:

- المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي، إذ يبين المسح العقارات الحضرية العقارات الريفية⁴.
- يسمح المسح بالتعريف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية ولا يتم إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بغض النظر على نوع العقار⁵.
- إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعماله فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فان تقدير قيمته يستند إلى قيمة الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فان قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية، و لكن في الجزائر لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون استعماله كأداة لتقدير

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، (د.س.ن)، ص 39.

² - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 8.

³ - Bergel Jean Louis, traité de droit civil – les biens, édition dalta, paris, 2000, p 175.

⁴ - روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 45.

⁵ - بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب،

البلدية، جوان 2011، ص 69.

قيمة العقار، لأن من أولويات هذه الدول أولاً هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك استعمال المسح في أغراض أخرى و تسهل في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار، وذلك حسب طبيعة العقار ومساحته، وتعتبر هذه الميزة أهم هدف أصلي للمسح.¹

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

حسب التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² والمراسيم اللاحقة له، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115 /2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية³، ولمعرفة الفرق بينهما سنتطرق لكل نوع على حده: المسح العام للأراضي (أولاً) والمسح الغابي (ثانياً).

أولاً- المسح العام للأراضي:

حسب المادة 8 من الأمر 74/ 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المادة 5 من نفس المرسوم⁴ نفهم مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن اجل ذلك ينقسم محيط البلدية إلى قسمين حضري و ريفي، و مديرية البناء والتعمير داخل الولاية هي التي تقوم بهذا التقسيم، وفق لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في:

- مخططات التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU وهي وسيلة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة.⁵
- إلى جانب هذا هناك أيضا مخطط شغل الأراضي POS و هو الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك بتعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها.⁶

¹ - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 46.

² - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - مرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 20 صفر عام 1421 الموافق 24 ماي 2000، يتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 30، المؤرخ سنة 2000.

⁴ - انظر المادة 5 و 8 من أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ - التجاني بشير، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 31.

⁶ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 10.

1- المسح الحضري cadastre urbain :

نصت عليه المادة 21 من المرسوم رقم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العيني على انه « تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع أحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة...»¹، إن عملية المسح داخل المنطقة الحضرية وان كانت تتم بنفس الكيفية في المناطق الريفية، فإنها تختلف عنها من حيث تطلبها إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس اكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، باعتبار أن المساحة الحضرية اصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من نظيره في المنطقة الريفية.²

2- المسح الريفي le cadastre rural :

المسح الريفي هو تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي وبيبين أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيها، ومن هنا يمكن القول أن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة³ بل الأكثر من ذلك نجد أن الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، نصت على تأسيس الأراضي العام للبلاد في مادته 24.⁴

ثانيا- المسح الغابي:

تمثل المساحة الغابية كل الأراضي التي تغطيها النباتات المتنوعة وكذلك الموجودة في القمم الغابية الجبلية و التكوينات المعشوشية أو الضرورة لحماية المناطق الساحلية⁵، فنصت المادة 4 من المرسوم 115/2000 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية على أن « الغابة هي كل ارض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.»⁶

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 30، لسنة 1976، معدل و متمم.

² - سحوت احمد، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، جوان 2018، ص 14.

³ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 10.

⁴ - انظر المادة 24 من أمر 73/71، يتضمن الثورة الزراعية، مرجع سابق.

⁵ - قيرع احمد، اثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 31.

⁶ - مرسوم 115/2000، يتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، مرجع سابق.

أما الهدف من المسح الغابي فقد ذكرته المادة 2 من نفس المرسوم¹ و منها نقول أن عملية مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام².

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

نتيجة تضافر العديد من الأسباب و الظروف فقد دفعت المشرع الجزائري إلى أن يتبنى المسح العقاري كأداة لتطهير الملكية العقارية، و من هنا يمكننا القول أن لهذه العملية عدة أهداف متنوعة ومهمة تتمثل في:

أولا- الهدف العقاري لعملية المسح العقاري:

تهدف عملية المسح العقاري إلى ضبط الملكية العقارية و إنجاح السياسة العقارية التي تقوم على أساس نظام السجل العقاري وهذا من خلال نص المادة 2 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نصت على « أن مسح الأراضي العامة يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري.»³، ويفهم من هذه المادتين أن الهدف من عملية المسح العقاري هو فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود بما ينجر عنه من تنظيم للوعاء العقاري، في شكل قطع عقارية وأقسام يتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية⁴، فان تطبيق هذا النظام يؤدي إلى إعلام الغير بملاكها الحقيقيين، سواء تعلق الأمر بالملكية العمومية أو الملكية الخاصة وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها.⁵

ثانيا- الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري:

إن الدور الأصلي لعملية المسح العقاري هو الدور الجبائي إذ أن القصد من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها⁶، وإعداد بنك عقاري، فنقول أن العقار لا يزال يمثل مصدرا مهما من مصادر تدعيم الخزينة العامة حيث أن في

¹ - انظر المادة 2 من مرسوم رقم 115/2000، يتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، مرجع سابق.

² - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص ص 74 - 75.

³ - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 62.

⁵ - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، ط الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017، ص 101.

⁶ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 116.

كل الدول تدخل أموالاً ضخمة للخرينة عن طريق الضرائب والرسوم¹، وذلك بهدف تفعيل التنمية على الصعيد المركزي والمحلي فالحكومة الجزائرية عندما تحملت مشروع المسح العام لكافة التراب الوطني رغم التكلفة الباهظة فهي تهدف من وراء ذلك إلى تحديد وضبط الملكيات العقارية بدقة حتى يتسنى فرض الضرائب العقارية.²

والمستخلص من كل هذا أن المشرع قد حرص على مداخل هذه الضريبة التي تحقق الصالح العام على المستوى المحلي والوطني من الضرائب كما تم تثبيت الرسوم العقارية الذي ينصب بالأساس على الملكيات العقارية المبنية وملحقاتها من حدائق وبساتين ويقع على عاتق كل الملاك بالاستثناء الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العلمية والمؤسسات ذات النفع العام والتي لا تهدف إلى تحقيق الربح، وفرضت من جهة أخرى وجراء قوانين مالية كثيرة أعباء مالية ناتجة عن القيام بالمعاملات الواردة على العقار في حال تصرف فيه.³

ثالثاً - الهدف القانوني لعملية المسح العقاري:

حسب نص المادة 2 و 3 من الأمر 474/75 إن إجراءات المسح هي إجراءات تقنية وقانونية وبموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقاً لبيانات المحددة في الوثائق فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي تستند إليها المحافظة العقارية في عملية القيد في السجل العقاري ويكون لهذا الأخير القوة القانونية في الإثبات، في هذا الإطار جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي يهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة.⁵

¹ - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 43.

² - جعلول زغدود و حاجي نعيمة، « المسح العقاري بين التشريع و التطبيق في الجزائر»، مجلة المعارف، العدد 14، جوان 2013، ص 241.

³ - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 43.

⁴ - انظر المادة 2 و 3 من أمر 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ - زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 17.

رابعاً- الهدف الاقتصادي لعملية المسح العقاري:

يلعب المسح العقاري دور كبير في ترقية السوق العقاري، باعتبارها تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات الكافية واللازمة حول العقار، وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الانتماء ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق¹، و إعداد المسح العام للأراضي يختلف استقراراً في التعاملات العقارية لأنه أساس استثمار، كما أن عملية المسح العقاري تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد، فتأخرها في الجزائر دفعت الصندوق النقد الوطني في تقريره سنة 1998 إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح العقاري لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية بل أكثر من ذلك انه اشترط بعض المساحات الواجبة مسحها ووضع اجل محدد لإنهاء هذه العمليات، ومن جهة أخرى يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية وقانونية للقضاء العقاري.²

خامساً- تخفيف العبء على القضاء:

كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة في مختلف القوانين، فذهب إلى أبعد مدى حيث فرض عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية على كل من تعدى على الأملاك العقارية المملوكة للغير، حيث أنه يجبر الأفراد بطريقة قانونية احترام ملكية الغير بإجازة للمتضرر رفع دعوى قضائية إلى القضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل بينهما³، وطبقاً لما يجري به العمل في مختلف المحاكم الجزائرية يتولى القاضي المكلف بالفصل في الخصومة بتعيين خبير عقاري يكلفه بالاطلاع على وثائق أطراف الخصومة والاتصال بالإدارات المعنية ورسم حدود كل طرف وصولاً إلى النتيجة عما إذا كنا بصدد اعتداء على حق ملكية من عدمه.⁴

¹ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 15.

² - علوي عمار، مرجع سابق، ص 82.

³ - منصور إسحاق إبراهيم، نظرية القانون و الحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 292.

⁴ - شريالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون خاص معمم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 87.

سادسا - حماية الملك:

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه « تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري ...»¹، فمن هنا نقول أن عملية المسح تهدف أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكيته، فقد سوى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والمعنوي، فبعد انتهاء من إجراءات عملية المسح وبعد تحديد الشخص المالك يسلم لهذا الأخير الدفتر العقاري، وهو السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري الأصلي.²

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

لتنفيذ القوانين المتعلقة بعملية المسح، يجب توفر جهة إدارية تكلف بمهمة اتخاذ الإجراءات اللازمة، ممثلة بتلك الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد المسح العام للأراضي وإنشاء سجل عقاري، و تتوزع من أعلى الهرم الإداري المركزي على مستوى وزارة المالية إلى الأسفل و هي المديرية العامة للأموال الوطنية وأيضا إدارتي المسح و الحفظ العقاري و تودع وثائق المسح في المحافظة العقارية.³

الفرع الأول: المديرية العامة للأموال الوطنية

يعد إعداد و المحافظة على المسح العام للأراضي من المهام التي تؤول الاختصاص فيها إلى المديرية العامة للأموال الوطنية، حيث إنها مضمن صلاحيات وزير المالية⁴، وفقاً لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي 54/95 الصادر 15 فيفري 1995 يتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية⁵ و نص المرسوم التنفيذي 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007⁶ على التنظيم الهيكلي لهذه الوزارة، إلا أنه و

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - باي يسمينة و بوسنة دليلة، حجية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 16.

³ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 34.

⁴ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 29.

⁵ - انظر المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 15، لسنة 1995.

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 75، لسنة 2007، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 423/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، ج.ر.ج.ج،

بالموازنة مع صدور المرسوم التنفيذي 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها وحقوقها و واجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية¹ وكذلك صدر المرسوم التنفيذي 252/21 المؤرخ في 6 جوان 2021 متضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية² والتي بموجبه تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي 364/07 ومن خلاله أصبح التنظيم الجديد لمديرية العامة لأملاك الوطنية يتكون من قسمين احدهما خاص بأملاك الدولة والثاني الخاص بمسك الأراضي والحفظ العقاري يتكون القسم الأول من مديرتين مديرية تسيير أملاك الدولة والثانية مديرية تتمين الأملاك التابعة للدولة أما القسم الثاني فهو يتكون من مديرتين المديرية العامة لمسح الأراضي و مديرية المحافظة العقارية وتتفرع كل مديرية إلى عدة مديريات فرعية.³

وتعتبر إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أعلى هيئة إدارية مركزية مسؤولة عن تنفيذ عملية المسح ومتابعتها و من مهامها إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والأنظمة المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري، والتأكد من حسن تنفيذها، وكذلك اتخاذ كل الإجراءات الهادفة إلى تهمين الممتلكات العامة والحفاظ عليها ومراقبة ظروف استخدامها بالإضافة إلى القيام بالأنشطة المتعلقة بالمشح العام والسجل والإشهار العقاريين و في ضوء اعتماد الدولة على سياسة اقتصاد السوق والإسراع في استكمال عملية المسح لتحقيق الائتمان العقاري وجذب الاستثمارات، وكذلك تخفيف الأعباء العامة وتقليص دور السلطة المركزية في التسيير المباشر للمشاريع⁴، تمت إحالة هذه العملية سابقاً إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 234/89⁵ ولكن هذا التنازل كان في سياق التحضير للعملية فقط، ولم يكن تنازلاً كاملاً ولكن بقي العمل متكاملًا ومتربطاً من عدة

عدد 65، لسنة 2013، والمعدل بالمرسوم التنفيذي 193/17 المؤرخ في 11 افريل 2017، ج.ر.ج.ج، عدد 23، لسنة 2017، والمعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 325/17 المؤرخ في 08 نوفمبر 2017، ج.ر.ج.ج، عدد 67، لسنة 2017، (الملغى).

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 06 جوان 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها وحقوقها و واجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، لسنة 2021.

² - مرسوم تنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 6 جوان 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، لسنة 2021.

³ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 34.

⁴ - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 26.

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 54، لسنة 1989، (الملغى).

نواحٍ خاصة في مجال التشريع والتنظيم والرقابة، لأن مسح الأراضي العام يجب أن يتوافق مع السجل العقاري المنعقد على مستوى المحافظات العقارية ويخضع للتحديث عند كل تصرف في الملكية أو التغيير في الحدود، المنطقة... الخ¹، ويتجلى هذا التكامل من خلال المهام المنوطة بهذه الجهات، إضافة إلى تدخل مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي في كل مرة لوضع الإطار التنظيمي للعملية من خلال إصدار التعليمات والمذكرات المتكررة و أظهر الترابط في المرسوم التنفيذي 300/10² على جميع الموظفين الذين لديهم هذه الأسلاك، بما في ذلك أولئك التابعون للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و ظهر الترابط و التكامل أكثر من خلال تعديل الأخير الذي أدخله قانون المالية التكميلي 07/20³، والذي يهدف بشكل أساسي إلى تجميع مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي في هيكل تنظيمي واحد من خلال إعادة الهيكلة المقبلة بصدور مرسومين تنفيذيين 21/251 و 21/252 سالفين الذكر.⁴

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الوكالة الوطنية لها عدة مهام و مهمتها المركزية هي عمليات تقنية و ضبط العقار عموما سواء كان فلاحيا، صناعيا... و تأسيس المسح العقاري على التراب الوطني حيث أنشئت سنة 1989 ولكن نرى أن الدولة تبحث على حلول من قبل لان عملية الاستثمار أثرت بهذا الإطار والجزائر تحتاج إلى عمق أكثر في هذا الجانب، والنقطة الناشئة فيما يخص سندات الملكية بالنسبة للدفتر العقاري و العقد التوثيقي لما تكون الأرض غير ممسوحة، ونرى أننا عندما وصلنا إلى سنة 2021 مازال لدينا عراقيل فمن باب أولى أن نرى في هذا الصميم للحصول على معلومات غير خاطئة، تم رسميا حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية وذلك بعد صدور مرسوم تنفيذي رقم 251/21⁵ سالف الذكر جاء في المرسوم انه يترتب على هذا الإجراء إعداد جرد كمي

¹ - محدة جلول و حويذق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الآمال للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2019، ص 53.

² - مرسوم تنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 29 نوفمبر 2010، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 74، لسنة 2010.

³ - قانون رقم 07/20 المؤرخ في 04 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر.ج.ج، عدد 33، لسنة 2020.

⁴ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 35.

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 251/21، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية، مرجع سابق.

و نوعي و تقديري لمجموعة أملاك الوكالة تضبطه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها لجنة يعين أعضائها من طرف وزير المالية.

في سياق متقارب صدر مرسوم تنفيذي في نفس العدد يتضمن تنظيم الإدارة المركزية للوزارة المالية وهو المرسوم التنفيذي رقم 252/21¹، فصدر هاذين القرارين لكسر البيروقراطية التي كانت تعقد طريق الحصول على العقار الاستثماري حيث ستكون الشفافية اكبر و البيروقراطية اقل بالتالي القرار يهدف إلى الإسراع في الرد على طلبات المستثمرين في الحيازة أو امتلاك الأراضي وتوجيهها للاستثمار، عصرنة قطاع المالية و تذليل العقبات أمام الاستثمار وتسهيل سبل الحصول على العقار، إذا الوكالة في الميدان تبقى قائمة و تسيورها وزارة المالية أي هي التي تصدر الأوامر فلإطار القانوني فقط الذي يتغير و وضعوا إطار قانوني الذي يساعد على الدخول في التكنولوجيا الحديثة بقوة.

ورد تعريف الوكالة الوطنية للمسح الأراضي، وفقا لنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 234/89 الملغى المشار إليه²، بأنه مؤسسة عامة ذات طبيعة إدارية تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، و تخضع لقانون إنشائها و لوصاية وزير المالية حسب التنظيمات المعنية و تسهر على حسن سير عملية مسح الأراضي وجرد العقارات، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الجزائر ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني³ بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر⁴، فالهدف العام لهذه الهيئة هو إجراء العملية الفنية المتعلقة بمسح الأرض من أجل الوصول إلى تطهير عقاري وإنشاء بنك بيانات يشمل جميع العقارات الخاضعة للمسح العقاري حيث يمكن تصنيف هذه المهام في تنفيذ التحقيقات العقارية و الأعمال الطبوغرافية الميدانية، و تعتبر جهاز مراقبة للأشغال التقنية التي يقوم بها الخبراء المهندسين العقاريين بمناسبة أداء المهام لحساب الإدارة العامة⁵.

كما أن للهيئة مهام استثنائية، حيث تتولى في حال تكليفها بإتمام العمليات الفنية المتخصصة، إجراء جرد عام للممتلكات الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع العقارات لكل الملكية الخاصة والعامة للدولة والدولة والبلدية التي تملكها مختلف المؤسسات والهياكل التي تنتمي إليها

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 252/21، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، مرجع سابق.

² - مرسوم تنفيذي رقم 234/89، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الملغى)، مرجع سابق.

³ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص ص 35 - 36.

⁴ - انظر المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 234/89، مرجع نفسه.

⁵ - زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص 21.

والمخصصة لها¹، تتمثل إحدى مهامها الثانوية أيضاً في تنظيم تصنيف البيانات الذي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات ملاك الدولة و معالجتها و إعداد المنظومات الحديثة لإدارة هذا الجرد وإنتاج البيانات الإحصائية الدورية وإبرام الصفقات المتعلقة ببرنامج نشاطه.²

أما تنظيمها الإداري فهو تنظيم هرمي يبدأ من المستوى المركزي الذي يشمل الهيئات الإدارية والتنظيمية، ثم المستوى الجهوي المتمثل في المديريات الجهوية لمسح الأراضي، ثم المستوى المحلي ممثلاً بمديريات الولايات لمسح الأراضي، والتي نحن سنتصل على النحو التالي:

أولاً- التنظيم الإداري للوكالة على المستوى المركزي:

على المستوى المركزي، تتكون الوكالة من هيئات لتسيير والإدارة وتنقسم إلى مديريات مركزية تتولى كل منها المهام الموكلة إليها.

1- الهيئات الإدارية: تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 234/89 الملغى و المشار إليه على

أنه « يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير».³

1-1 مجلس الإدارة: يعتبر مجلس الإدارة هيئة تتألف من: ممثل عن وزير المالية، وممثل عن وزير الدفاع الوطني، وممثل عن وزير الداخلية، وممثل عن وزير الأشغال العمومية والنقل، ممثل عن وزير الفلاحة، وممثل عن وزير السكن والعمران والمدينة، وممثل عن وزير العدل، ويعينون بقرار من وزير المالية من بين الذين لديهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية، ويرأس هذا المجلس ممثل عن وزير المالية، يجتمع المجلس مرتين في السنة و كلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من رئيس اللجنة أو ثلث الأعضاء أو بناء على طلب من المدير العام للوكالة، ويجب استدعاء الأعضاء للاجتماع قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويتم تخفيضه إلى ثمانية (8) أيام في حالة طلب المساعدة من المتخصصين في القضايا المطلوب مناقشتها، وتتعلق هذه المداورات بمجالات عديدة، بما في ذلك برنامج العمل السنوي للوكالة والدراسة متعددة السنوات، والجدول الزمني للإبلاغ عن الإيرادات والمصروفات وميزانيتها.⁴

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 113.

² - اورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع: المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 137.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 234/89، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الملغى)، مرجع سابق.

⁴ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 37.

1-2 المدير العام: يشرف على تشغيل وإدارة الوكالة، يعين بمرسوم وتنتهي مهامه بنفس الطريقة ويتم كذلك تعيين المدير الفرعي بقرار من وزير المالية.¹

2- التنظيم الداخلي للوكالة على المستوى المركزي: بالرجوع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ 17 أبريل 2002 الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي² على المستوى المركزي و الجهوي والمحلي، نجد أن الوكالة على المستوى المركزي تنقسم إلى ثلاث مديريات تتمثل فيما يلي:

1-2 مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: وتضم كلا من:

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي و أنظمة الإعلام: تضم مكتب أنظمة الإعلام والتصوير القياسي.

- المديرية الفرعية للأشغال الخرابية والطبوغرافية: تضم مكتب الطبوغرافية ومكتب رسم الخرائط.

2-2 مديرية الإنتاج: وتضم كلا من:

- المديرية الفرعية للتخطيط: تضم مكتب مراقبة التسيير و مكتب التخطيط لمسح الأراضي.

- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: تضم مكتب المنازعات والعلاقات العامة و مكتب التفتيش.

2-3 مديرية إدارة الوسائل: وتضم أربع مديريات فرعية:

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: تضم مكتب الموظفين و الشؤون الاجتماعية وكذا التكوين وتحسين الصور.

- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: تضم ثلاث مكاتب، التجهيز و المحلية و ميزانية التسيير.

- المديرية الفرعية للوسائل العامة: وتضم مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصيانة.

- المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم مكتب الوثائق والأرشيف.³

ثانيا- التنظيم الإداري للوكالة على المستوى الجهوي:

وتضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه ثمان مديريات جهوية، حدد مقراتها واختصاصاتها بالقرار الوزاري الصادر بتاريخ 12 ماي 2002¹ وهي

¹- الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 38.

²- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 37، لسنة 2002.

³- الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 38.

المديرية الجهوية في الجزائر وهران و قسنطينة و الشلف و سطيف و ورقلة و بشار و بسكرة و لكل مديرية إقليمية أربع مصالح تتمثل في إدارة البرمجة، وإدارة تطبيقات الإعلام الآلي، وإدارة الأشغال المتخصصة، مصلحة الإدارة العامة ويشمل الأخير مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة.²

ثالثا- التنظيم الإداري للوكالة على المستوى الولائي:

تسمى الوكالة على مستوى الولاية (المديرية الولائية لمسح الأراضي) تم تصنيفها بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 12 ماي 2002 السالف الذكر إلى صنفين:

1- المديريات المرتبة في الصنف الأول: تضم مصلحتين:

1-1 مصلحة الأشغال: تتكون من مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي

و مكتب الحفظ المسحي و الفحص و الإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية.

2-1 مصلحة الوسائل العامة و الأرشيف: تتكون من مكاتبين و هما مكتب الوسائل والمحاسبة

ومكتب الأرشيف و الوثائق.

2- المديريات المرتبة الصنف الثاني : تشمل أربع مكاتب:

- مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.

- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

- مكتب الأشغال الطبوغرافية.

- مكتب الوسائل والمحاسبة.³

الفرع الثالث: المحافظة العقارية

و هو جهاز إداري مهم حيث تودع وثائق المسح كمرحلة أخيرة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد الانطلاق في عملية تأسيس السجل العقاري الذي يهدف بدوره إلى تثبيت الملكية العقارية من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.⁴

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 12 ماي 2002، يتضمن تحديد مقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ج.ج.ج. عدد 42، لسنة 2002.

² - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 65.

³ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 39.

⁴ - مرجع نفسه، ص 40.

أولاً- تعريف المحافظة العقارية:

هي تسمية من أصل كلمتين هما:

- **المحافظة:** بمعنى الحفظ والصيانة والثقة... والشخص المسئول عن عملية الحفظ يسمى المحافظ العقاري.

- **عقارية:** هو أصل كلمة عقار، هو كل ما يستغل سلعة ثابتة لا يمكن نقلها.

المحافظة العقارية هي مصلحة عامة، ووظيفتها الأصلية هي الحفاظ على العقود والوثائق المختلفة الخاضعة للشهر والتي تشمل نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية وغيرها من الحقوق العينية، سواء كانت أصلية أو تابعة، بعد نشرها والتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية، كما تعرف بمحافظة الرهون.¹

« Conservation des hypothèques : service de la direction général des impôts chargé de la mise à jour de la documentation immobilière de publicité foncière et de la perception des droits sur transaction immobilières».²

ثانياً- الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية:

حسب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري³، وكذلك المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي تنص على «..تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة وشؤون العقارية المحافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري»⁴، يتضح من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية، بل ذكر فقط مهامها المختلفة⁵ وأسند مهمة إدارة المحافظة العقارية إلى المحافظ العقاري، و يساعده رؤساء أقسام المحافظة العقارية لان هذه الأخيرة لديها 3 أقسام و كل قسم يسيره الموظف المعين⁶، ومع ذلك و من خلال استقراء بعض النصوص القانونية الصادرة حول هذا الموضوع، من الممكن تحديد طبيعتها القانونية، حيث اعتبرت المادتين 10 من الأمر 74 /75 والمادة 13 من نفس الأمر⁷ أنها مصلحة موكولة بمسك السجل العقاري، فالمحافظة تخضع لوصاية وزارة المالية ويشرف عليها المحافظ العقاري،

¹ - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 63.

² - Pierre Guido, dictionnaire juridique, 1^{er} édition, I hermès, 1996, p 96.

³ - انظر المادة 20 من أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 63.

⁶ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظة العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 81.

⁷ - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

تتبع مديرية الحفظ على مستوى الولاية، ويتم تنسيق أعمالها من قبل المفتشين الإقليميين لأمالك الدولة والحفظ العقاري.¹

ثالثاً- مهام المحافظة العقارية:

وتتمثل مهام هذه الهيئة في مسك البطاقات العقارية واتخاذ الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتعلقة بالحقوق العقارية وفحصها والتأكد من استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية وكتابة البيانات في السجلات العقارية وكافة الإجراءات الشكلية المرتبطة بالإشهار، وتضمن المحافظة على العقود والخطط وجميع المستندات المتعلقة بالعقار الخاضعة للإشهار، فإنها تمكن للجمهور الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالعقار، بالإضافة إلى تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالعقار، بالإضافة إلى كل هذا، يتم استلام مستندات المسح، وترقيم العقارات التي تم مسحها في السجل العقاري، وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها وتحديث المعلومات بحيث تتوافق معلومات إدارة المسح مع ما هو موجود في السجلات العقارية.²

رابعاً- أقسام المحافظة العقارية:

انطلاقاً بالمادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1991 والمتضمن التنظيم الداخلي للمفتشين على أملاك الدولة³، تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام:

1- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة:

يشكل قسم الإيداع الإجراء الأولي للشهر العقارات، وتسجيل المعلومات في سجل الإيداع هو العملية الأساسية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، بحيث لا يمكن تخيل قيام المحافظة العقارية بشهر مستند دون أن يكون مسجلاً مسبقاً لدى قسم الإيداع، فقسم الإيداع يديره موظف معين وفقاً للمادة 8 من المرسوم رقم 4116/92⁴، فإن قبول الإيداع أو رفضه يكون من اختصاص رئيس دائرة الإيداع الذي يعمل تحت رئاسة المحافظة العقارية، و تسمح له بالتحقق من صحة العقود والمستندات المقدمة للشهر للتحقق

¹ - رامول خالد، مرجع سابق، ص ص 63 - 64.

² - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 41.

³ - انظر المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991، يتضمن تحديد التنظيم الداخلي للمفتشين على أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 38، لسنة 1991.

⁴ - انظر المادة 8 من مرسوم تنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992، يتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأمالك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها أو تصنيفها، ج.ر.ج.ج، عدد 21، لسنة 1992.

مما إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة، هذا بالإضافة إلى مراعاة شروط الإجراءات الشكلية لكي تكون قابلة للشهر.¹

2- قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات:

يشرف على هذا القسم رئيس يخضع تعيينه للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور أعلاه²، يختص هذا القسم بترتيب وتنظيم العقود والوثائق المختلفة التي تم شهرها ضمن دفاتر العمل ذات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى الاحتفاظ بالسجل العقاري وتحديثه حتى يصبح دليلاً مادياً وقانونياً لجميع المعاملات الواردة على الملكية العقارية، أو غيرها من الحقوق العينية، سواء كانت أصلية أو تابعة، كما يتولى هذا القسم البحث عن المعلومات موضوع طلبات الأفراد وتسليمها لهم، وإعداد مستخرجات من المستندات المشهر بنسخها مقابل رسوم ثابتة.³

3- قسم التسجيل العقاري المحدد ضمن مسح الأراضي:

يتولى موظف هذا القسم مهمة التعامل مع إدارة مسح حيث أنه مسؤول عن استلام وثائق المسح العام للأراضي بعد إتمام العملية على مستوى البلدية أو جزء منها⁴، وتتولى مهمة متابعة الخلافات التي تنشأ بشأن إنشاء السجل العقاري⁵ و يستقبل الاعتراضات التي يتم تسجيلها على عملية الترقيم، ويشرف هذا القسم أيضاً على إنشاء بطاقات للعقارات التي تم تضمينها في عملية المسح في إطار إعداد السجل العقاري لتطبيق نظام الشهر العيني⁶، كما تقوم عليه مهمة حفظ دفتر الأم، وكذلك تسليم شهادات الترقيم المؤقت، وإعداد تسليم الدفاتر العقارية.⁷

¹ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص ص 83 - 84.

² - مرسوم تنفيذي رقم 116/92، يتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها أو تصنيفها، مرجع سابق.

³ - رمول خالد، مرجع سابق، ص 76.

⁴ - مرجع نفسه، ص 77.

⁵ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 274.

⁶ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 47.

⁷ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 43.

المبحث الثاني : إجراءات المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري تتمركز وتقوم على مجموعة من إجراءات قانونية وإدارية وفنية وهي دقيقة جدا تلعب دورا كبيرا في تحديد الملكية العقارية و تنظيمها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم رقم 62 /76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و لدراسة هذا الموضوع المتعلق بإجراءات المسح العقاري فقد تطرقنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين يحملان العناوين التالية: **المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية والختامية لعملية المسح العقاري.**

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

جاءت التعليمات رقم 16 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، و توضح لنا كيفية تطبيق عمليات المسح على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة، فاخذ المشرع مجموعة من الإجراءات و هي إجراءات أولية لعملية المسح المتمثلة في الإجراءات لافتتاحية لهذه العملية (الفرع الأول) و العمليات اللاحقة لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات الافتتاحية لعملية المسح العقاري

تتم عملية المسح العقاري عن طريق قرار يصدره الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح (أولا) ويليها إنشاء لجنة المسح وهي مكلفة بوضع الحدود البلدية المعنية بهذا القرار (ثانيا).

أولا- افتتاح عملية المسح:

يعلن عن افتتاح عملية المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا¹، حيث تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح، فقد حددت وبينت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 62 /76² أنه يجب أن يتضمن قرار الوالي على تاريخ افتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية والقرارات الإدارية للولاية المعنية كذلك في الجرائد اليومية والوطنية، و يجب أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المعنية بهذا القرار ويرسل هذا الأخير استدعاء لكل مالك في تلك البلدية المعنية وذلك لإجراء عملية المسح ويكون هذا الاستدعاء مؤشرا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الجمهور عن طريق وضع إعلانات أو لصقها في اللوحات

¹ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 93.

² - انظر المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

الإشهارية المخصصة للجمهور وذلك في مقر كل من الدائرة والبلدية المعنية والمجاورة لها ويجب أن تكون خلال 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح¹، وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم السابق².
الهدف من هذا الإعلام هو حضور المعنيين بهذه العملية وخاصة الملاك فيعتبر حضورهم ضروري وحتى الجيران وممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء³ وكل هذا لتجنب النزاعات، فقد وضحته سابقا المادة 9 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁴.

ثانيا - إنشاء لجنة المسح:

بعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح يتم مباشرة إنشاء لجنة المسح لكي تساهم في عملية مسح الأراضي وذلك من أجل وضع وتحديد الحدود لكل البلديات المعنية بهذا القرار⁵.

1- تشكيل لجنة المسح:

إن أعضاء هذه اللجنة يعينهما الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء التالية⁶:

- قاضي من المحكمة التي يوجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا له.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل لمصالح المحلية لأملاك الدولة.
- ممثل وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق و الذي تعينه الهيئة المختصة في المنظمة المهنية.

¹ - بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، مرجع سابق، ص 127.

² - انظر المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

³ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 93.

⁴ - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ - بريك طاهر، مرجع سابق، ص 55.

⁶ - انظر المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992، المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 26، لسنة 1992.

- مهندس خبير عقاريا الذي تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

أما فيما يخص عملية المسح في مناطق تشمل مساحات مواقع محمية فيجب أن يكون كذلك حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية إضافة إلى الأعضاء التي تم ذكرهم من قبل وكذلك بالنسبة للعمليات التي تقوم بها خارج المناطق الحضرية فيجب حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وكذلك ممثل عن المصالح المحلية للري¹، و يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية مهام الكتابة للجنة، و نشير إلى أن كل هذه الأعضاء لا يمكن أو يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.²

2- مهام لجنة المسح: تتكفل هذه اللجنة بالمهام التالية³:

- جمع كل وثائق البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق في ما بينهم إذ أمكن ذلك.
- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما من السندات والشهادات الملكية المسلمة على اثر عملية المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يكن تسويتها بالتراضي.

في الأخير يمكن القول بان هذه اللجنة تجتمع بناء على طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبدعوة من الرئيس، يقوم كاتب اللجنة بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة، و قراراتها لا يمكن أن تنفذها رغم تشكيلتها القانونية إلا بعد أن يصدر الوالي المختص موقرا يقتضي بتنفيذها.⁴

الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لافتتاح عملية المسح العقاري

¹ - زبدة نور الدين، « المسح العقاري في الجزائر»، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص130.

² - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 198.

³ - انظر المادة 9 من مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

⁴ - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 201.

تتم هذه الإجراءات على مستوى إدارة مسح الأراضي، فهي تعتبر عملية مساعدة يتطلبها الأمر، وكذلك هي أهم مرحلة في انطلاق العملية و هذا ما سنوضحه من خلال ما يتقدم من عناصر¹:

أولاً- جمع الوثائق:

قبل البدء في عملية المسح، لابد جمع الوثائق التي تساعد في تحديد محيط إقليم البلدية، فيباشر رئيس مكتب المسح المتواجد على المستوى الولائي بالبحث على كل الوثائق القديمة و المخططات وكذلك المتعلقة بتحديد حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح ووثائق أخرى.²

1- الوثائق القديمة والمخططات:

هنا يتعلق الأمر بالوثائق القديمة الموجودة والمتعلقة بتلك البلدية التي ستجرى عليها عملية المسح وهي:

- خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000 بالنسبة للمناطق الريفية، الوثائق الطبوغرافية المتضمنة المخططات القديمة، الاسترجاعات المعدة تحت سلم كبير جدا يتراوح من 1/5.000 إلى 1/250 مرفق بقائمة نقاط التركيز بالنسبة للمناطق الحضرية.
- المخطط الشامل للمدينة أو تجمعات عمرانية موضوع المسح، المخططات النموذجية على السلم 1/4000.
- مخططات الإقليم، المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيمها بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987³ و مخططات الغابات و الصور الجوية على سلم 1/20000، و كذلك المكبرة على السلم 1/5000 المستعمل أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- مخططات وضع الحدود الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد و المخططات الخاصة.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادقة عليها أم لا، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي و مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا و أيضا الوثائق المتعلقة بمجمل

¹- الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 47.

²- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 224.

³- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج.ر.ج.ج، عدد 55، لسنة 1987، الملغى بقانون 03/10 المؤرخ في 5 أوت 2010، يتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

عملية نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة المخططات القديمة بمراجع، عوضا من حفظها، وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة، الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العملية التي يحتمل إعادتها أو نسخها منها تتجر على السلم الملائم، لتزويد الفرقة المكلفة بهذه العمليات وفهرس قائمة النقاط التركيز، فهارس مهد الأراضي و هذا بالنسبة للمناطق الحضرية.¹

2- الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:

تتمثل في الوثائق التي تتعلق بتعيين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا لقانون 09/84 المؤرخ في 4 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد²، وكذلك مخططات الوحدات الإدارية القديمة وتعتبرا هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.³

3- الوثائق العقارية:

- فهي تتمثل في القوائم التي تمتلكها الهيئات والمصالح العمومية والمتمثلة في:
 - البلدية والولاية: تضع قائمة العقارات التي تملكها حيث تقدم العقود الرسمية التي اشترت بموجبها عقارات من الخواص، وكذا قررت تحويل الملكية العقارية ومخطط مجلس الشيوخ الذي يساهم في تكوين الملكية العقارية للبلدية.
 - إدارة أملاك الدولة: فهي تقدم السجلات وقوائم جدد للأموال التابعة للدولة.
 - مديرية الأشغال العمومية للولاية : فهي تقدم قائمة المواصلات التي تعبر تراب البلدية المعنية بعملية المسح والممرات التي تحوزها والمختلفة وطرق السكك الحديدية وكذلك محطات والمطارات وكل المرافق المتعلقة بالنقل.
 - مديرية الشؤون الدينية: فيجب أن تقدم كل الوثائق التي تبين الأملاك الوقفية الموجودة في تلك البلدية المعنية والتي تسيرها.⁴
 - المحافظة العقارية: تمكن من المعلومات والوثائق التي تتضمن حقوق سبق شهرها.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادر عن مديرية العامة للأموال الدولة، ص 5.

² - قانون رقم 09/84 المؤرخ في 4 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج، عدد 06، لسنة 1984.

³ - التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص 5.

⁴ - سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص 61.

- مصالح الضرائب لولاية بالنسبة لقائمة المالكين العقاريين: فيقدم كل ما يتعلق بالسجل الضريبي المتواجدة على مستوى المصالح الضريبية.¹
 - مصالح التسيير أو المرقين العقاريين العاملين بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم, OPGI, (EPLF, CNEP).
 - النظارات بالنسبة للأماكن المحبوسة.
 - مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها.
 - مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة ب: PUD, PUP, PDAU.
 - المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المرتبة أو المحمية بالنسبة لقائمة هذه الممتلكات.
 - المؤسسات والمنظمات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسيروها.
- وهناك العديد من مؤسسات أخرى عمومية تقدم ما بحوزتها وما تملكه من ممتلكات عن طريق تقديم سندات التي تحدد أنها حقا أملاكها وتابعة لها.²

ثانيا- التصوير الجوي:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي حيث تعد هذه الصورة مركز المنظور لأنها دقيقة حيث تكون الأرض من خلالها خال من المرتفعات وتكون التقاط الصورة الجوية عمودية وبعد انتهاء من التصوير الجوي في إقليم البلدية المعنية بالمسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين³ والمتمثلتين في:

1- الصورة الجوية المعالجة (l'rthophotoplan):

هي وثيقة يتم إعدادها بسلم خاص، نتحصل عليها عند جمع صور جوية موضوعه وموجهه نسبيا كما كانت عند التقاطها و لها مواصفات خاصة حيث تبين الصورة إقليم البلدية بشكل واضح، لكن بعد تصحيحها باستعمال تقنية خاصة يمكن انتقال إسقاط التعرجي إلى إسقاط أفقي و بألة الاسترجاع، نتحصل على صورة ذات رؤية أوضح من تلك الملتقطة، كما أن الأوراق التي يجسد عليها ارفع من الأوراق الخاصة

¹ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، فرع: القانون العام و الزراعي، كلية

الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 99.

² - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 120.

³ - التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 06.

بالصورة الجوية الملتقطة، ولها سلم قد يكون 1/5000 في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف أو 1/25000 بالنسبة للمناطق الحضرية، ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها un cliché تستعمل في المسح أم الأصل ويحتفظ به.¹

2- المخطط البياني للحدود :

وهي وثيقة تتمتع بمواصفات دقيقة تخص المخطط الطبوغرافي، من خلال استعمال كل ما أتى في الصورة الجوية واستغلالها بأدق تفاصيلها ويلجأ إلى هذا المخطط عندما يتواجد صعوبة في إنجاز عملية المسح لأنه يتضمن كل العناصر التي تتواجد على الأرض الواقع حيث يتواجد فيه كل من الطرقات وحدود قطاع الأرض والوديان وكذلك المناطق الحضرية لكن يضاف إليه ما يسمى بـ disquette.²

ثالثاً- تحديد حدود البلدية:

بعد جمع الوثائق والصور وكذلك كل المخططات، يجب ضبط وتحديد حدود الإقليمية للبلدية و هذا يعتبر كإجراء أولي أو تمهيدي يسبق مرحلة مسح العقارات التي تقع داخل هذه البلدية³، حيث نصت المادة 05 من المرسوم 62 /76 المعدل والمتمم أنه « ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها »⁴، و يتم تحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة و يتم بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة فبعد الانتهاء من عملية التحديد، يحرر محضر مرفق معه مخطط التحديد الذي يشمل على جميع البيانات، و يتم هذا من طرف التقني المكلف بعملية المسح، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدية المعنية و البلديات المجاورة، و يجب أن يوقع المحضر من طرف الأشخاص الحاضرين أثناء عملية التحديد و يصادق عليه الوالي، أما البلديات المجاورة لولايات أخرى، أو التي لها حدود مع دول أجنبية فمحضر التحديد يوقع من طرف وزير الداخلية.⁵

1- عملية تقسيم الإقليم البلدي:

تعتمد المصالح التقنية على الخريطة النهائية المعدة لتحديد حدود البلدية المعنية بالمسح والتي تسمى بالمخطط المساحي حسب المادة 06 من الأمر 74 /75 المعدل و المتمم التي تنص على أن «

¹ - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 227.

² - مرجع نفسه، ص 228.

³ - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 229.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

⁵ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 57 - 58.

مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع...¹ و تختلف أبعاد التقسيم باختلاف المنطقة المراد مسحها إذا كنا أمام منطقة حضرية فتستعمل الأبعاد بسلم 1/500 إذا كانت المنطقة ذات كثافة عالية، و بسلم 1/1000 المناطق ذات كثافة قليلة، وبسلم 1/2000 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدا. إذا كانت المنطقة ريفية لدينا نوعين إما بسلم 1/50000 إذا كانت كثيرة الأجزاء أو بسلم 1/500 إذا كانت قليلة الأجزاء و يجسد المخطط المساحي على ورقة جزئية تكون أبعادها دقيقة.²

2- ترقيم الأقسام المساحية:

بعد الانتهاء من هذه الإجراءات يتم ترقيم كل قسم برقم معين، إذ يتم هذا الترقيم انطلاقا من وحدة تصاعدية بشكل مستمر، و يعطى رقم واحد (1) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية المعنية بالمشح، ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق إلى غاية الوصول إلى حدود تلك البلدية، ثم نحو اتجاه الغرب لكن في شكل تعرجي، ويجب أن ترقم كل قسم من البلدية وذلك بإعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين³ كما يجب عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية عند الترقيم.⁴

3- نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني:

تنتقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، فتمثل بواسطة خط أحمر الزنجفر 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتحة حتى يظهر تعامل التصوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرافي.⁵

ثالثا- تحديد المناطق التي يمكن أن تشير صعوبات لتقدم عملية المسح:

للمسح صعوبات تقنية والتي تحدد بدقة المناطق الصعبة فتؤدي إلى تأخر عملية المسح⁶، ويتم ترتيب هذه الأقسام حسب درجة الصعوبة و المتمثلة في الأماكن التي فيها تضاريس خاصة أو يصعب على فرقة المسح الوصول إليها أو بسبب صغر أجزاء الملكية، تعدد الملاك أي كثرة الشيوخ⁷، غياب الملاك رغم إرسال استدعاء لهم، اكتناظ الملكيات المجهولة المالك، إذا وتبدأ فرقة المسح بالأشغال

¹- أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

²- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص ص 228 - 229.

³- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 67.

⁴- التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص 6

⁵- مرجع نفسه، ص 7.

⁶- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 68.

⁷- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 230.

المتعلقة بالأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك إلى الأقسام حسب تصاعد درجه الصعوبة، فتقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام، و ذلك بآليات خاصة و تسمى بالمناطق الغير قابلة للمسح المؤقت.¹

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية والختامية لعملية المسح العقاري

بعد الحصول على كل المخططات والبيانات وكذلك تحديد إقليم البلدية فتحدد العقارات الموجودة في نطاق إقليمها و إجراء التحقيق العقاري عليها الذي يتم بخروج فرقة المسح إلى الميدان و هذا ما تطرقنا إليه في (الفرع الأول) تحت عنوان الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري و بعد هذه المرحلة تودع كل وثائق المسح بالبلدية لدراستها و فتح سجل الاعتراضات و يعتبر كل هذا من الإجراءات الختامية للمسح العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

إن هذه المرحلة هي أساس وجوهر المسح العقاري، ففي هذه المرحلة تقوم فرقة تقنية بالخروج إلى أقسام البلدية وذلك من أجل جرد التحقيق وضبط الحقوق العينية وحتى تحديد الملاك وذلك لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن ذلك يمكن أن ندرس في هذا الفرع عمليات تعيين الحدود (أولاً) وعملية التحقيق العقاري (ثانياً).

أولاً- إجراءات تعيين حدود العقارات الموجودة في إقليم البلدية:

بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، من أجل تسهيل عملية المسح، و هذا التقسيم يجب أن يتم مع احترام المبادئ المتمثلة في: تجنب تقسيم الوحدات العقارية المتجانسة كالمطارات و المصانع، وضع حدود ثابتة لمحيط الأقسام كالطرق و المجاري المياه...، و ترقيم الأقسام المساحية، و تقسيمها إلى أجزاء ثم قطع وكل قطعة إلى ملكية شخص محدد أو أشخاص على الشيوخ وتكون مثقلة بنفس الأعباء والحقوق حيث تأخذ كل منها رقم معين²، وكل هذه تشكل أو تعتبر وحدة عقارية حسب نص المادة 23 من المرسوم 63/ 76 في فقرتها الثانية³، أما القطعة الأرضية عرفتها المادة 06 من الأمر 1.74/75.

¹ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص ص 69 - 70.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 58.

³ - انظر المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

1- استدعاء الأشخاص:

يستدعى أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها والذين علموا بافتتاح عملية المسح بعد لصق الإعلانات على اللوحات الاشهارية المخصصة للجمهور في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا المجاورة لها، لأنهم يعرفون الأمكنة جيدا، يجب عليهم الحضور وهذا حسب نص المادة 10 من المرسوم 62 /76 والتي تنص على « يجب على المالكين الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء.»² ولكي يتم استدعائهم يجب أن يتم إرسال رسالة من نوع T3³ للملك لكي يقوم هذا الأخير بتثبيت حدود أملاكه بالاتفاق طبعا مع جيرانه المجاورين له، وترسل رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكرها أنها ملزمة بتحديد حدود أملاكها وذلك بتعيينها ممثل مؤهل قانون لذلك، يستدعونهم 3 مرات متتالية على امتداد 15 يوم ما يعادل 45 يوم من اجل تلبية الدعوة للحضور ونلاحظ أنه تمنح للملاك فترة طويلة نوعا ما، ولكن لا يمكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عمليتها، فإذا استمر غيابهم هنا تثبت و تسجل في السجل المساحي تحت اسم الغير مطالب بها، و في حالة غياب الجيران المجاورين للقطعة التي يجري بها المسح عليها هنا يتم التحديد بصورة أحادية بناء على وقائع الحياة والاستغلال.⁴

¹ - انظر المادة 06 من أمر 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - مرسوم رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

³ - انظر ملحق رقم 1.

⁴ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 101.

2- التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم:

ذلك بطلب أي وثيقة تثبت هويتهم الكاملة التي تحتوي على اسم ولقب ومكان الازداد والحالة العائلية للمالك، إذا كان هناك وكلاء فيطلب منهم طلب الوكالة لكي يتأكدوا من قيمتها القانونية بالعودة إلى مرجعها وتاريخها وكذلك أطرافها.¹

3- الاستطلاع على العقار و التعريف بحدوده:

بعد استدعاء كل الأشخاص المعنية بتعيين حدود ملكيتهم فتأتي مرحلة الاستطلاع على ذلك العقار والتعرف على حدوده، تعد المرحلة الصعبة لأنه يشكل إشكال إذا تعلق الأمر بالعقارات التي لا تحتوي على سندات ملكية أو ليس في الوضعية الصحيحة الموجودة على أرض الواقع، فيجب على الأعوان المكلفين بالمسح أن يقوموا بنقل ما جاء في تصريحات الملاك بصيغة حيادية و موضوعية نظرا لعدد الإشكالات المحتملة، وفي حالة عدم الاتفاق على هذه الحدود يمكن لذي مصلحة الاعتراض يقوم بتسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية.²

و من العادة يتم توجيه المتخصصين للقضاء لعدم التمكن من مصالحة الأطراف، حيث يؤذن تثبيت الحدود بصفة مؤقتة إلى أن تفصل المحكمة في هذا النزاع في اجل ثلاثة أشهر و يتم تثبيتها نهائيا.³

لتثبيت حدود الأملاك العمومية تكون تحت رقابة العون التابع لإدارة أملاك الدولة بعد الاستعانة بمخططات المرحلة التحضيرية، إذا تعلق الأمر بتحديد أملاك الوطنية العمومية فتقوم المصلحة المختصة بإعداد محضر بذلك ويحضر الملاك المجاورين حسب ما حدده المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط و كفاءات تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ويتم كذلك ترقيم الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص باسم الدولة و يبين الجهة التي ينتمي إليها هذا المرفق العمومي، أما الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية و الصناعية فلا تخضع للترقيم إنما يؤشر عليها على أساس أنها أملاك عمومية.⁴

أما القطع الممسوحة تعتبر جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة فيتم تثبيتها نظرا لطبيعة أشغال أو تخصيص الأرض، فالحدائق و السكنات التي تقل مساحتها عن 10 ارات لا تمثل قطعا

¹ - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 234.

² - مرجع نفسه، ص 235.

³ - التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 12.

⁴ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 54.

متميزة، ونفس الأمر بالنسبة للأراضي الفلاحية بالرغم من تباعد صفوف أشجارها وتنوع زراعتها متميزة وإنما تشكل قطعة واحدة، أما في حاله وجود شيء فاصل كالجدران أو طريق خاص أو قنوات فنكون أمام مجموعتين للملكية، إذا نفهم انه تثبت هذه القطع حسب تخصيص الأرض ويشار إلى طبيعة هذا التخصيص في بطاقة نموذج T4، ويتم رسم أساسا ارتفاع المرور، قنوات الصرف المياه المرتبطة بالعقار التي يجري فيها عملية المسح وتبيانها على الرسم التخطيطي بعد أن تحدد بعلامات متفق عليها.¹

وينقل كل هذا على المخطط البياني لتثبيت الحدود و الذي يتكون من نسخ من التصاوير الجوية أو بإعداد الخرائط المصححة مؤشرة للحدود المعروفة و مقاطع الأقسام، فيرسم على المخطط البياني حدود كل من المجموعات الملكية و الوحدات العقارية بقلم Rotring 2 و بجر لا يمحي فحدود مجموعات الملكية ترسم بخط احمر زنجفر بسمك 0.2 مم أما حدود القطع الممسوحة ترسم بخط اخضر سمكه 0.2 مم و التي لا تشكل قطع مسحية فتمثل بخط متقطع اخضر، ويجب تحديد طبيعة الحدود بناء على علامة متفق عليها مزدوجة بتسجيل حرفي: حائط، وتد، حفرة... و تحديد بعلامات دقيقة و كذلك كل التفاصيل الطبوغرافية بالأحرف، وترسم العمارات و البنائيات بالأخضر حيث تمثل الأوائل بواسطة خط تظليلي و الاثنتين الأخرين بخطوط منحرفة، و يجب ترقيم كل القطع و ذلك بوضع حروف صغيرة أ- ب - ج و تتبع في كل حصة سلسلة ابتداء من الحرف "أ"، فيعطى هنا رقم مؤقت لكل مجموعة ملكية على المخطط البياني، فهي الوثيقة الوحيدة المرجعية المطابقة للصورة الجوية فتنسخ في نسختين واحدة للعمل الميداني والثانية تحفظ في حافظة المخططات الكبيرة في مكتب المسح.²

و لكي تسيير العملية بشكل جيد وحسن فيجب على رئيس الفرقة والأعوان النقل المعطيات الميدانية على مخطط المسح نهاية كل يوم و في كل أسبوع إلى أي مدى تقدم الأشغال على البطاقة المعلقة بمقر البلدية والمجاورين الالتزام بحماية الإشارات وتنفيذ الأشغال تقسيم الأرض التي نص عليها المرسوم التنفيذي 522 /82 ديسمبر 1982.³

و كآخر إجراء يقوم به الأعوان المكلفون بعملية المسح هو إعداد بطاقات عقارية الخاصة بأجزاء الملكية والمتمثلة:

¹ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 54.

² - التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 10.

³ - مرسوم رقم 500/82 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982، يتضمن تنفيذ الأشغال الجيوديزية و منح الأراضي و النصب و المعالم، ج.ج.ج، عدد 55، لسنة 1982.

- البطاقات من نوع T4 و تخص الأجزاء الخاصة بالملكية.¹
- البطاقات من نوع T8 و تخص أجزاء الملكية المشتركة و لا تكون إلا في العقارات المبنية العمارات والفيلات.²
- البطاقات من نوع T9 من النظام الملكية المشتركة في السكنات الفردية.³
- البطاقات من نوع T5 تخص الأشخاص الطبيعية حيث يحرر نسختين الأولى وهي الأصلية تحفظ عند محررها أما الثانية سنقدم لذلك الشخص الطبيعي المعني.⁴
- البطاقات من نوع T6 تخص الأشخاص المعنوية أو الاعتبارية إما من أشخاص القانون العام أو الخاص.

وعلى أساس هذه البطاقات يتم إعداد وثائق المسح.⁵

ثانيا- عملية التحقيق العقاري:

تعتبر عملية التحقيق العقاري من أهم مراحل المسح العقاري فهي المرحلة التي يثبت فيها المحققون الوضعية الحقيقية والقانونية للعقار المعني بالمسح⁶، ومن أهداف هذا التحقيق العقاري التقاط و معرفه كل العناصر الضرورية لمعاينه حق الملكية والحقوق العينية أو أعباء تنقل العقار المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق، تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية مهما كانت طبيعتها و القانون الخاص بملكيته.⁷

فقبل صدور التعلية 16 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري كان يتولى عملية التحقيق العقاري عونان من مصلحة المسح المحلية فقط احدهما تقني والآخر محقق، ولكن بعد صدور التعلية 16 المذكورة سابقا فقط يقوم بعملية التحقيق العقاري عونين محققين تابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري وعون من البلدية يكون حاضر عند عملية التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة

¹- انظر ملحق رقم 2.

²- انظر ملحق رقم 3.

³- انظر ملحق رقم 4.

⁴- انظر ملحق رقم 5.

⁵- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 235.

⁶- انظر الملحق رقم 6.

⁷- التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 15.

فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية ويقومون هؤلاء الأعوان بعملهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح، وللانطلاق في عملية التحقيق العقاري فلا بد أولاً معاينة أصحاب الحقوق ثم حق الملكية وما يتفرع عنها.¹

1- معاينة أصحاب الحقوق:

وهم الملاك الظاهرون، قد يكون مالك واحد أو متعددون على الشيوع أو مالكين لملكية مشتركة...، فقد يكون شخص طبيعي ويجب أن تتوفر المعلومات المتعلقة بتعريف المالك والتي تشمل في:

- اسمه ولقبه ونسبه (اسم الأب والجد، لقب واسم الأم).
- تاريخ ومكان الازيداد (البلدية، الولاية، البلد) متبعة بالجنسية، وضعيته العائلية، مهنته، عدد الأشخاص المتكفل بهم، مكان إقامته (عنوانه الكامل).

أما إذا كان العقار في حالة شيوع ناتجة عن ارث كان محل فريضته فان التعرف على احد الشركاء يكفي، إذا لم توجد الفريضة بعد، فالشخص المطلوب تعريفه هو المالك في الشيوع الذي يقوم بإدارة العقار ويكون متبوع بكلمة "وفريق..."، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الدولة أو احد الجماعات المحلية، المؤسسات العمومية، الشركات، الجمعيات... فهنا نذكر التسمية ومقر المصالح والتنظيمات العمومية التابعة أو المسيرة لإدارة هذه الأملاك.²

2- معاينة حق الملكية: فهناك عدة حالات يجب التمييز بينها:

1-2 معاينة بواسطة السند:

يرتكز هذا الإثبات على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة وذلك من طرف المحققون، ويجب أن يتأكد هل هو صحيح وهل يتطابق مع العقار وهل هذا السند مشهر، و المساحة المذكورة في السند مطابقة بالواقع وان مقدم هذا السند هو صاحبه أو وكيله.³

وتتمثل السندات المعترفة بها في ميدان إثبات الملكية في: سندات الملكية المعدة من طرف أملاك الدولة أو الجماعات المحلية و العقود التوثيقية والإدارية المنشئة والناقلة والمصرحة للملكية سواء القديمة أو الحديثة، وهنا يجب التأكد من أن الواقع يتطابق معها علما انه قد تكون السندات غير رسمية ولكن

¹ - التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص 18.

² - مرجع نفسه، ص ص 18 - 19.

³ - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص

مُعترف بها كالعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971¹ وطبقا لقانون التوثيق 91/70 المتضمن مهنة التوثيق.²

ولكن قد تظهر عدة إشكالات حيث انه يمكن أن تكون الوثيقة لديها كل مواصفات العقد القانوني الصحيح ولكن ليس هناك أي شيء يبين بأنها تتعلق بذلك العقار الذي يكون محل التحقيق، ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية، فيعترف بصفة الحائز انطلاقا من السند بشرط عدم وجود أي اعتراضات، ويراقب العون المحقق حجية السند لان هذا الأمر ينعكس في ما بعد على نوعية التقييم العقاري الممنوح، أما إذا كان السند يخص العقار المعني بالمسح لكن المساحة المذكورة فيه اقل من المساحة المحددة ميدانيا فهنا يجب مواصلة البحث والاستقصاء لمعرفة مصدر المساحة الزائدة وعلى المحققين التدقيق في المعايينات والأخذ بكل الآراء وإظهار حقيقة الأمر.³

2-2 في حالة غياب سند:

فهنا يجب على أعوان فرقة المسح التأكد من وجود عناصر الحيابة فإذا تم إثبات واقعة مادية (الحيابة) فيصبح المسح منشأ للملكية و للتأكد يجب أن تكون الحيابة هادئة علانية مستمرة وغير مشوبة بعيب أو لبس وتؤخذ شهادة الشهود⁴ والملاك المجاورين والبحث في أرشيف المحافظة العقارية على السندات مشهره في تلك المنطقة والأخذ من المعني السندات التي يملكها كشهادات الضرائب والتأكد من عدم وجود حق للدولة في تلك المنطقة.⁵

أما إذا كان للحائز شهادة حيابة فلا يكون هناك تحقيق في مدة حيازته بل يكون حائزا حسن النية ويكون كالحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم.⁶

¹ - قندوج بشير، مرجع سابق، ص 140.

² - قانون رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج، عدد 78، لسنة 1970، (الملغى).

³ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 58.

⁴ - انظر الملحق رقم 7.

⁵ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 78.

⁶ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة: (عقد الشهرة ، شهادة الحيابة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 159

الفرع الثاني: الإجراءات الختامية لمسح العقاري

بعد الانتهاء من العمل الميداني فقط تتوفر مجموعة من وثائق وتسمى بوثائق المسح، وبها يمكننا أن نؤسس السجل العقاري، حيث يتم إيداعها في البلدية المعنية بالمسح العقاري حتى يتمكن الجمهور بالاطلاع و تعرض بعدها على لجنة البلدية وأخيرا تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، للانطلاق في عملية تأسيس سجل العقاري.

أولاً- إعداد وثائق المسح:

إن هذه الوثائق المتعلقة بالمسح العقاري تتمثل في:

- المخطط المساحي (plan cadastral): وهو الرسم التخطيطي النهائي للبلدية المعنية بالمسح فهي تتطابق مع الوضعية الحالية للعقارات الممسوحة، حيث كل بلدية تنقسم إلى أقسام مساحية وكل قسم يتكون من أماكن معلومة وكل مكان ينقسم إلى مجموعة ملكية تكون كل واحدة منها لمالك معين أو لملك على الشيوع.¹

- جدول الأقسام (Etats de section): فداول الأقسام هي تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري، حيث يكون لكل مالك جدول حساب ويكون لديه رقم يتكون من 5 أعداد، والأولية في إعطاء رقم الحساب هي الهيئات والمؤسسات العمومية وبعد ذلك يليهم الخواص.²

- سجل مسح الأراضي (la matrice cadastrale): هو سجل خاص، تخصص كل ورقة منه لمالك (شخص طبيعي أو معنوي) واحد توجد فيها هويته، ويتكون هذا السجل من جدولا به خانات مختلفة كاسم الولاية والبلدية، رقم الحساب الخاص بالمالك... يتم فيه إحصاء جميع العقارات التي سجلت لنفس المالك في تلك البلدية.³

- البطاقات العقارية (les fichiers d'immeubles): فهي وثائق تحتوي على معلومات هامة تساعد في الترقيم العقاري، فمنها بطاقة التحقيق العقاري T7⁴ التي تعين العقار، فترقم و تؤرخ أيضا يجب أن

¹- بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، مرجع سابق، ص 139.

²- بن علي ريم، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، 2019، ص 79.

³- مراحي ريم، مرجع سابق، ص 71.

⁴- انظر ملحق رقم 8.

يذكر اسم العون الذي قام بالتحقيق وبمضيها هذا الأخير وكذلك صاحب العقار¹، أما البطاقة العقارية T10² تحتوي على المعلومات التي من خلالها نتعرف على طبيعة العقار.³

ثانيا- إيداع وثائق المسح في البلدية:

تودع وثائق المسح في البلدية المعنية بالمسح العقاري وذلك لمدة شهر على الأقل وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم 62 /76 المعدل والمتمم⁴ وحسب الفقرة الأخيرة من نفس المادة يمكن أن يتم الإيداع قبل انتهاء من كل الأقسام فيتم إيداع الوثائق المتعلقة بالأقسام التي انتهت من عملية المسح فقط.⁵

سيكون هذا الإيداع من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي اجري فيها المسح، بمقابل وصل استلام وبدوره يقوم بتحرير محضر الإيداع ويتم إعلانه للجمهور في البلدية والبلديات المجاورة وذلك بلصق الإعلانات وكذلك في الأماكن العامة أيضا ويفتح سجل خاص للاعتراضات فيمكن لذي مصلحة أن يقدم اعتراض ولهم الفرصة بالاطلاع على وثائق المسح المودعة بالبلدية ويقوم الاحتجاج في حالة المساس بالحقوق، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس ممثل لفرقة المسح الذي يكون موجود بالمجلس الشعبي البلدي، فتسجل كل الاعتراضات بدقة ويتم تعيين رقم مجموعة الملكية محل الطعن وكذلك رقم القسم المساحي، و يتبع الاعتراض بالوثائق المتعلقة بهوية المعترض والسندات المقدمة من طرفه و المثبتة لملكيته أو حيازته، عند انتهاء مدة الإيداع يحرر محضر نهائي لغلق هذه المدة ويذكر فيه عدد الاحتجاجات وجميع الشكاوى المقدمة وغلق سجل الاعتراضات ويتم التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح.⁶

ثالثا- اجتماع لجنة البلدية للمسح:

تجتمع لجنة المسح بعد انتهاء فترة الإيداع و باقتراح من مدير الولائي للمسح وبدعوة من رئيسها لأجل دراسة أشغال المسح والشكاوى، و يحرر محضر عن المداولات وتصدر القرار الذي تأخذ به بشرط إذا تم التصويت عليه بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون ثلثي أعضائها حاضرين، أما إذا كان عدد

¹ - التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص ص 21 - 21 و مايليها.

² - انظر ملحق رقم 9.

³ - اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 159.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

⁵ - مراحي ريم، مرجع سابق، ص 82.

⁶ - محدة جلول و خويذق عثمان، مرجع سابق، ص 113.

الأصوات متساوية فيرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي، وهذا حسب المادة 8 من المرسوم 62 /76¹، فبعد استدعاء المتعارضين تقوم اللجنة بدراسة الاعتراضات و تسعى لمحاولة الصلح و في حالة عدم التواصل إلى الصلح بينهم تحدد حدود مؤقتة للعقارات، وبعد الانتهاء من كل هذا يتم وضع هذه الوثائق المساحية حيز الاستعمال وذلك بنسخها ثلاث مرات أي ثلاثة نسخ وترسل الأولى إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور وتحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي والثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري و الثالثة تحفظ بمصلحة المسح وذلك لكي تكون في متناول أعوان المسح والهيئات العامة والخاصة.²

و تختتم لجنة المسح أعمالها بمحضر جلسة يتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية بعد تصحيح وثائق المسح حسب ما ورد من ملاحظات وتعديلات ثم تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.³

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

² - التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص 26.

³ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 63.

الفصل الثاني: مهام المحافظ العقاري في نطاق تنفيذ إجراءات

الشهر

تمهيد:

المحافظة العقارية كما سبق ذكرها، هي سلطة مكلفة بخدمة عمومية، منوط بها التحقق من صحة العقود التي خضع لها المشرع الجزائري لهذه الإجراءات الشكلية.

ومن هنا فإن نشاط المحافظ العقاري مرتبط بمعظم القوانين واللوائح المتعلقة بالحفظ، بحيث لا يكون مشهرا للعقود أو مستندات أخرى، بل يجب عليه أيضاً التحقق من صحة الإجراءات والمعلومات الواردة في المستند المودعة لذلك، فأعطاه المشرع صلاحية طلب تصحيح المستندات الناقصة، مع النصح بتقريب وجهات نظر الأطراف، وإبرام الصلح، بينهما، كل ذلك لتأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الناس.

والجديد أن المحافظ العقار يمارس هذه الصلاحيات من خلال متابعة سير إجراءات الحفظ العقاري، والتي سيتم تناولها في هذا الفصل الذي ركزنا فيه على الجانب التقني، و كذلك يجب أن نشير إلى منازعات التقييم العقار.

و لهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإيداع القانوني للوثائق المسح و تنفيذ إجراء الشهر.

المبحث الثاني: الإشكالات الناتجة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقاري.

المبحث الأول: الإيداع القانوني للوثائق المسح و تنفيذ إجراء الشهر

يلجأ الأفراد إلى إشهار العقود المختلفة ووثائق المسح بإيداع نسخ منها في المحافظة العقارية مصحوبة بالمستندات اللازمة، ويترتب على محافظ العقار بدوره التحقيق فيها قبل نشرها مما يترتب عليه آثار قانونية مختلفة¹، حيث قسمنا هذا المبحث إلى قسمين سنتناول الإيداع القانوني للوثائق المسح (المطلب الأول) و تنفيذ إجراءات الشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإيداع القانوني لوثائق المسح:

بمجرد الانتهاء من إجراءات التحضير لمسح الأراضي تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالي لملكية العقارات، ويتم عمل ثلاث نسخ منها: نسخة تودع في مقر البلدية المعنية لكي يكون متاح للجمهور كما هو مذكور في الفصل الأول ونسخة بمصلحة المسح للمعينة وأخرى مع المحافظة العقارية لإنشاء سجل عقاري حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة الرابط و همزة وصل أساسية بين مصلحتان.²

الفرع الأول: مفهوم الإيداع

تعتبر عملية إيداع الوثائق بغرض الإعلان عنها إجراءً قانونياً أولاً يتم على مستوى المحافظة العقارية بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، حيث نصت المادة 41 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري على انه « ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، السلميات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة...»³، تودع الوثائق التي سيتم نشرها بصورتها الرسمية وفقاً للمادة 61 من نفس المرسوم.⁴

ويجب أن يكون هذا الإيداع في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أي المصلحة التي يتم التصرف فيها بالعقار في منطقة اختصاصها، و هذا له أهمية كبيرة في مراقبة الملكية العقارية في إطار

¹ قبابي هدى، « إيداع العقود و الأحكام القضائية بالمحافظة العقارية »، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد 17، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018، ص 459.

² تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004، ص ص 64 - 65.

³ مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ انظر المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مرجع نفسه.

قانوني سليم، ولكن من وجهة نظر عملية، فإن قاعدة الاختصاص هي عقبة تقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر، خاصة إذا كان موطن المالك بعيداً عن موقع العقار.¹

الفرع الثاني: فحص وثائق مسح الأراضي:

يتم فحص وثائق المسح كمياً فإذا لاحظ نقصاً في الوثائق المسحية يمتنع عن تحرير محضر التسليم، حيث يتأكد من مطابقة عدد الوحدات العقارية التي تم مسحها مع الوثائق المودعة، و يفحص كذلك نوعياً إذ يجب تحديد وثائق المسح بوضوح ودقة حتى يمكن قراءتها بسهولة وعدم إدخال أي تفاصيل أو شكوك حول المعلومات التي تحتوي عليها.²

الفرع الثالث: قبول إيداع وثائق المسح:

إذا رأى المحافظ العقاري أن وثائق المسح كاملة ولا يوجد نقص، فهنا يقبل الإيداع ويكتب محضراً باستلام وثائق مسح الأراضي وهذا المحضر له أهمية كبيرة لأن ترقيم العقارات يصبح نافذة ابتداء من هذا التاريخ.³

محضر الاستلام⁴ هو سجل يعلن بموجبه المحافظ العقاري قبوله لإيداع مستندات المسح في المحافظة العقارية، ويقوم بتحريره بأربع نسخ متطابقة ويرسله إلى كل من رئيس البلدية التي أجريت فيها المسح، و مصلحة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة، وتبقى نسخة رابعة للمحافظة العقارية بعد أن يأشر عليها المدير الولائي للحفظ العقاري، ويكون تاريخ هذا التقرير بداية شهر الحقوق العينية، لأن عملية الترقيم تبدأ من هذا التاريخ.⁵

و يجب إشهار محضر الاستلام و ذلك بنشره على نطاق واسع خلال مدة 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر وينشر في جميع الولايات في جميع أنحاء البلاد ومقر البلدية والمحافظة العقارية والجريدة اليومية⁶، فنصت عليه المادة 9 من المرسوم 76/63 المعدل و المتمم.⁷

¹ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 99.

² - حشود نسيم، « دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية»، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلدة 2، الجزائر، 2021، ص 362.

³ - مرجع نفسه، ص 363.

⁴ - انظر الملحق رقم 10.

⁵ - زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص 65.

⁶ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 62.

⁷ - انظر المادة 9 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الفرع الخامس: ترقيم العقارات المسوحة

يقصد بالترقيم قيد العقارات و الحقوق العينية في السجل العيني و إعطائها رقما تعرف به كيان لهوية العقار، و هو الهدف من نظام الشهر العيني، و يختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا.¹

يتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية المودعة من قبل مصلحة المسح، وهذه الوثيقة تحتوي على كل العناصر الضرورية العقارية ودراسة هذه الوثائق تظهر إحدى الوضعيات التالية:

- عقارات بسندات.
- عقارات بدون سندات، لكن هناك شخص يمارس عليها حيازة لمدة تسمح له بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب.
- عقارات لم تكن مطالب من أي شخص.²

أولا - الترقيم المؤقت:

باختلاف الوضعية القانونية للعقار يختلف الترقيم، فقد يكون الترقيم مؤقت إذا لم تكن هناك سندات أو كان هناك سندات و لكنها غير كافية³، كما قد يكون الترقيم مؤقت المدة سنتين باسم الدولة و الذي يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها و لم يدعي أي شخص حيازتها، وقد أطلق عليها بالعقارات غير المطالب بها و هذا بعد تعديل قانون المالية لسنة 2018.⁴

1- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

تجدر الإشارة كما ذكر سابقا إلى أن إجراء الترقيم المؤقت للعقارات يتم بمناسبة فتح عمليات المسح العام للأراضي طبقا للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.⁵

¹- سعدون كريمة، « الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدبير التسوية»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02، 2020، ص 119.

²- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 64.

³- دحو نصيرة، محاضرة في إجراءات المسح و تسليم الدفتر، ملقاة على طلبة السنة الثانية في المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2012/2013، ص ص 32 - 33.

⁴- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 99.

⁵- انظر المواد 2 و 3 و 4 و 9 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

نكون في طور الترقيم المؤقت في حالة العقارات التي ليس لأصحابها سندات لإثبات أحقيتهم لها، حيث أنه من خلال المعلومات الواردة في الوثائق المساحية يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة، والتي تسمح لهم بالحصول على العقارات بناءً على أحكام التقادم المكسب المقدرة بـ 15 سنة¹ من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ التوقيع على محضر الاستلام لوثائق المسح، في هذه الحالة، يتم ترقيم هذه العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة 4 أشهر، و يتم ترقيم العقارات مؤقتاً لنفس الفترة، في حالة أن صاحب العقار لديه سند غير دقيق، خاصة إذا كانت المساحة التي تم مسحها أكبر بكثير من مساحة السند أو كانت الزيادة غير مبررة وهذا ما أوردهته المادة 13 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.²

بالإضافة إلى ذلك، يمكن لمالك العقار الاستفادة بموجب سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل من هذا الترقيم، ونفس الشيء بالنسبة لحامل شهادة الحيازة التي يسلمها رؤساء البلديات والمنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بتاريخ 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم³، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز للمحافظ العقاري تسليم دفتر العقار الطالب إلا بعد انقضاء المدة القانونية المحددة بأربعة أشهر والتي تبدأ من يوم الترقيم، حتى يصبح هذا الترقيم المؤقت ترقيم نهائي بعد انقضاء المدة 4 أشهر بشرط عدم الاعتراض عليه⁴، إذ تصفى هذه الأراضي بفضل إجراءات الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري بدون الحاجة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقادم.⁵

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

في حالة غياب السندات الكافية و في حالة ما إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين، و كذلك

¹ - انظر المادة 827 من أمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

² - انظر المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 39 من قانون رقم 90/25 المؤرخ في أول جماد الأول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 55، المؤرخة في 19 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995.

⁴ - صياد كريم، « فعالية ترقيم العقارات المسوَّحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري»، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 52، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019، ص ص 156-157.

⁵ - بن دوحة عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري في التشريع الجزائري، نشر يوم 08 سبتمبر

2015، تم الاطلاع عليه يوم 15 أبريل 2022، على الساعة 17:08، في الموقع. <http://www.startimes.com>

في حالة لا يمكن لحائز العقار إثبات مدة حيازته التي تمكنه من اكتساب الملكية عملاً بأحكام التقادم، فيتم ترقيم ذلك العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين.¹

سمحت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق لـ 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري² لأي شخص له مصلحة بالاعتراض على هذا الترقيم خلال عامين، حيث يتحول الترقيم المؤقت إلى الترقيم النهائي بعد انتهاء هذه الفترة، أما العقارات التي لا يطالب بها أي طرف سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، فيتم ترقيمها مؤقتاً لمدة عامين لصالح الدولة لأن هذه العقارات ليس لها مالك.³

إذا انتهت فترة الترقيم و لم يقدم أي اعتراض بشأنها ترقم نهائياً باسم الدولة، و تصبح بذلك تابعة للدومين⁴، أي تسلم شهادة الترقيم المؤقتة⁵ لصاحبها صفة المالك الظاهر للعقار الذي تم مسحه و بالتالي صفة التقاضي، و تؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذو القوة الثبوتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً وهذا ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها منه القرار رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15.⁶

3- الترقيم المؤقت المدرج في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي:

و يقصد بالأراضي الغير مطالب بها هي تلك القطع أو الأراضي التي اثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكة غير معروف أي مجهول، و ذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني.⁷

¹ - دحو نصيرة ، مرجع سابق، ص 34.

² - انظر المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق لـ 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 34، صادر بتاريخ 23 ماي 1993.

³ - صياد كريم، مرجع سابق، ص 157.

⁴ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 99.

⁵ - انظر الملحق رقم 11.

⁶ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715، مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، قضية (ي.ش.ح ضد س.م.)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، لسنة 2006، ص 413.

⁷ - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 50.

و قبل هذا يجب أن نقول بأنه نظرا لكثرة الشكاوى المقدمة على مستوى مديريات الدولة أو المديرية العامة للأموال الوطنية، فقد أدى ذلك إلى تدخل الأخيرة أكثر من مرة من خلال إصدار مجموعة من المذكرات والتعليمات التي اعتمدت كيفية دراسة هذه الملفات وتسويتها لأن هذه العقارات يتم تسجيلها كترقيم مؤقتة في الحساب المجهول ثم يتم تحويلها بعد سنتين لحساب الدولة متى لم يقدم شخص اعتراضه أو طلب يتعلق بتسوية وضع عقاره وتنقيته من حساب المجهول، لأن هذا الأمر ناتج عن عدم وجود الجد اللازم من قبل أعوان فريق المسح أو عدم إعلانهم وإبلاغهم بشكل كافٍ أثناء إجراء المعاينات الميداني أو بسبب غياب أصحاب الحقوق في تلك الفترة، إلا أن المشرع تدخل من خلال نص المادة 67 من القانون رقم 14/10 المؤرخ 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015¹، والذي استحدث المادة 23 مكرر من الأمر 74/75²، والتي أكدت أن جميع العقارات لم يطالب أصحابها خلال عملية مسح الأراضي بتسجيله في حساب الدولة كترقيم نهائي مباشرة، الأمر الذي زاد الطين بلة، وبقيت هذه العقارات قابلة للنزاعات القضائية، نظرا للمشكلات العملية التي سببتها المادة 23 مكرر التي تم إنشاؤها بموجب قانون المالية لعام 2015 المذكور أعلاه، فقد أدى هذا الأمر إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون 17/11 المؤرخ 27 ديسمبر 2017، والذي يتضمن قانون المالية لعام 2018 من خلال المادة 89 التي تم بها تعديل أحكام المادة 23 مكرر تنص على « يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات الغير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية»³، والتي أكدت أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها يتم تسجيلها في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وفي هذه الحالة يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة 15 سنة، و بذلك نلاحظ من خلال هذا التعديل الأخير أن المشرع كان على صواب عندما أكد أن هذه العقارات تظل مدرجة في حساب خاص

¹ - انظر المادة 67 من قانون رقم 14/10 المؤرخ 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج، عدد 78، لسنة 2014.

² - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - قانون رقم 17/11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، عدد 76، لسنة 2017.

لمدة 15 سنة كاملة و غير مرقمة بشكل نهائي و مباشر لصالح أملاك الدولة، إلا انه أخطأ عندما أوكلا مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده بعد أن كانت تقوم به لجنة ممثلة من مجموعة إدارات.¹

ثانيا- الترقيم النهائي:

نخضع للترقيم النهائي العقارات عندما يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهورة، سواء كانت عقود رسمية، سندات قضائية، سندات و عقود إدارية كون هذه السندات ثابتة، ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، و يتم الترقيم من تاريخ استلام وثائق المسح.

نلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 1/11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، حصر وثائق الترقيم النهائي في السندات المشهورة، بعد ما كان الترقيم النهائي يتم طبقاً للمادة 12 من المرسوم رقم 76-63، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، بمقتضى السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات حق الملكية، حيث كان مفهوم عبارة " الوثائق الأخرى المقبولة" غير دقيق.²

أما في حالة تحول ترقيم المؤقت إلى ترقيم النهائي وتتعلق هذه القضية بانتهاء أجل الترقيم المؤقت ولم يتم تقديم للمحافظ العقاري أي اعتراض أو رفض الاعتراض أو سحب فيصبح الترقيم نهائياً ويسلم دفتر العقار إلى صاحبه.³

و هذا طبقاً للمرسوم 63/76 بالتحديد في المادة 13 من المرسوم 63/76⁴ و التي نفهم منها يبقى الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها الظاهرون عقود ملكية و لكن يمارسون عليها حسب نتائج المسح حيازة تسمح لهم باكتساب ملكيتها بالتقادم و تحسب مدة الأربعة أشهر

¹ - حويذق عثمان و بوشنافة جمال، « منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري »، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية - مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018، ص 23.

² - سعدون كريمة، مرجع سابق، ص 202.

³ - جرادة شيماء و حاجي أمينة، إلغاء الدفتر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020، ص 30.

⁴ - انظر المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 93/123، يعدل و يتم مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

من تاريخ التقييم المؤقت فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض عن التقييم أو سحب الاعتراض بعد تسجيله أصبح التقييم نهائياً.¹

وكذلك 14 من نفس المرسوم سالف الذكر² نقول أيضاً هنا و من خلال هذه المادة انه يبقى التقييم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها الظاهرون عقود ملكية و لا يمكن القطع بصفة كافية حول حقوقهم وتخضع هذه الحالة لنفس الأحكام المتعلقة بالاعتراض و محاولة الصلح و اللجوء إلى القضاء و يصبح التقييم نهائياً دون اعتراض أو 6 أشهر من تاريخ محضر عدم الصلح.³ و في حالة العقارات التي لا مالك لها فقد نصت المادة 89 من القانون رقم 11/17 على انه ترقيم نهائياً باسم الدولة إذا لم يطلب بها احد خلال مدة 15 سنة من تاريخ إيداع أوراق المسح في المحافظة العقارية، أما إذا ظهر مالك العقار و يطالب به على أساس سند مشهر يثبت ملكيته فبعد التحقيقات والتحريات يقوم المحافظ العقاري بعمل التقييم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة، وذلك في غياب دعوى قضائية قائمة.⁴

ثالثاً- إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري:

عندما يقوم محافظ العقار بتقييم العقارات التي تم مسحها مؤقتاً وفقاً للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 123/93 المعدل للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁵، فقد يحدث احتجاج أو اعتراض من قبل أطراف ثالثة تطالب بحقوقهم في ملكية العقار، وفي هذا الصدد نقول أن كل احتجاج على التقييم المؤقت في السجل العقاري يتم رفعه خلال فترة 4 أشهر أو سنتين حسب الأحوال يجب أن يتم بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقار وللخصم الذي سجل العقار باسمه و يمكن إجراء محاولة صلح بين المتنازعين.⁶

¹ - رواجي محمدي، المنازعات حول التقييم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، 2 أبريل 2015، ص 8.

² - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93، يعدل و يتم المرسوم رقم 63/76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - رواجي محمدي، مرجع سابق، ص 8.

⁴ - جرادة شيماء و حاجي أمينة، مرجع سابق، ص 30.

⁵ - انظر المادة 12 و 13 من مرسوم تنفيذي رقم 123/93، يعدل و يتم مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁶ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 114.

حيث أنطال المشرع بمهمة عقد جلسة الصلح للمحقق العقاري وفق أحكام المادة 12 من القانون رقم 02/07 تاريخ 27 فبراير 2007¹، حيث يمكن القول إن المحقق العقاري الذي يتأسس جلسة الصلح له صلاحيات مماثلة أو مشابهة للقاضي في الدعوى وهذا لما يمثله من أهمية كبيرة التي يمثّلها محضر الصلح أو عدم الصلح في وقف الاحتجاج قبل أن يصبح نزاعاً قضائياً أمام الجهات المختصة.²

1- محاولة صلح ناجح :

إذا تم تسجيل الاعتراض و تمسك به صاحبه، يحاول المحافظ العقاري في هذه الحالة التوفيق بين الطرفين، يتم تسجيل هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لنفس الغرض على مستوى المحافظة العقارية، على الرغم من أهمية إبلاغ الخصم الآخر ولكن المشرع لم يوضح ما إذا كان المعترض هو الذي يعلم خصمه في الاعتراض أم لا أو أن الإدارة هي التي تفعل ذلك إذا قدم المدعي اعتراضه خلال المهلة المحددة، يتولى المحافظ العقاري مهمته التي تظهر بعد الاستدعاءات الكتابية الموجهة للطرفين بصفة رسمية، ليقوم بتحديث موعد جلسة الصلح التي هي برئاسته والتي يحاول فيها عرض وجهات النظر بين الأطراف المتصارعة ومحاولة إيجاد حلول لمختلف المشاكل التي كانت محل الخلاف و يتم التحقق من الحجج والأدلة، نظراً لأهمية جلسة التوفيق يحق للشخص الغائب عن جلسة الصلح الأولى أن يطلب جلسة مصالحة ثانية في غضون شهرين من تاريخ الاجتماع الأول، في حالة تكرار الغياب يتم اتخاذ الإجراءات المحددة في التنظيم³، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري - عملياً - عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم بالتعليمات التالية:

- لا يتدخل بشكل مباشر لإجبار الأطراف على قرار معين أو حل يقترحه.
- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف.
- يلتزم المحافظ العقاري بتزويد أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع وآثاره.

¹- انظر المادة 12 من قانون رقم 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر سنة 2007.

²- خمار نريمان و عاشور ناصر الدين، « إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إدارياً في التشريع الجزائري»، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 6، العدد 04، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، 2021، ص 545.

³- حنيش منى، « دور مرحلتي الاعتراض و الصلح في منازعات التحقيق العقاري»، مجلة للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص

- يجب على المحافظ العقاري تنبيه الأطراف بآثار تقرير الصلح. وبعد انتهاء جلسة التوفيق قد تكون جلسة الصلح مثمرة أي يصل المحافظ العقاري إلى هدفه، إذا توصل المحافظ العقاري إلى اتفاق بين الطرفين، يحرر محضراً يسجل فيه الاتفاق الذي توصل إليه، و يعتبر هذا المحضر نهائي و تستمر إجراءات معاينة حق الملكية، و تحال كل كافة الوثائق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.¹

وعليه يبقى الترقيم محافظاً على طابعه حتى انتهاء مهلة الترقيم المؤقتة المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلقين بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم 123/93²، و في حال أدت نتائج الصلح إلى تغيير في العناصر الواردة في وثائق المسح، فعلى المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مصلحة مسح الأراضي، وهذا ما أشارت إليه التعليمات رقم 16³، وتجدر الإشارة إلى أنه بعد استكمال الإجراءات السابقة يقوم المحافظ العقاري بتحويل الملف الذي تمت من أجله الصلح من ملفات (معارضات مسجلة) إلى أحد الملفات التالية:

- ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا لم تنتهي مدة السنتين.
- ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم تنتهي مدة الأربعة أشهر.
- ملف ترقيم نهائي في حالة انتهاء فترة الترقيم المؤقتة أو في حالة ظهور مستندات جديدة ومستندات قانونية.

وبهذه المناسبة يقوم الوكيل المكلف بضبط السجلات على النحو التالي:

- فيما يتعلق بسجل الاعتراضات: بالنسبة للمراجع محضر الصلح و تاريخه تسجل في حقل الملاحظات، وتوضع نسخة من محضر الصلح في ملف القطعة المعنية.

بالنسبة لسجل ترقيم العقارات المسوحة: في عمود الردود المتعلقة بمعالجة الاعتراض، يتم تسجيل

مراجع محضر الصلح وتاريخه.⁴

¹ - حنيش منى، مرجع سابق، ص 185.

² - انظر المادة 13 و 14 من مرسوم تنفيذي رقم 123/93، يعدل و يتم مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - التعليمات رقم 16، مرجع سابق، ص 28.

⁴ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص ص 108 - 109.

2- محاولة صلح فاشلة:

إذا فشلت محاولة الصلح، يحرر المحافظ العقاري محضرًا بعدم الصلح¹، يخطر به المعنيين بالموضوع²، وفي هذه الحالة يكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر من يوم إخطاره لتقديم اعتراضه أمام السلطة القضائية المختصة³ أي أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع بدائرة اختصاصها موقع العقار⁴، وكذلك يجب عليه إشهار الدعوى وإبلاغها للمحافظ العقاري خلال نفس المدة لأنه في حالة عدم شهر الدعوى تعتبر المعارضة كما لو لم تكن في الأصل وهنا المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات دون تأخير، ولكن إذا كان العكس، أي كانت الدعوى تم شهرها في غضون فترة 6 أشهر ينقل المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف قضايا المنازعات وينتظر الحكم النهائي و بعد صدور حكم نهائي أو حكم قضائي نهائي، يتم تحويل الملف من ملف قضايا المنازعات إلى ملف الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين إذا لم تكن مهلة الترقيم المؤقت قد انقضت وقت إصدار الحكم أو القرار القضائي النهائي أو ملف الترقيم النهائي إذا انقضت مهلة الترقيم المؤقت أو في حال ظهور الوثائق والسندات القانونية أثناء المحاكمة، و أخيرا نشير إلى أن المحافظ العقاري لإجراء المصالحة بين الطرفين، يرسل ثلاثة استدعاءات متتالية في أوقات مختلفة، فإذا استمر الغياب للطرفين أو احدهما فيحرر المحافظ العقاري محضر الغياب يبين فيه محاولات عقد جلسة الصلح باءت بالفشل و يبلغ إلى الطرفين و يكون أمام المدعي 6 أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.⁵

المطلب الثاني: تنفيذ إجراء الشهر

إن قبول الإيداع هو نتيجة المراقبة الدقيقة للوثائق المودعة في المحافظة العقارية و ذلك من قبل المحافظ العقاري، الذي يتأكد أن الوثائق المختلفة تمثل لمبدأ الشهر المسبق والقاعدة الرسمية والقواعد

¹ - انظر الملحق رقم 12.

² - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 115.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص ص 109 - 110.

⁴ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 115.

⁵ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 110.

المتعلقة بالحالة المدنية للأشخاص والتعيين الدقيق للعقار، ثم يقوم المحافظ بتنفيذ مجموعة من الإجراءات داخل المحافظة العقارية، والتي تسلط الضوء على المعالم الرسمية والنهائية لإجراءات الشهر.¹

الفرع الأول: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

إنّ البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار، وتكوّن في مجموعها ما يسمى "السجل العقاري"، ويضمّ السجل نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة في شكل فردي، وبطاقات عقارية عينية، وهي تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف، فإمّا أن تكون العقارات ممسوحة أو غير ممسوحة.²

أولاً- مسك البطاقات العقارية:

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية التي يتألف منها السجل العقاري، و نقول أن إنشاء البطاقات العقارية من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عند قيامها بعملية المسح، أما مسكها فهي من اختصاص المحافظة العقارية، تتكون هذه البطاقات من عدة أنواع أهمها: بطاقة قطع الأراضي و بطاقة العقارات الحضرية، بالإضافة إلى هذه البطاقة، يلتزم المحافظ بمسك نوع من البطاقات يسمى البطاقات الأبجدية و هناك بطاقة شخصية.³

1- البطاقة الأبجدية *fiche alphabétique*:

وهي بطاقة بيضاء اللون حجمها A5 وتلخص الممتلكات و التصرفات على العقارات⁴ فنصت المادة 44 من المرسوم 63/76 على انه « فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41، فإن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها ويشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص

¹- صباحي ربيعة، « دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة و نظام مسائلته»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، المجلد 52، العدد 3، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 141.

²- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن احمد، وهران، 2016، ص 113.

³- بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص: علوم قانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة (1)، باتنة، 2016، ص 184.

⁴- انظر الملحق رقم 13.

الطبيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.¹ و نقول أن هذه البطاقة مقسمة إلى قسمين:

- **القسم العلوي:** حيث تقوم بكتابة كافة البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء أكانت طبيعية أم معنوية.

- **القسم السفلي:** مخصص لتحديد العقار، موضوع الشهر تحديداً دقيقاً على شكل جدول، يتم ترتيب بطاقات الأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و يتم أيضاً ترتيب بطاقات الأشخاص الاعتباريين حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأشخاص.²

أما في العقارات الريفية غير المسوَّحة فالمادة 113 من المرسوم 63/76 سالف الذكر³ تنص على مرحلة انتقالية و نفهم أنه في هذه الحالة يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، وتحمل المحافظة العقارية مجموعة بطاقات عقارية شخصية مؤقتة حسب كل مالك لم يمس المسح عقاريه حيث يتم استبدال هذه البطاقات العقارية الشخصية بالسجل العقاري بمجرد اكتمال عملية المسح⁴، وهو ما تشير إليه المادة 115 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.⁵

2- بطاقة قطع الأراضي fiche parcellaire :

يتم إنشاء هذه البطاقات في البلديات التي تم إجراء المسح فيها، وفقاً لنص المادة 23 من المرسوم 63/76 سالف الذكر⁶ وهي صفراء اللون ذو حجم A3 تتشا للعقارات الريفية المسوَّحة⁷، أما بالنسبة لشكل ومحتوى هذا النوع من البطاقة العقارية، فقد تم تحديدها في المادة 24 من نفس المرسوم⁸ وكذلك القرار الوزاري الصادر بتاريخ 27 ماي 1976⁹، وتحتوي هذه البطاقة على قسم علوي يذكر فيه البلدية

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، مرجع سابق، ص 188.

³ - انظر المادة 113 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 117.

⁵ - انظر المادة 115 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁶ - انظر المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مرجع نفسه.

⁷ - انظر ملحق رقم 14.

⁸ - انظر المادة 24 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁹ - القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر.ج. عدد 20، الصادر في 09 مارس 1977.

الذي يقع فيه العقار وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط والمكان المذكور ومحتوى ومساحة الأرض وتاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ إجراء التقييم في مجموعة البطاقات العقارية، وقسم سفلي مكون من خمسة جداول على النحو التالي:

- الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
- الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك.
- الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والاتفاقات الايجابية والسلبية
- الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإجراءات غير الشكلية المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.
- الجدول الخامس: الامتيازات و الرهون وكذلك التعديلات و التنشيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها، فنصت عليه المادة 26 من المرسوم 63/76¹ وهذا النوع من البطاقات يرتب ترتيبا أبجديا لأقسام المتعلقة بالأراضي المسوحة بالنسبة للأقسام مخطط مسح الأراضي حسب الترتيب التصاعدي لأرقام.²

3- بطاقات العقارات الحضرية:

تعرفه المادة 21 من المرسوم 63/76³ فتتطابق ويتفق هذا التعريف مع المادة 2 من المرسوم رقم 1350/55 المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري الفرنسي غير أنها تختلف عنها في نسبة النسمة فقط المقدرة ب 10.000 ساكن علما أنه تم تحديد هذا القدر في إحصائيات سنة 1954.⁴

« 1. Sont considérés comme immeubles urbains tous immeubles situés dans des communes qui, avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1964, dépendaient du département de la Seine et dans les parties agglomérées, telles qu'elles résultent des tableaux de dénombrement de la population, des communes de plus de 10.000 habitants énumérés au tableau 3 annexé au décret n° 54-1088 du 30 octobre 1954 authentifiant les résultats du recensement du 10 mai 1954.

Ne cesseront pas d'être considérés comme urbains les immeubles situés dans des communes qui comptent plus de 10.000 habitants d'après les résultats du recensement

¹ - انظر المادة 26 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص ص 185 - 186.

³ - انظر المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ - زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 115.

du 10 mai 1954 et dont la population tombera au-dessous de ce chiffre d'après un nouveau décret de dénombrement.

Les immeubles situés dans les communes comptant moins de 10.000 habitants d'après les résultats du recensement du 10 mai 1954 et dont la population atteindra ce chiffre, d'après un nouveau décret de dénombrement seront, à partir de l'entrée en vigueur de ce texte, considérés comme urbains.

2. Sont également considérés comme immeubles urbains, quelle que soit leur situation, les immeubles ou ensembles immobiliers qui font l'objet d'un lotissement, d'une division ou d'une copropriété dans le cadre, soit d'un cahier des charges établi par application des articles 89 bis ou 107 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, soit d'un règlement de copropriété établi par application de la loi modifiée du 28 juin 1938 tendant à régler le statut des immeubles divisés par appartements.

3. Tous les autres immeubles sont considérés comme immeubles ruraux. »¹

غير انه على المحافظ العقاري التمييز بين نوعين إنشاء ترتيبها:

3-1 البطاقات العامة الحضرية fiche générale urbaine : هي مخصص للعقارات المبنية

للاستخدام الجماعي، حيث يتم تدريج جميع البيانات و التصرفات والإجراءات الواردة في مجموعة أجزاء العقار²، أما بالنسبة للبيانات المراد ذكرها فقد جاءت المادة 29 من نفس المرسوم³ و هي بطاقة حمراء أو بنفسجية اللون، حجمها 4A3⁴ أما بالنسبة لترتيبها فهو في مجموعات متميزة حسب كل بلدية ولكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وفي بعض الحالات في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي يكون الترتيب حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي وذلك وفق المادة 32 من 63/76 سالف الذكر⁵.

3-2 بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة⁶: هذه البطاقة مخصصة لكل عقار تم تقسيمه

وتجزئته من العقار الكلي أو ملكية جماعية مملوكة بهذه الصفة⁷، أي أنه يشترك عدد من

¹– Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, Modifié par Décret 59-90 1959-01-07 art. 4 JORF 8 janvier 1959, Créé par Décret 55-1350 1955-10-14 JORF 15 octobre 1955 rectificatif JORF 16 novembre 1955, Modifié par Décret 67-1252 1967-12-22 art. 1 JORF 31 décembre 1967, Version consolidée au 01 janvier 2013.

²– زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 116.

³– انظر المادة 29 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴– انظر الملحق رقم 15.

⁵– انظر المادة 32 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁶– انظر ملحق رقم 16.

⁷– زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 116.

المالكين في عقار واحد، وقد تم تحديد البيانات الإلزامية في المادة 30 من المرسوم 63/76¹، والتي تتميز عن البطاقات العامة، حيث أنها تحدد القطعة المعينة فقط، بينما العامة يعين جميع قطع الأراضي و أخيراً نقول إن كل تعديل لما يحتوي أي قطعة، سواء أكانت عامة أو خاصة، يتم تسجيلها وإعادة ترقيمها و يؤشر على البطاقات الأصلية الجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما².

4- البطاقة الشخصية fiche personnelle:

وهي البطاقة الوحيدة في النظام الشخصي للعقارات الريفية غير المسوَّحة و نفقد حداثتها و تأرشف بعد مسح، كل العقارات المدونة عليها، و المعلومات الخلفية تكمل للمعلومات الأمامية و خلافاً للبطاقات العينية فالأعباء و الامتيازات و الرهون تدون على يمين العقار المعين في كلا الجهتين و ليس في الخلفية فقط، و هي بطاقة بنية اللون ذات حجم A3 تتشا للعقارات الريفية غير المسوَّحة³.

ثانياً- التأشير على مجموعة البطاقات:

بالنسبة لتأشير البطاقة العقارية، فقد تم تحديدها في المادة 34 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً⁴، حيث كان من الضروري أن تتضمن كل عملية تأشير لإجراء البيانات التالية:

- تاريخ العقود والوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الاتفاقيات، أو الشروط، أو التسجيلات التي تم شهرها
- اسم الموثق، أو السلطة القضائية، أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة
- الثمن الأساسي، أو التقدير، أو المعدل.
- مبلغ الدين و مجموعة الملحقات المضمونة.

و بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يظهر تاريخ الإشهار ومراجعته، أما عن التأشير، يجب كتابتها بشكل واضح ومقروء بالحبر الأسود الذي لا يمحي، مع ضرورة استخدام الاختصارات الحالية في قيد المعلومات، واستخدام الأختام والأرقام المؤرخة، وتجنب الكشط أو المحو لما لها من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية⁵.

¹ - انظر المادة 30 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - بوقرة العمري، مرجع سابق، ص 188.

³ - انظر ملحق رقم 17.

⁴ - انظر المادة 34 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 95.

أراد المشرع الجزائري ضبط التأشير للبطاقات العقارية، لأنها تساعد في كسب حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى و لها حجية اتجاه الغير و تسجيلها في البطاقات تمنحها هذه الصبغة في مواجهة كل منازع.¹

الفرع الثاني: التأشير على دفتر العقاري

يعتبر دفتر العقارات ذو حجية قوية، حيث يشار إلى جميع الحقوق العقارية والإجراءات التي يتم استلامها على العقارات الواقعة في المناطق التي تم مسحها²، لذلك يجب على المحافظ العقاري خلال 15 يوماً من تاريخ الإيداع إبلاغ الموقع بالتصديق على رفض الإيداع في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته، أو قبول الإيداع و إجراء الشهر على الوثائق المودعة³، حيث يسلم دفتر العقار إلى كل مالك، يكون له حقه في مناسبة إنشاء بطاقات عقارية، علماً أنه قد تم تعيين نموذج خاص لها بناء على قرار وزير المالية⁴ وهو مؤشر عليه بطريقة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ويمنع التحشير أو الكشط أما الغلط فيصحح عن طريق الإحالة، و يجب على كل تصرف جديد في العقارات إعادة تعيين دفتر العقاري⁵، وفي هذه الحالة يتلى في الدفاتر السابقة ويشار إليه في البطاقة العقارية.⁶

المبحث الثاني: الإشكالات الناتجة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

يتم إعداد السجل العقاري على أساس وثائق المسح المقدمة بعد الانتهاء من عملية المسح العامة بالنسبة للأراضي تتمثل في مجموعة من البطاقات العقاري التي يتم الاحتفاظ بها على مستوى كل بلدية وهي معدة على مستوى المحافظة العقارية وفق إجراءات معينة تبدأ بعملية مادية تتمثل في إجراء المسح الأعمال العامة للأراضي والأعمال القانونية المتمثلة في إيداع مستندات المسح لدى المحافظة العقارية للقيام بإجراءات ترقيم العقارات، ولكن فيما يتعلق بالحياة العملية، تنشأ في هذا الصدد العديد من الخلافات والمشاكل، وسنحاول في هذا المبحث التطرق إلى هذه الإشكالات المترتبة بعد إيداع وثائق

¹ - بوقرة العمري، مرجع سابق، ص 189.

² - رامول خالد، مرجع سابق، ص 96.

³ - زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 117.

⁴ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 96.

⁵ - زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 117.

⁶ - صباحي ربيعة، مرجع سابق، ص 142.

المسح لدى المحافظة العقارية الإيداع غير القانوني لوثائق المسح (المطلب الأول) و كذلك سنتطرق إلى الدعاوى المتعلقة بإعادة النظر في التقييم العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإيداع غير القانوني لوثائق المسح العقاري

لتنظيم ملكية العقارات، والحقوق الواردة فيها، والمحافظة عليها ولضمان استقراره وإعطاء المزيد من الضمانات للإجراءات المبرمة بين الأشخاص التي تنطوي على نقل أو إنشاء أو تعديل أو انتهاء الحق العقاري، فقد لعب المشرع الجزائري دوراً مهماً للغاية بالنسبة للمحافظ العقاري وفحص جميع الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، ولا تقتصر هذه الرقابة على مدى الوفاء بهذه العقود ودقة البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتسمية العقارات، لكن هذا يتجاوز مدى شرعية الإجراءات المتلقاة على العقارات ولا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة وخلافاً لما يترتب على إيداع الوثائق في حالتها القانونية، فإن نتائج الإيداع غير القانوني إما رفض الإيداع (الفرع الأول) أو رفض الإجراء (الفرع الثاني)، حيث يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري و كذلك على أخطائه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: رفض الإيداع

الإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقاري، عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية عملاً بأحكام المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدل بالمرسوم 123/93 بحيث نصت المادة 9 من نفس المرسوم¹ على أن إثبات عملية الإيداع تثبت بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، ويتحدد تاريخ الإيداع، كما يعين فيه أقسام واسم البلدية والأماكن المسوحة، و على المحافظ العقاري أن يعين بدقة تاريخ الإيداع، نظراً لأهميته في احتساب الأجال، حيث أن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداءً من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.²

¹ - انظر المادة 8 و 9 من مرسوم تنفيذي رقم 123/93، يعدل ويتم مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - بوضياف سفيان و بوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في الجزائر و السندات الخاضعة للشهر، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007، ص 27.

أولاً- تعريف رفض الإيداع:

الإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقاري أمام مصالح المحافظة العقارية كإجراء أولي، إلزامي في كل عملية شهر، له محل و آجال قانونية لا بد من احترامها لحسن سير الإجراءات اللاحقة له.¹

ثانياً- حالات رفض الإيداع:

الأصل أن رفض الإيداع هو إجراء فوري و كلي يقوم به المحافظ العقاري لكل وثيقة مودعة لديه بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، و لكن لهذه القاعدة استثناءات وردت في نص المادة 106 من المرسوم 63/76² أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً، ونذكر منها:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأنه يتضمن إجراءات كثيرة بعدد المالكين.
- حالة المزايدات حسب قطع الأراضي، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، هنا تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدات أو البيوع المتميزة.
- إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات، أو رهونا، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز و تتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز، فان إجراء يقبل بالنسبة للعقارات الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.³

ثالثاً- أسباب رفض الإيداع

إن أسباب رفض الإيداع تختلف، فمنها ما يتعلق بتخلف إحدى الوثائق، و البيانات التي تم طلبها في الوثائق المودعة، و منها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في الأطراف أو العقارات، وذلك عملاً بأحكام نص المادة 100 من المرسوم 63/76 التي حددت أسباب رفض الإيداع و هي كالتالي:⁴

- عديم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.

¹ - غرمول أمينة، « الإشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح و الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري»، مجلة ضيا للدراسات الجامعية، المجلد 2، العدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، ص 133.

² - انظر المادة 106 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 105.

⁴ - انظر المادة 100 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

- عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي وفي حالة تغيير الملكية وثائق القياس و عندما يتعلق الأمر بمناطق ممسوحة وتعتبر في حكم مماثل لحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الأراضي السهو الذي يشوب الوثيقة كعدم ذكر إحدى العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.
 - إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذا الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم.
 - عدم تقديم وثيقة من المفروض تقديمها للمحافظ العقاري، أو تقديم وثيقة لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلوب.
 - عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم .
 - إذا لم تتضمن الجداول التي تنص على إيداعها المواد 93 و95 و98 من نفس المرسوم على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الاستثمارات التي تقدمها الإدارة "جداول قيد الرهون والامتيازات".
 - عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوافر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
 - في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 المتعلقة بشروط البيان الوصفي للتقسيم.
 - بالإضافة إلى ذلك هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل تتمثل فيمايلي:
 - عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.
 - عدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.¹
- رابعاً- شكل رفض الإيداع و تبليغه:**

يرفض المحافظ العقاري إيداع الوثائق المودعة لديه بغرض شهرها، و ذلك بمناسبة وجود عيوب أو نقائص خطيرة تكون سهلة للاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة.²

¹- بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وأثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2009، ص 21.

²- بن خضيرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون خاص (العقود و المسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص44.

وعندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، وقبل تبليغ قراره للمودع يبحث إذا كانت هناك أسبابا أخرى للرفض وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء الموجودة فيها، وهذا قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة من أجل تفادي رفض الإيداع مرة أخرى، و عليه فقرار رفض الإيداع يتم تكريسه على شكل رسالة مكتوبة في شكل قرار إداري ترسل لمودعي الوثائق أو العقود، و يتم تحديد بموجبها تاريخ الرفض و أسبابه و النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري و شهادته بذلك، و يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق، في نفس الوقت يعتبر بمثابة تبليغ موجه إلى الأطراف بطريقة غير مباشرة، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وهي خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع¹، أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام طبقا لنص المادة 108 من المرسوم 63/76.²

الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة المودعة فان رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها، مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية.³

أولاً- تعريف رفض إجراء الشهر:

الشهر العقاري نظام أخذ به المشرع الجزائري كأداة للتعرف على الوضعية القانونية للعقار، و ذلك لكون بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية يستوضح موقع العقار بصفة صحيحة ودقيقة⁴، كما يمكن الإطلاع على المعلومات الدقيقة للحقوق العقارية المتمثلة في الوصف المادي و القانوني للعقارات⁵، فإذا تبين من خلال فحص المحافظ العقاري الوثيقة فوجود خلل أو نقص فيها يمكن له إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات و الكيفيات المحددة في رفض الإيداع.

¹ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 107.

² - انظر المادة 108 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - غرمول أمينة، مرجع سابق، ص 137.

⁴ - بوضياف سفيان و بوراوي سعاد، مرجع سابق، ص 6.

⁵ - غرمول أمينة، مرجع سابق، ص 137.

ثانيا- أسباب رفض إجراء الشهر:

- أسباب رفض الإجراء تعد من بين الضمانات القانونية التي وضعها المشرع لحماية للمتعاملين وقد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم 63/76¹ هي كالتالي:
- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح، وتتعلق بالجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهون والامتيازات، فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة فصد الشهر يتم رفض الإجراء.
 - إذا كان تعيين الأطراف أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
 - إذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بالمادة 104 من المرسوم.
 - إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم.
 - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- والملاحظ أن المشرع الجزائري أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر عكس الموقف الذي أخذ به المشرع الفرنسي الذي منح السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب جدير أن يكون دافعا لتقرير الرفض وذلك بتوسعه في تعداد أسباب رفض الإجراء.²

ثالثا- كيفية رفض الإجراء و تبليغه:

يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها، وإذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب رفض الإجراء فان هذا الأخير يوقف و يباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63/76³، و يبلغ بواسطة رسالة موصى عليها أو بتسليم شخصي تمنح له مدة 15 يوم ابتداء من تاريخ التبليغ قرار الرفض أو من تاريخ الإشعار بالاستلام

¹ - انظر المادة 101 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - بن حملة عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 25.

³ - انظر المادة 107 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها¹، إما أن يقوم بتصحيحها خلال هذه المدة بواسطة إيداع وثيقة التعديل، فإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويأخذ الإجراء في هذه الحالة رتبة ذات أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع، إما أن يرفض إيداع وثيقة التعديل ضمن الآجال القانونية الممنوحة له و يعلن على عدم قدرته على التصحيح و يصبح رفض الإجراء نهائي مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من نفس المرسوم² حيث يقوم بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي خلال مدة 8 أيام الموالية بمهلة 15 يوم الممنوحة التسوية، أما الرفض النهائي للإجراء في مثل هذه الحالات يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخ في 27 أكتوبر 1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين، وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية.³

الفرع الثالث: الرقابة على أعمال المحافظ و الطعن فيها

إن سلطة التحقق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات وكذلك من قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها فهي مخولة للمحافظ العقاري و تمارس هذه الرقابة عند الإيداع وعند تنفيذ الإجراء، ويستطيع المحافظ العقاري بل و يجب عليه رفض الإيداع في بعض الحالات، وكما يستطيع و يجب عليه رفض القيام بالإجراء في حالات أخرى ويتم كل ذلك تحت رقابة القضاء، متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً مستوفياً لكافة الشروط و القواعد السابق ذكرها، و مرفقاً بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع.⁴ أما إذا كان المحرر غير مستوفي لشيء من ذلك، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، و الأوراق المرفقة بها و تبيان وجه النقص والخلل فيها، في كلتا الحالتين، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي

¹ - بن خضيرة زهرة، مرجع سابق، ص 54.

² - انظر المادة 106 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - مذكرة رقم 4318 المؤرخة في 17 أكتوبر 1998، المتعلقة بالأحكام الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للأحكام الوطنية، وزارة المالية.

⁴ - معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق: (علما و عملا: أحكام القضاء بشأن الشهر العقاري و التسجيل من 1931 و حتى مارس 1986)، ط الثانية، دار الفكر الجامعي، مصر، 1986، ص 523.

المحركات و الوثائق وفقا لإجراءات معينة وذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ هذا ما سوف نتناوله في هذا الفرع.

أولاً- الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

بعد توفر شروط قبول الدعوى، فعلى المدعي أن يوجه دعواه أمام الجهة القضائية المختصة، إذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري وفقا لإحكام المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي « تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً»¹، سواء تعلقت برفض الإيداع أو الإجراء و بعد احترام الإجراءات القانونية السابقة لهذا الإجراء، و ذلك بعد تبليغهما عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار باستلام ترسل إلى المعني، و ذلك خلال 8 أيام بعد انتهاء الأجل المطلوب لتصحيح السهو أو إيداع الوثائق المعدلة.²

كما نصت المادة 110 من المرسوم 63/76 سالف الذكر « إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري»³، فقرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض، أي تاريخ إخبار الموقع على شهادة الهوية للمحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، وفقا لنص المادة 6/107 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.⁴

ثانياً- الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

إذا صدر خطأ عن المحافظ العقاري بمناسبة إجراء الشهر و يكون هذا الخطأ قد أحدث ضرر، فالمتضرر من هذا الخطأ الحق في مباشرة فيها بشرط التأكد من مدى توفر أركان المسؤولية المدنية التي

¹ - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص369.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مرجع نفسه.

تستدعي لقيامها وجود خطأ تقصيري يرتكبه المحافظ العقاري¹، أما فيما يخص ميعاد رفع دعوى التعويض على أساس المسؤولية يكون في أجل عام يحسب ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، و تتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ و هذا عملا بنص المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر التي تنص على ما يلي « تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة لمهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى بمرور خمسة عشر عاما، ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا السبب.»²

ثالثا - قرارات الجهات القضائية:

واستنادا لنص المادة 112 الفقرة 4 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري³ تختلف القرارات الصادرة عن القضاء الإداري باختلاف الدعوى المرفوعة أمامها، فالدعاوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري الصادرة بشأنها لا تخرج عن الأمرين التاليين⁴، تختلف أحكام الجهة القضائية المختصة باختلاف موضوع الطعن المقدم أمامها، فإذا كانت الدعوى مرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري فإذا كان الحكم الصادر مؤيد لمطالب المدعي، وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، هو ما يفيد أن المحافظ العقاري تجاوز صلاحيته في إصدار هذا القرار وفي هذه الحالة على هذا الأخير مواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية، أما إذا كان الحكم الصادر مؤيدا لقرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، في هذه الحالة عليه القيام بالتأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر، أما إذا رفعت الدعوى ضد المحافظ لارتكابه أخطاء أثناء إجراء عملية الشهر، وكانت الأخطاء غير عمدية، فإن الحكم الصادر يلزم المحافظ العقاري بتدارك أخطائه، واتخاذ إجراءات التسوية و التصحيح على الوثائق المشهورة، وإما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ هي عمدية تنتطوي على نية الغش و التواطؤ، فإن الحكم الصادر يلزمه بإلغاء جميع

¹ - حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 371.

² - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 102 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ - حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 372.

الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، غير انه في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعى عليه إلى مدعي، كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر انه ارتكب خطأ في شهر محرر مثلا كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقا لقواعد التقادم المكسب على ارض ملك للدولة، في مثل هذه الحالة و انطلاقا من كون المحافظ العقاري يعد المسئول الأول في حماية أملاك الدولة و الأفراد على حد سواء، فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة خطأ، غير انه بالنظر لكون اكتشاف الخطأ، كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر، أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة، فانه لم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بالإلغاء، حيث يبادر برفع دعوى قضائية وذلك بإيداع عريضة مكتوبة، وموقعة من طرفه أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة إقليميا يشرح بموجبها وجه الخطأ المرتكب، وأسباب المطالبة بالإلغاء، و بالموازاة مع ذلك عليه شهر نفس العريضة المودعة لدى مصلحته، عليه التأكيد في جميع الوثائق العقارية خاصة البطاقات العقارية مع ضرورة قيامه بتبليغ الحكم الصادر و القاضي بالإلغاء الوثيقة المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق الذي بدوره يقوم بإبلاغ أصحاب الحقوق المكتسبة، غير أن لجوء المحافظين العقاريين إلى القضاء للمطالبة بإلغاء المحررات و الوثائق المشهورة من طرفهم خطأ أمرا نادرا ما يحدث من الناحية العملية لما له من تأثير على نفسياتهم، وسمعتهم المهنية وان كان من الناحية القانونية هذا الإجراء هو الوحيد و الكفيل بتجنيب المحافظين العقاريين مسؤولية أخطائهم، والتي قد تنجر عنها مشاكل لا يحمد عقباها.¹

رابعاً- إجراءات رفع الدعوى :

أما عن إجراءات رفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، فالمادة 112 من المرسوم رقم 63/76² تشير إلى انه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من قبل الطرف الذي يعينه الأمر الذي تتوفر فيه شرطي الصفة و المصلحة أو في وكيله القانوني، طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية وذلك برفع عريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة وتتضمن البيانات القانونية اللازمة لقبول الدعوى شكلا أمام المحكمة المختصة طبقا لأحكام المواد 14 و 15 و 16 من القانون الجديد رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³، و يلاحظ بان المشرع الجزائري لم يبين مهلة رفع الدعوى و الجهة

¹ - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص372.

² - انظر المادة 112 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاريين مرجع سابق.

³ - انظر المواد 14 و 15 و 16 من أمر 09/08 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن ق.إ.م.إ. ج.ر.ج.ح، عدد 21، المؤرخ سنة 2008، معدل و متمم.

القضائية المختصة بالتحديد، وإنما اكتفى بعبارة "طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية" مما يفيد أن طبيعة الدعوى المرفوعة من اختصاص القضاء الإداري طبقاً لإحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد رقم 09/08.¹

ويرفع الطعن وفقاً للقواعد العامة خلال أجل شهرين تسري ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار رفض إجراء الإشهار العقاري دون شرط تقديم تظلم مسبق، وتحسب الآجال بالتقويم الميلادي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.²

و ترفع الدعوى طبقاً للمادة 14 من قانون الإجراءات المدنية 09/08³ بعريضة مكتوبة و موقع عليها من الخصم أو من محاميه، وتودع لدى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، و تمثيل الأطراف أمام المحاكم الإدارية بعريضة موقعة من محامي وجوبي.⁴

أما الدولة والولاية والبلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهي معفاة من التمثيل الوجوبي بمحام، و تسري على عريضة الدعوى القواعد المنصوص عليها في المواد 13، 14 و 15 و 111 من نفس القانون⁵، و يجب أن تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه، وكذلك يجب أن تكون عريضة الطعن و مذكرات الدفاع المقدمة من الدولة موقعة عليها من قبل وزير المالية المختص الممثل من قبل ممثليه القانونيين، أما عن مهلة الطعن بالاستئناف، فيرفع أمام مجلس الدولة خلال أجل شهر واحد يسري ابتداءً من تاريخ التبليغ بالقرار الصادر عن المحكمة الإدارية، و الاستئناف يتيح الفرصة أمام المتقاضين للحصول على حكم أكثر عدالة و هو لا يجوز إلا مرة واحدة تجنباً لإطالة أمد التقاضي ووضع حد للمنازعات.⁶

والهدف من اللجوء للعدالة هو الحصول على أحكام و قرارات تساهم في تثبيت الحقوق العقارية لأصحابها و إلى استقرار الوضعية العقارية وذلك بعد الفصل النهائي في هذه المنازعات و يتعين على

¹ - انظر المادة 800 من أمر 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

² - نبيل صقر و أحمد لعور، الدليل العملي للمحامي في المواعيد القانونية: (موسوعة الفكر القانوني)، دار الهدى، عين مليلة، (د.س.ن)، ص 8.

³ - انظر المادة 14 من أمر 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

⁴ - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، (د.س.ن)، ص 95.

⁵ - انظر المواد 13 و 14 و 15 و 111 من أمر 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁶ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص 357.

المحافظ العقاري تنفيذ مقتضى القرار النهائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة و إلا تقرر مسؤوليته الشخصية.¹

خامسا- الجهة القضائية المختصة:

المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في الطعون الموجهة ضد قرارات المحافظ العقاري، غير انه بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية نجد بان هذه الجهة القضائية تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المطروحة، فالقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري يكون النظر فيها أمام المحاكم الإدارية عموما، لأن الرفض يتم من طرف المحافظ العقاري الذي يمثل الدولة حسب أحكام قانون الشهر العقاري ويعد قرارا إداريا.²

فإذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري المتمثل في الإشهار العقاري فان الاختصاص القضائي يعود إلى الجهات القضائية الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع طبقا للمادة 838 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية³ الذي ألغى الجهات القضائية الجهوية، مثلما يعود الاختصاص لنفس الجهات القضائية الإدارية المحلية في الدعاوى المتعلقة بإبطال إجراء أو بيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري مثلا، وكذلك من اختصاصها أيضا دعاوى التعويض، أما الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها فجاء القانون الجديد أعلاه بالأحكام المشتركة بين مختلف الجهات القضائية واحكم خاصة بكل جهة قضائية ومنها الفصل الثالث المعنون ب "في القسم العقاري"، وكما أن المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴ توضح لنا على أن القاضي العقاري يختص كذلك بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وهذه في اجل 06 أشهر الممنوح للشخص الذي ينازع في الترتيم المؤقت للعقار الممسوح، و الذي يعتبر اجل مسقط فحقه برفع الدعوى يسقط إن لم باشره خلال هذه المدة غير إن المادة 16 من المرسوم رقم 63/76⁵ قلت من القوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري، بحيث حولت الحق للأشخاص المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي وإعادة النظر في قرارات

¹ - الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 206.

² - تموح منى، مرجع سابق، ص 50.

³ - انظر المادة 838 من قانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 516 من قانون رقم 09/08، مرجع نفسه.

⁵ - انظر المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

المحافظ العقاري دون أن تمهلهم بأجل مسقط، مما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري حتى بعد فوات أجال طويلة من صيرورة التقييم نهائياً وحصول المعني بالأمر على دفتر عقاري، وهو ما يؤثر على استقرار نظام الملكية العقارية، وقد صدرت عدة قرارات قضائية تتضمن إعادة النظر في الحقوق العينية المنشئة، بالرغم من أن أصحاب العقارات المسوحة حصلوا على تقييم نهائي لمدة طويلة قبل صدور قرار الإلغاء.

سادسا- صفة التمثيل القانوني:

المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في الطعن ضد التقييمات النهائية بالإبطال أو التعديل، و تطرح عدة إشكالات على الصعيد القضائي في صفة التمثيل، فكثيرا ما ترفض الدعاوى أماما الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة¹، و المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري² بينت أن الدولة تمثل محليا من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية غير أن المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية³ نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري، و لكن بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، أصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على الأشخاص التالية :

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، ومجلس الدولة و محكمة التنازع، يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
- بالنسبة للمحاكم الإدارية، يؤهل مديري أملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري⁴.

¹- الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 198.

²- انظر المادة 111 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³- مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر في 11 أفريل 1991.

⁴- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر.ج.ج، عدد 20، الصادر في 24 مارس 1999.

المطلب الثاني: الدعاوى المتعلقة بإعادة النظر في التقييم العقاري

إن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يثيرون منازعات و هذه المنازعات أصبحت من الكثرة و النوعية أمام المحاكم الإدارية و مجلس الدولة، فمن المعلوم أن التشريع والتنظيم المتعلقين بالتقييم العقاري إنما جاء لتطهير الملكية العقارية في الجزائر و تحقيق الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي و أمن المعاملات عن طريق تبني نظام الشهر العيني، لكن تكاثرت المنازعات الناتجة عن تطبيق هذا النظام، إن إجراءات عملية المسح السابقة لعملية التقييم و تسليم الدفاتر العقارية، تعتبر عمل إنشائي و دور المحافظ العقاري هو كاشف للوقائع المادية لأن المسح مبني على وقائع مادية تؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري، و في غياب هذه الوقائع المادية و في غياب هذه المعايينات، وفي غياب هذه المستندات يترتب عنه اعتبار المسح غير صحيح و بالتالي اعتبار الدفتر العقاري غير صحيح غير مشروع يكون محل إلغاء أو تعديل، وعليه نتطرق للموضوع في أجزاء ثلاثة: الأول يتعلق بدعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم المؤقت (الفرع الأول)، و الثاني يتعلق بدعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي (الفرع الثاني)، و الثالث يتعلق بتسوية الحقوق الناتجة عن التقييم المؤقت للعقارات الغير المطالب بها أثناء عملية المسح (الفرع الثالث)، مع تحديد الطبيعة القانونية للعقارات محل دعاوى إعادة النظر و أجال تسوية نزاعاتها و الجهة القضائية المختصة.

الفرع الأول: دعوى إعادة النظر في التقييم المؤقت

بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية تنتهي مرحلة المسح العقاري كما سبق ذكره وذلك لقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري، والمشرع الجزائري منح إمكانية الطعن في نتائج المسح، ولاسيما التقييم المؤقت، ما يثبت نسبية حجيتها ما جعلها قابلة لإثبات العكس، ويظهر ذلك من خلال ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63/76.¹

وفي هذا الشأن صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة العقارية بتاريخ 2005/02/23 تحت رقم 282811²، و عليه يستنتج من هذا النص إمكانية المحافظ العقاري مراجعة جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري في مجال الحقوق المرقمة، وذلك بمناسبة تقديم المعارضين الدعايم المجدية والمؤيدة لحقوقهم، أو توصله شخصيا طبقا لما يمنحه القانون من صلاحيات للتحقيق، والفحص والتثبت من صحة

¹ - انظر المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج الثاني، ط الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص

الأسانيد، والادعاءات المطروحة أمامه، وذلك خلال مهلة السنتين، وفي حالة فشل المصالحة حول نتائج التقييم المؤقت يحيل المحافظ العقاري المعارض على المحكمة المختصة لعرض دعوى يناع فيها نتائج التقييم لإعادة النظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليمياً¹ و هذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 63/76.²

أولاً - الوضعية القانونية للعقار:

التقييم المؤقت يقع على العقارات التي لا يتوفر لدى مالكيها الظاهرين سندات ملكية مشهورة لكنهم يمارسون حياة صحيحة عليها لمدة 15 سنة تسمح لهم اكتساب الأملاك عن طريق التقادم المكسب، تماشياً مع مبدأ اكتساب الأملاك العقارية عن طريق التقادم، و هذا المبدأ جاء ليظهر الملكية العقارية و لحماية متعاملي المعاملات العقارية، إلى جانب العقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين على سندات كافية لإثبات الحياة، كالحائزين على شهادات لا ترقى أن تكون بدرجة شهادة الحياة المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري، نذكر على سبيل المثال شهادات التواجد على سبيل الإقامة بالأماكن المسلمة من طرف البلدية، و صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 18 نوفمبر 2006 تحت رقم 333926³، فشهادة التقييم المؤقت شهادة اسمية، وفي حالة وفاة صاحبها فعلى الورثة أن يقوموا بتقديم طلب إلى المحافظ العقاري من أجل تسليم شهادة ثانية وذلك خلال مدة سنة من وفاة صاحب الشهادة وإلا سقط حقهم في ذلك، هذا وفقاً لأحكام المواد 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁴، و في غياب السندات المشهورة يفاضل القاضي بين القوة الثبوتية لسندات الأطراف و عند الاقتضاء يأخذ بالحياة الأحق بالترتيب⁵، و قد فصلت المحكمة العليا في هذه المسألة بموجب القرار الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259⁶ في الاعتراض على التقييم المؤقت، يكون على

¹ - حسن طوابي، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة 2000، ص 38.

² - انظر المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2010، ص 239.

⁴ - غرمول أمينة، مرجع سابق، ص 144.

⁵ - رواجي محمدي، مرجع سابق، ص 12.

⁶ - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 246259 مؤرخ في 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، سنة 2007، ص 383.

ضوء الترحيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، و عند الاقتضاء، على أساس الحيازة الأحق بالترفضيل.¹

ثانيا- أجال التسوية:

إن كل شخص يدعى ملكية عقار ما مرقم ترقيما مؤقتا خول له القانون الحق من تقديم اعتراض في الأجال القانونية، عملا بأحكام نص المادة 1/15 من المرسوم رقم 63/76 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993²، و بالتالي يكون لكل من له صفة، مصلحة مشروعة و قائمة فرصة تدارك حقوقه المهضومة نتيجة تصريحات كاذبة أو أخطاء مرتكبة من طرف أعوان المسح و المحققين³، وذلك بالمطالبة بتسوية وضعيته في مرحلة أولى أمام المحافظة العقارية على شكل اعتراض عن طريق العريضة أو عن طريق السجل المتواجد على مستوى كل محافظة عقارية، وعلى هذه الأخيرة عرض للأطراف إجراء الصلح، ففي حالة ثبوت الصلح بين الأطراف يعتبر الصلح ذو حجية مطلقة لا يقبل أي طعن، أما في حالة رفض الصلح للأطراف مهلة 6 أشهر للجوء إلى المحكمة المختصة للفصل في مسألة الترقيم محل النزاع، وبعد انقضاء مهلة 6 أشهر دون أن ترفع دعوى قضائية يعتبر الاعتراض لاغي و يرقم العقار فورا.⁴

ثالثا- الجهة القضائية المختصة و موقف القضاء من ذلك:

إذا كان الترقيم وارد على حقوق عقارية تخص أشخاص خاضعين للقانون الخاص يعود الاختصاص للقاضي العقاري.⁵

أما إذا كانت هذه الحقوق تخص الدولة أو أحد تفرعاتها فالاختصاص يعود للقاضي الإداري وفقا لقواعد الاختصاص المبنية على المعيار العضوي، و قد صدر عدة قرارات عن المحكمة العليا في هذه المسألة القانونية منها على سبيل المثال القرار رقم 392317 بتاريخ 14 مارس 2007 الذي يقر أنه

¹- سايس جمال، مرجع سابق، ص 567.

²- سعدون كريمة، مرجع سابق، ص 203.

³- بودقزدام سامية و الغات ربيعة، « المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري»، مجلة البزي للبحوث و الدراسات، المجلد 06، العدد: خاص (2021)، جامعة الجزائر 1، 1 جويلية 2021، ص 18.

⁴- دحو نصيرة، مرجع سابق، ص 35.

⁵- روابحي محمدي، مرجع سابق، ص 12.

ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري، متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع.¹

الفرع الثاني: دعوى إعادة النظر في التقييم النهائي

عملاً بأحكام نص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² فالقضاء الإداري هو المختص لإعادة النظر في الحقوق العقارية الناتجة عن التقييم النهائي، وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 23 فيفري 2005 تحت رقم 282811 الذي يفيد أنه لا يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناجمة عن التقييم النهائي للعقارات، المسجد في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء³، وهذه هي القاعدة العامة في إجراءات مراجعة مضمون التقييم النهائي سواء بإلغائه أو تعديله، و تعتبر دعاوى إعادة التقييم النهائي سواء بالإلغاء أو بالتعديل دعاوى مشروعية لكون التقييم النهائي قراراً إدارياً وتخضع الدعوى بشأنه لقواعد الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولاً - الوضعية القانونية للعقار:

الثابت أنه التقييم النهائي مرتبط أساساً بالعقارات التي يحوز ملاكها على سندات رسمية، أو على سندات عرفية ثابتة التاريخ، و يتمثل السند الرسمي السند الذي يحرره الموظف أو الضابط العمومي أو كل شخص مكلف بخدمة عامة، و من المقر قانوناً أن ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، أما فيما يخص بالعقارات المثقلة بسندات عرفية أوجب المشرع الجزائري أن يكون السند العرفي محرر بين الأطراف فيما بينهم شريطة ألا يتدخل موظف أو ضابط عمومي بينهم، فضلاً عن اشتراط أن يكون السند العرفي ذو تاريخ ثابت، و أن تكون المعاملات العقارية واقعة قبل صدور قانون التوثيق.⁴

ثانياً - أجال التسوية:

الثابت أن التقييم النهائي لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء، وذلك سواء التقييم النهائي للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مشهورة تثبت حق الملكية طبقاً لنص المادة 1/12 من المرسوم رقم 63/76⁵، أو بالنسبة للتقييم الذي كان ابتدائي و أصبح نهائي لعدم

¹ - سايس جمال، مرجع سابق، ص 588.

² - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - سايس جمال، مرجع سابق، ص 487.

⁴ - صياد كريم، مرجع سابق، ص 5.

⁵ - انظر المادة 12 الفقرة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وجود اعتراضات في شأنه، فلمن له المصلحة و الصفة الطعن فيه خلال 15 سنة من تاريخ تسلمه من طرف المحافظ العقاري سواء بالإلغاء أو التعديل وفقا للقواعد العامة المعمول بها.

ثالثا- الجهة القضائية المختصة و موقف القضاء من ذلك:

تعتبر دعاوي إعادة النظر الترقيم النهائي سواء بالإلغاء أو التعديل دعاوى مشروعية لكون الترقيم النهائي قرارا إداريا¹، يسلم لأصحاب الحقوق العينية على العقارات التي تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بعد إعداده و تحريره من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا² كما أنه تخضع الدعوى بشأنه لقواعد الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث خصص القسم الأول منه للاختصاص النوعي و القسم الثاني للاختصاص الإقليمي، فحسب نص المادة 800 من قانون 09/08 الإجراءات المدنية و الإدارية³، تعتبر المحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة⁴، و ما يستهدفه القاضي الإداري هو حماية النظام القانوني للدولة، وذاك لما يقتضي دوره في الوصول إلى نقطة التعادل بين المحافظة على حقوق الأفراد و حريتهم و بين حسن سير الإدارة و تمكين رجالها من الإشراف على سير المرفق لعام بانتظام.⁵

والمشرع الجزائري منح الحجية النسبية للدقتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي من خلال إمكانية الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة، التي يمكن الطعن فيه بعدما يصبح نهائيا وذلك دون تحديد مهلة لرفع الدعوى التي تبقي خاضعة للقواعد العامة خلال مدة 15 سنة، كما يتضح تقليل المشرع الجزائري من شأن القوة الثبوتية للحقوق.⁶

الفرع الثالث: تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات الغير المطالب بها

¹ - رواحي محمدي، مرجع سابق، ص 14.

² - العتروس بشير، « الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية»، مجلة

الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، ج1، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص28.

³ - انظر المادة 800 من قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - قسوري فهيمة، « الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي»، مجلة البحث

للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 11، السنة 2020، ص 5.

⁵ - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 354.

⁶ - قسوري فهيمة، مرجع سابق، ص 4.

لتوضيح الطريقة التي عالج بها المشرع الجزائري النزاعات الناشئة عن هذا النوع من الترقيم ارتأينا إلى تحديد الإجراءات الإدارية للتسوية و التي تختلف بحسب الوضعية القانونية للعقار أي السند المقدم من طرف المعترض و أجال التسوية ثم الإشكالات الناتجة عن عملية التسوية.

أولاً- الوضعية القانونية للعقار:

هي العقارات التابعة للخواص والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية.

1- إذا كان صاحب العقار له سند مشهر:

تتم المطالبة بتسوية العقار في مديرية الحفظ العقاري وفق الإجراءات التالية : على المعترض إيداع اعتراضه أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وذلك مرفقاً بجميع الوثائق التي تؤكد ادعائه و المثبتة لحقه على العقار محل النزاع، بعدها يقوم المحافظ العقاري المبلغ بالإعراض و فور استلامه للطلب بقيده في سجل خاص بالاعتراضات¹ و على المحافظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجال التسوية المقررة في هذه المسألة و المحددة بـ 15 سنة كاملة تحسب من تاريخ استلام وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل التسوية، والتأكد من عدم وجود أية عريضة مشهرة ذلك طبقاً لأحكام المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية² و الإدارية و كذا المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري³ أنه يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار مشهر طبقاً للقانون، وكذا الدعاوى الرامية إلى نقض وإبطال حقوق قائمة على عقود تم إشهارها⁴، إلى جانب عدم وجود أي دعوى قضائية تكون إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري طرفاً فيها⁵، بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بدراسة السند المقدم و التأكد من إشهاره بالبطاقة العقارية المتواجدة على مستواه و فحص مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار و التأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب.⁶

¹- مذكرة رقم 4060 المؤرخة 15 أبريل 2018، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 4.

²- انظر المادة 519 من قانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³- انظر المادة 85 من مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴- بن حمود لطيفة، « منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون

المالية لسنة 2018»، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 2، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019، ص 27.

⁵- بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 18.

⁶- مذكرة رقم 4060، مرجع سابق، ص 7.

2- إذا كان صاحب العقار له سند ذو حجية غير مشهورة أو حيازة:

تتم المطالبة بتسوية العقار في مديرية الحفظ العقاري وفق الإجراءات التالية : يقوم المعارض بإيداع طلبه على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بوثائق إثبات الهوية و كذا السند الرسمي غير المشهر أو بالسند العرفي، أو كل يند يبين أن الطالب يمارس الحيازة على العقار محل الطلب، حيازة هادئة، فعلية، غير منقطعة، و لا يتنازع عليها، هذه هي الحيازة الصحيحة المنصوص عليها في القانون المدني التي يجب أن تتضمن شروط موضوعية عامة و أخرى خاصة تتمثل في مدة الحيازة اللازمة¹، و تكون سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، بعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص، ثم التحقق من عدم انتهاء أجال التسوية المحدد بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية، و يجب أن يكون الطلب جاء ضمن الأجال، بعد ذلك يتم إخطار المحافظ العقاري خلال 8 أيام مع إرفاقه بنسخة السند المستظهر من قبل الطالب، ولا بد من القيام بالتحريات بجدية و على المحافظ العقاري تبليغ الرد على طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه للطلب.²

ثانيا- أجال التسوية:

هناك فرضيتين سنشرحهما بدقة و المتمثلة في:

الفرضية الأولى: بالنسبة لأصحاب السندات المشهورة تتم المطالبة بتسوية العقار في المحافظة العقارية و تكون أجال التسوية القضائية على النحو التالي:

1- مهلة 15 سنة للمطالبة بالعقار تحسب من يوم 2018/01/01 إن كان قد تم تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري قبل 2018/01/01، و إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة 15 سنة من يوم 2018/01/01 يرقم العقار ترقيم نهائي باسم الدولة بعد انقضاء هذه المدة أي مباشرة بدخول سنة 2033.

2- مهلة 15 سنة للمطالبة بالعقار تحسب من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري بالنسبة لمحاضر استلام وثائق مسح الأراضي المحررة ابتداء من يوم 2018/01/01 و إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة 15 سنة من تاريخ تحرير محضر

¹ - محمود عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط الثانية، منشورات بغداد، الجزائر، 2010، ص 175.

² - بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 19.

استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري يرقم العقار ترقيم نهائي باسم الدولة بعد انقضاء هذه المدة.¹

الفرضية الثانية: بالنسبة لأصحاب السندات ذو حجية غير مشهر أو حيازة تتم المطالبة بتسوية العقار في مديرية الحفظ العقاري و تكون أجال التسوية القضائية على النحو التالي:

1- مهلة سنتين للمطالبة بالعقار تحسب من يوم 2018/01/01 و بدخول سنة 2020 لا يمكنه المطالبة به أو تسويته إلا عن طريق القضاء إن كان قد تم تحرير محضرا ستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري قبل 2018/01/01، و إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة السنتين من يوم 2018/01/01 يبقى العقار مدرج في حساب العقارات غير المطالب بها إلى غاية 15 سنة ليرقم نهائيا باسم الدولة أي مباشرة بدخول سنة 2033.

2- مهلة سنتين للمطالبة بالعقار تحسب من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي بالنسبة لمحاضر استلام وثائق مسح الأراضي المحررة من طرف المحافظ العقاري ابتداء من يوم 2018/01/01 و بعد مرور سنتين من تاريخ تحرير المحضر لا يمكنه المطالبة به أو تسويته إلا عن طريق القضاء، و إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة السنتين يبقى العقار مدرج في حساب العقارات غير المطالب بها إلى غاية 15 سنة من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري ثم يرقم العقار ترقيما نهائيا بعد انقضاء هذه المدة باسم الدولة.²

الفرضية الثالثة: من خلال تطبيق أحكام نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المدرجة في المذكرة رقم 4060 قد تترتب عدة إشكالات قانونية منها:

1- العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31: وفقا للكيفيات الجديدة المنصوص عليها بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 فإن العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 يتم إدماجها في الحساب الجديد المسمي "حساب العقارات الغير المطالب بها إنشاء مسح الأراضي" مع الإشارة أن طلبات التسوية تمت وفقا للإجراءات التي كان معمولا بها سابقا، و التي كانت محل قرار بالرفض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة³،

¹ - بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 18.

² - مرجع نفسه، ص 19.

³ - بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 20.

أما عن طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، يمكن إعادة النظر فيها على ضوء الأحكام الجديدة.¹

2- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة

2018: إن العقارات التي لم تتمكن مصالح المسح تحديد ملاكها، تسجل و ترقم باسم الدولة بحسب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 مع إمكانية تسوية وضعيتها لفائدة ملاكها المحتملين في حالة المطالبة بها خلال 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ولكن أحكام هذه المادة وجدت صعوبات أثناء وضعها حيز التطبيق لذا لم يتم العمل بها، إلا أنه نجد بعض العقارات سجلت من قبل مصالح المسح سواء مباشرة باسم الدولة أو في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة" على مستوى بعض الولايات، و عليه يجب تحويل ذات العقارات إلى الحساب الجديد المنصوص عليه في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المدرجة في المذكرة رقم 4060 المتمثل في "العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح" حتى يتسنى للمصلحة المختصة تسويتها في إطار الإجراء الجديد.²

¹ - مذكرة رقم 4060، مرجع سابق، ص 9.

² - بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 21.

خاتمة

يتبين من خلال دراسة موضوع الآثار الناتجة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية والمنازعات التي تثيرها على مستوى ساحة القضاء أهمية الدراسة المتناولة والتي أعطت فقط الإطار القانوني والتنظيمي العام وبعض الإشكالات القضائية المطروحة من دون الغوص والتعمق في لب المنازعات والتعقيدات القانونية والقضائية.

و المشرع الجزائري حول للمكلف بإدارة الشهر العقاري أي المحافظ العقاري صلاحيات واسعة في ميدان البحث، و التحري عن صحة الوثائق المقدمة إليه من أجل شهرها بالمحافظة العقارية، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري، تعبر تعبيراً صادقاً على حالة العقارات الحالية، و عن وضعية أصحابها القانونية.

وهذا بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي يعتبر القانون الأساسي المرجعي لنظام الشهر العقاري ببلادنا بعد الاستقلال ،ومن أجل تفعيل هذا القانون صدرت مراسيم تطبيقية ،أهمها المرسومين رقم 62/76 المؤرخ في 26/03/1976 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وتسوية وضعية العقار في بلادنا لن يكون إلا بتطهير الملكية العقارية في إطار ما يعرف بمشروع التوثيق العام تماشياً مع إدارة الدولة في التحكم في القضاء العقاري.

إن أهمية المنازعات العقارية وبالخصوص، منازعات التقييم العقاري تطرح نفسها بحدة في الوقت الراهن وهذا لما تمثله من أهمية ورهان مستقبلي للخواص والسلطات العمومية من أجل تطهير البيئة العقارية وتدعيم الحركية الاجتماعية والاقتصادية ودعم الاستثمار المنتج وخلق الثروة الحقيقية التي يزدهر بها الاقتصاد الوطني، الأمر الذي يحتم من الأسرة القانونية والقضائية تأصيل الدراسات والبحوث في المادة العقارية الأمر الذي يسهل على الممارسين للقانون فهم واستيعاب هذه المادة الحية، لاسيما في ظل الحركية المضطربة التي يعرفها المجتمع والمؤسسات والتي تفرض على القاضي مهما كان تخصصه الإحاطة بالجوانب الفنية للمنازعات القضائية خاصة إذا تدعم جهاز العدالة بالأقطاب القضائية المدنية المتخصصة.

ومن بين النتائج التي تم التوصل إليها أن الملكية العقارية باعتبارها حقا عينيا أصليا مستقلا في وجوده لا تتبع حقا آخر، فهي من أوسع الحقوق العقارية من حيث الصلاحيات، التي تمت لصاحبها السلطات الثلاثة على العقار في استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وباعتباره أن قواعد الاختصاص

قواعد إجرائية معقدة وكذلك ضعف التكوين العقاري للقاضي الإداري في عملية الحفظ العقاري، يتوجب توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري في الميدان للكشف عن الملاك والحائزين حتى تتفادى حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة وضرورة نشر الوعي القانوني على جميع المستويات قضاء وإدارة ومتعامل معهما.

ومن خلال الاحتكاك المباشر بمختلف الهيئات لاحظنا أنها تعاني من عراقيل منها ما يتعلق بصعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لعددتهم الكبير وكثرة انشغالهم في مناصبهم الأصلية وكثرة الإغراءات وعدم القيام بالشهر الواسع لقرارات الوالي القاضي بافتتاح المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.

عدم التنسيق بين العقود القديمة التي تكسب حق عيني وبين إجراء المسح في الأراضي الممسوحة والغير ممسوحة.

ومهما يكن من أمر فإن من الاستنتاجات المهمة التي توصلنا إليها في هذه الدراسة هو انه يوجد فرق بين كل من نظامي المسح العقاري والشهر العقاري فبينما الأول يسعى إلى إنشاء الملكية والحقوق العينية العقارية ويعرف بها السلطات العمومية والجمهور، أما نظام الشهر العقاري ييسر انتقال هذه الحقوق للغير ويضمنها بمراقبة قانونية وتنظيمية دقيقة من المحافظ العقاري، ومنه تكون الملكية العقارية محمية قانونا وقضاء، وأضف إلى ذلك أن لكل نظام كيانه القانوني والتنظيمي المستقل وقواعد الموضوعية التي تطبق على كل نزاع عقاري بحسب طبيعة الدعوى والحق المراد حمايته.

كما لاحظ مجلس الدولة في بعض الملفات أن مسح الأراضي جرى بطريقة سطحية أو أن إجراءات الإعلام الواسع بها المنصوص عليه في القانون لم يتم بطريقة صحيحة فكان ذلك سببا في الترقيم الخاطئ و ما انجر عنه بعد ذلك من منازعات.

نود أن نختم هذه الدراسة بمجموعة من الاقتراحات التي نراها ضرورية للمساهمة في حل مشكل العقار في بلادنا يمكن بلورتها في النقاط التالية:

- إضافة مادة قانونية تنمة للأمر رقم 74/75 تفيد حضر التقادم كريق اكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملتها عملية المسح و يدخلها ضمن حالات رفض الإيداع.

- ضرورة تعديل المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي تخول للمحافظ العقاري كموظف صلاحية مسك و تأسيس السجل العقاري

و تمنحه سلطة واسعة في تقرير الحقوق عن طريق القيد الأول و هو من المفروض، أن تتكفل بها لجنة ذات طابع قضائي كما هو الحال في التشريعات المقارنة.

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المشار إليه أعلاه وذلك بتقرير الأثر المطهر للقيد الأول، مع التدرج في شأن حجية البيانات المقيدة التي يمر بها القيد الأول في السجل العقاري حتى يتمتع بالأثر المطهر إلى مرحلتين هما مرحلة القيد التمهيدي و مرحلة القيد النهائي.

- وجوب العمل على ضمان نشر قرار الوالي الذي يتضمن افتتاح عملية المسح العقاري إلى خارج أراضي الوطن.

- اعتبار دفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وهذا دون اللجوء إلى عقود الملكية الأخرى.

- ضرورة تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالنص على أجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

- باعتبار أن هناك اتصال وتنسيق دائم بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية نقترح توحيد و دمج الهيئتين مع بعضهما ضمن مديرية واحدة، كما هو معمول به في أغلب الدول وذلك من أجل ضمان موافقة السجل العقاري ووثائق المسح.

- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية، لعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري.

- وجوب سن نص قانوني وتفعيله ميدانيا، يحدد من خلاله المدة القانونية الواجبة لشهر حق الإرث تحت طائلة العقوبات المدنية والجزائية للورثة، لعدم بقاء الملكية العقارية باسم المورث.

- ضرورة إعادة النظر في المادة 16 من الأمر 63/76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة بالسجل العقاري استنادا إلى وثائق المسح في كل بلدية، كون هذه المادة لا تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بهذا التسجيل عن طريق القضاء، حتى بعد مضي اجل طويل من تسليم الدفتر العقاري لأصحاب العقارات المسوحة، ما ينجم عنه دون شك عدم استقرار المعاملات العقارية وضعف الائتمان والتقليل من شأن وثائق المسح المعدة من قبل لجان المسح المختصة.

- إيجاد حل لمسألة التقادم المكسب كطريق لكسب الملكية بالتقادم في الأراضي التي شملتها

عملية المسح وحضره، لكونه يتعارض مع مبادئ الشهر العيني وحجية السجل العقاري.

الملاحق

ملحق رقم 1: نموذج من البطاقة نوع T3

T 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بلدية:

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي
العام

أى بـ (1)

نتشرف باعلامكم انه في اطار عمليات تسيير مسح الأراضي العام الناس عليها الأمر رقم 74/75
الؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 للؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المضمم با الرسوم التقني
رقم 134-92 الؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي العين من طرفنا إلى عين المكان
يوم ابتداء من الساعة.....

للسروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المكائنة في (2)

يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق ثابتة و الجاورين للملك العني
بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال
تقني لمسح الأراضي حتى يمكن لكم،

(1) ان تفضلوا له الرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في
حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

(2) و ان تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.

و نلت خصوصاً إلتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان
و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي

(1) ان هت الإستعداد يجب ان يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق ثابتة الأخرى و الجاورين للملكية المعنية بما الأمر.

(2) جزء البلدية الذي يشار لتقني فيه اعمال الخمس.

ملحق رقم 2: نموذج من البطاقة نوع T4

T4

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE
URBAIN حضرى RURAL ريفى

WILAYA ولاية <input style="width: 100%;" type="text"/> COMMUNE بلدية <input style="width: 100%;" type="text"/>		N° DEFINITIFS الأرقام النهائية SECTION القسم <input style="width: 50%;" type="text"/> ILOT جزء <input style="width: 50%;" type="text"/> CLE ملاح <input style="width: 50%;" type="text"/> N° DE COMPTE رقم الحساب <input style="width: 50%;" type="text"/> CLE ملاح <input style="width: 50%;" type="text"/>	
N° SECTION رقم القسم <input style="width: 50%;" type="text"/> N° ILOT رقم جزء الشقة <input style="width: 50%;" type="text"/>		CONTEHANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة <input style="width: 100%;" type="text"/>	
العنوان ADRESSE : <input style="width: 100%;" type="text"/>		رقم الشرح N° <input style="width: 50%;" type="text"/>	
رقم المالك في م ع N° DU TITRE A LA C/P <input style="width: 100%;" type="text"/>		اسم المالك NOM DEL'ABONNE <input style="width: 100%;" type="text"/>	

تعيين القطع										المالك	
I - DESIGNATIONS DES PARCELLES										II - PROPRIETAIRE	
القطع parcelles المعرف Lettres	المساحة المصرح بها بـ			المساحة المحسوبة بـ			طبيعة الأرض Nature du sol (رمز رقمي) (Code)	شبهة اقتال الارض Nature occupation du sol (رمز رقمي) (Code)	نمط الاستغلال Mode d'utilisation (رمز رقمي) (Code)	تسجيل محمول Objet support (رمز رقمي) (Code)	الإسم NOM
	مترية metres	هكتار Ha	دكار Ca	هكتار Ha	دكار Ca	هكتار Ha					
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											الملكية III - PROPRIETE
											1) الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE
											رمز رقمي CODE
											ب) كيفيات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION
											رمز رقمي CODE
											حقوق و أعباء IV-DROITS ET CHARGES
											رمز رقمي CODE

بطاقة رقم FICHE N° : أقيمت في ETABLI LE :/...../..... من طرف السيد PAR M° :	مراقبة في CONTROLEE LE : من طرف السيد PAR M° : رتبة GRADE :
--	--

Belle Colonne - ANIS - Modèle T4 (2023)

ملحق رقم 4: نموذج من بطاقة نوع T9

T9

بطاقة الوحدة الملكية المشتركة و الشائعة
FICHE DE LOT DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION

ولاية WILAYA بلدية COMMUNE		NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية				
قسم SECTION جزء ملكية ILOT قطعة أرض PARCELLE رقم البناء N° BATI قطعة LOT	جزء متعاقبة ILOT قطعة أرض PARCELLE رقم البناء N° BATI قطعة LOT	قطعة أرض PARCELLE رقم البناء N° BATI قطعة LOT	قطعة LOT رقم البناء N° BATI قطعة LOT	قطعة LOT رقم البناء N° BATI قطعة LOT	قطعة LOT رقم البناء N° BATI قطعة LOT	قطاع CLE قطاع CLE
SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M ² (1) 2م مساحة الجزء والقطعة Q-PART EN MILLIEMES (2)						
رقم N° قسم أو السكان المقيم QUARTIER OU LIEU-DIT اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE		نوع RUE رقم الملك في ح ج N° BIEN A LA CF		رقم الحساب COMPTE قطاع CLE		
I - PROPRIETAIRE المالك اللقب (إسم القرعة) NOM (KABOU BOCTALE) الإسم PRENOM رقم الحساب N° COMPTE PROVISOIRE			II - LOT القطعة نمط الإستعمال MODE D'UTILISATION (الرمز رقمي CODE) المحتوى CONSISTANCE (Nbre de Pièces)			
V - INDIVISAIRES et AYANTS DROIT الملاك على الشيوع و ذوي الحقوق اللقب NOM الإسم PRENOM رابطة القرابة LIEN DE PARENTE			III - PROPRIETE الملكية الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE : كليات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION : نوع التملك NATURE DU TITRE : عتد في ETABLISSEMENT : من طرف PAR : نشر في لحظة العقاري PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE DE : في LE : VOLUME N° مجلد رقم CASE IV - DROITS ET CHARGES حقوق و أعباء نوعية NATURE : لصالح AU PROFIT DE :			
بطاقة رقم FICHE N° : عتد في ETABLISSEMENT : من طرف PAR M :			رقت في CONTROLEE LE : من طرف PAR M : الرتبة GRADE :			

(1) SUPERFICIE = Surface au mitras censé de la partie privative du bien.
 (2) QUOTE-PART = Part en Millèmes des parties communes (escalier, couloir, etc...)

ملحق رقم 7: نموذج شهادة الشهود

"شهادة شهود"

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

رقم وتاريخ بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة:

المهنة:

/ تاريخ و مكان الإزدياد:

العنوان:

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

رقم وتاريخ بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة:

المهنة:

/ تاريخ و مكان الإزدياد:

العنوان:

يشهدان بأن السيد:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

رقم وتاريخ بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة:

المهنة:

العنوان:

يمارس حيازة هادنة، علنية، مستمرة، دون انقطاع منذ سنة.....إلى يومنا هذا، كما تنص عليه أحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، فيما يخص العقار الآتي تعيينه:

البلدية:	المكان المسمى:	قسم:	المساحة: م ²
الحدود:			
الشمال:			
الجنوب:			
الشرق:			
الغرب:			

إمضاء الشاهد الأول:

إمضاء الشاهد الثاني:

ملحق رقم 9: نموذج من البطاقة العقارية T10

T10 الصفحة الأمامية

ولاية
WILAYA

MINISTÈRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

للمنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

للمنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع مساح الأراضي
I- REFERENCES CADASTRALES :

بلدية COMMUNE : _____ قسم SECTION : _____
جزء ملكية ILOT : _____ قطعة أرض PARCELLE : _____ شقة LOT : _____ عمارة BATIMENT : _____ سلم ESCALIER : _____ حصة Q-PART : _____
العمود أو المكان المعلوم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

المساحة (2)
II- CONTENANCES (2) :

جزء ملكية ILOT : Hs _____ A _____ Ca _____
شقة LOT : Hs _____ A _____ Ca _____

تعيين العقار (3)
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

للشخصية (1)
IV- PROPRIETE (1) :

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE : ملكية MEJIA / عام / خاص Privée / Publique
الطبيعة على الشئ / فردي Individuelle / En indivision
ولاية WILAYA : تبة / غير تبة Titré / Non Titré
بلدية COMMUNE : غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée
أصل الملكية ORIGINE de PROPRIETE : إجراءات عقارية Procédure foncière
رقم المجموعة Sénatus consult : N° de groupe
الطبيعة Nature : ARCH
عريش
تبع للبلدية COMMUNAL
تبع للأماكن البلدية DOMANIAL
عام PUBLIC
ملك MELK
تداول Enquête : جزئي / كلي Partielle / Ensemble
رقم N°
رقم N°
رقم N°
نوع الإستغلال MODE D'UTILISATION : كسبهايات التملك MODALITE D'APPROPRIATION

حقوق و أعباء
V- DROITS-ET CHARGES :

الطبيعة Nature : _____ لصالح au profit de : _____

تعيين المالك أو (المالك)
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) :

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشرك في تلك على الشيوع
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.
لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) : _____ الإسم Prénom : _____
ولدت (أو كست في) No (c) ou constitué le : _____ و Profession : _____
بن (ة) Fils (le) de : _____ و d. de : _____
العنوان المعتاد Adresse habituelle ...

السند المتوفر
VII- TITRE DETENU (5) :

الطبيعة Nature (4) : _____ الموضوع objet (5) : _____ إسم الناشر nom du rédacteur : _____
حرر في Rédigé le : _____ نشر في publié le : _____ ع.ع. CF de : _____ مجلد vol : _____ عدد cmno : _____
مدة أو تاريخ إبرازها في حالة عدم وجود سند للملكية

1- Reportez les mentions légales.
2- Complétez au cas échéant.
3- Précisez la nature (propriété) de l'immeuble : zone agricole ou à vocation agricole, terrain en...
4- Dans le cas contraire de mentionner ci-dessus la nature de destination et employer le terme approprié. Remarque : le terme "copropriété" s'emploie en cas de copropriété indivise, sans autre précision.
5- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc.).
6- Préciser l'Etat du titre (Copropriété ou indivision, copropriété, indivision, etc.).

ملحق رقم 10: نموذج من محضر استلام وثائق مسح الأراضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTÈRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL..
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
DE LA WILAYA DE ~~ALGER~~
CONSERVATION FONCIERE DE ~~ALGER~~

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية
المحافظة العقارية لبجاية
رقم ~~1~~ / ح ع و ب / م ع ب / 1

حرر في:

محضر استلام وثائق مسح الأراضي
(المنطقة الريفية و الحضرية) استلام جزئي

يصرح المحافظ العقاري لبجاية الممضي أسفله أنه تنفيذًا للمادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أنه تسلم وثائق مسح الأراضي الخاصة بالأقسام ذات الأرقام التالية:

و عليه ، فالمطلوب من جميع الملاك و الحائزين الآخرين للحقوق العينية العقارية التقرب من المحافظ العقارية الكائن مقرها بالمركز العقاري ، حي أربعة طرق بجاية لتسوية وضعيتهم.

ملاحظة 1: أيام الاستقبال: الاثنين، الثلاثاء و الأربعاء من الساعة 08 و 30 إلى الساعة 12.

ملاحظة 2: نعلم المعنيين بالمعارضات أنه عليهم التقييد الصارم بمحتوى المادة 15 من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 15 مارس 1976 و التي تنص على مايلي:

المادة 15:
" يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 63 و 64 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون بالاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.
تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص.
و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.
و تكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى ، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.
تشهر دعاوي القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه.

المحافظ العقاري

ملحق رقم 11: نموذج من شهادة الترقيم المؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية.....
المحافظة العقارية.....
شهادة الترقيم المؤقت

ان المحافظ العقاري لأميزور الممضى أسفله، يشهد بأنه عملا بأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري قد أجريت عملية الترقيم المؤقتة لمدة.....ابتداء من 25/10/2010، للعقار المعين أدناه و الكائن ببلدية..... (المنطقة.....)، وذلك حسب وثائق مسح الأراضي العام المنجزة، تطبيقا لأحكام المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بمسح الأراضي العام.

مكان المسمى	قسم	المجموعة الملكية رقم	المساحة	المالك او الحائز المصرح به	حقه

سجل الابداع حجم:..... بيت:.....

المادة 2-353 الفقرة 7 من قانون التسجيل-تحمل شهادة الترقيم

تاريخ: 2011/05/25

حرر بأميزور في:.....
الاتاوة:..... دج

ملحق رقم 12: نموذج من محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE
BEJAIA

CONSERVATION FONCIERE

المديرية العامة للأماكن الوطنية

المديرية الحفظ العقاري لولاية
بجاية

المحافظة العقارية

تأسيس السجل العقاري
محضر عدم الصلح (معارضة لأشهار)

تطبيقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرحوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، إتضح بأن السيد: الساكن، قدم معارضة مسجلة تحت رقم بسجل المعارضات، بتاريخ/...../.....، أين أعلن معارضته للتقييد في السجل العقاري للمجموعة الملكية رقم: قسم: من مخطط مسح الأراضي العام لبلدية (المنطقة). حيث تم مسح المجموعة الملكية، حسب وثائق مسح الأراضي المسلمة للمحافظة العقارية ، بتاريخ/...../.....، لفائدة: بن، المولود، الساكن بلدية ..، حساب "....."، ورتبة محاولات الصلح بين الأطراف المذكورة أعلاه، أضحت غير مجدية، لهذه الأسباب، و عملا بأحكام المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه، على السيد: بن، أن يرفع دعوته خلال ستة أشهر، ابتداء من تاريخ هذا التبليغ، أمام الجهة القضائية المختصة، للفصل في القضية، و التأكد لمن تعود ملكية العقار موضوع المعارضة.

في حالة عدم الأشهار لدى المحافظة العقارية بأميزور، طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه، من طرف السيد: بن للعريضة الإفتاحية خلال ستة أشهر، تعتبر معارضته الخاصة بالتقييد في السجل العقاري، لامحالة بعد ذلك، باطللة و عديمة الأثر.

حرر في:

قائمة المصادر و المراجع

I قائمة المصادر:

1- القرآن الكريم.

II قائمة المراجع:

1- باللغة العربية:

أولاً- الكتب:

- 1- أفراد البستاني فؤاد، منجد الطلاب، الطبعة 33، دار الشرق، لبنان، 1978.
- 2- التجاني بشير، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.
- 3- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظة العقارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2013.
- 4- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 5- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 6- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، (د.س.ن).
- 7- حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018.
- 8- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: (عقد الشهرة ، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 9- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2010.
- 10- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 11- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 12- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج الثاني، ط الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 13- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.

- 14- شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي، كتب صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجزائر، ديسمبر 2003.
- 15- نبيل صقر و أحمد لعور، الدليل العملي للمحامي في المواعيد القانونية، موسوعة الفكر القانوني، دار الهدى، عين مليلة، (د.س.ن).
- 16- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، (د.س.ن).
- 17- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، ط الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017.
- 18- قدوج بشير، النظام القانوني لملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 19- محدة جلول و حويذق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الآمال للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2019.
- 20- محمود عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
- 21- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 22- منصور إسحاق إبراهيم، نظرية القانون و الحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
- 23- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.

ثانيا- الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- أطروحة الدكتوراه:

- 1- الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالا لمتطلبات الدكتوراه (الطور الثالث) في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021.

- 2- بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البليدة، جوان 2011.
 - 3- بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص: علوم قانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة (1)، باتنة، 2016.
 - 4- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
 - 5- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن احمد، وهران، 2016.
 - 6- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
- ب-مذكرات الماجستير:
- 1- اورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
 - 2- بن خضيرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون خاص (العقود و المسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.
 - 3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
 - 4- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004.

- 5- حسن طوابيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة 2000.
- 6- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 7- زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1- بن عكنون، الجزائر، 2011.
- 8- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون خاص معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
- 9- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
- 10- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 11- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، فرع: القانون العام و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.

ج- مذكرات الماستر:

- 1- باي يسمينة و بوسنة دليلة، حجية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/09/26.
- 2- بن علي ريم، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، 2019.

- 3- جرادة شيماء و حاجي أمينة، إلغاء الدفتر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020.
- 4- سحوت احمد، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، جوان 2018.
- 5- سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.
- 6- فرحات فاطمة زهرة، إثبات الملكية العقارية بواسطة الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
- 7- قيرع احمد، اثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.

د - مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

- 1- بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وأثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2009.
- 2- بوضياف سفيان و بوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في الجزائر و السندات الخاضعة للشهر، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.

ثالثا - المقالات:

- 1- العتروس بشير، « الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للعرفة العقارية»، مجلة الاجتهاد القضائي لعرفة العقارية، ج1، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004.

- 2- بن حمود لطيفة، « منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018»، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 2، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019.
- 3- بودقردام سامية و الغات ربيحة، « المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري»، مجلة البزي للبحوث و الدراسات، المجلد 06، العدد: خاص (2021)، جامعة الجزائر 1، تاريخ النشر 1 جويلية 2021.
- 4- بوضياف عمار، « المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر»، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، مجلة سداسية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006.
- 5- جعلول زغدود و حاجي نعيمة، « المسح العقاري بين التشريع و التطبيق في الجزائر»، مجلة المعارف ، عدد 14، جوان 2013.
- 6- حشود نسيمة، « دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية»، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، لسنة 2021.
- 7- حنيش منى، « دور مرحلتي الاعتراض و الصلح في منازعات التحقيق العقاري»، مجلة للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016.
- 8- حوينق عثمان و بوشنافة جمال، « منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري »، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية - مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018.
- 9- خمار نريمان و عاشور نصر الدين، « إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري»، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 6، العدد 04، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، 2021.
- 10- زيدة نور الدين، « المسح العقاري في الجزائر»، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016.
- 11- سعدون كريمة، « الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات و تدابير التسوية»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02، 2020.

- 12- صباحي ربيعة، « دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة و نظام مسائلته»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، المجلد 52، العدد 3، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 13- صياد كريم، « فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري»، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، عدد 52، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، 2019.
- 14- غرمول أمينة، « الإشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح و الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري»، مجلة ضياء للدراسات الجامعية، المجلد 2، العدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.
- 15- قبابي هدى، « إيداع العقود و الأحكام القضائية بالمحافظة العقارية »، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد 17، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018.
- 16- قسوري فهيمة، « الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي»، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 11، السنة 2020.

رابعاً- النصوص القانونية:

1- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل متمم.
- 2- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل و متمم.
- 3- قانون رقم 09/84 المؤرخ في 4 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج، عدد 06، لسنة 1984.
- 4- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج.ر.ج.ج، عدد 55، سنة 1987، الملغى بالقانون 03/10 المؤرخ في 5 أوت 2010 يتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

- 5- قانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جماد الأول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 49، المؤرخ في 19 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995.
- 6- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، عدد 15، ج.ر.ج.ج، الصادر سنة 2007.
- 7- قانون رقم 09-08 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، المؤرخ سنة 2008.
- 8- قانون رقم 14/10 المؤرخ 30 ديسمبر، 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج، عدد 78، لسنة 2014.
- 9- قانون رقم 17/11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، عدد 76، لسنة 2017.
- 10- قانون رقم 07/20 المؤرخ في 04 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر.ج.ج، عدد 33، لسنة 2020.

(2) النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج، عدد 97، لسنة 1971.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 30، المؤرخ 13 افريل 1976، معدل و متمم.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 30، المؤرخ في 13 أفريل 1976، معدل و متمم.
- 4- مرسوم 500/82 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982، يتضمن تنفيذ الأشغال الجيوديزية و منح الأراضي و النصب و المعالم، ج.ر.ج.ج، عدد 55، لسنة 1982.

- 5- مرسوم تنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في أول ربيع الأول عام 1405 الموافق ل 24 ديسمبر 1984 يعدل و يتم المرسوم رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 71، المؤرخ في 13 أبريل 1976.
- 6- مرسوم تنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 54، لسنة 1989، (ملغى).
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر في 11 أبريل 1991.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 افريل 1992، المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 26، لسنة 1992.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 116/92 مؤرخ في 14 مارس 1992، يتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها أو تصنيفها، ج.ر.ج.ج، عدد 21، لسنة 1992.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 34، صادر بتاريخ 23 ماي 1993.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 15، 1995.
- 12- مرسوم 115/2000 المؤرخ في 20 صفر عام 1421 الموافق 24 ماي 2000، يتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 30، المؤرخ سنة 2000.
- 13- مرسوم تنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 75، 2007، المعدل بالمرسوم التنفيذي 423/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، ج.ر.ج.ج، عدد 65، لسنة 2013، المعدل بالمرسوم التنفيذي 193/17 المؤرخ في 11 افريل 2017، ج.ر.ج.ج، عدد 23، لسنة 2017، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 325/17 المؤرخ في 08 نوفمبر 2017، ج.ر.ج.ج، عدد 67، لسنة 2017، (الملغى).

- 14- مرسوم تنفيذي 300/10 المؤرخ في 29 نوفمبر 2010، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 74، لسنة 2010.
- 15- مرسوم تنفيذي 251/21 المؤرخ في 06 جوان 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها وحقوقها و واجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، لسنة 2017.
- 16- مرسوم تنفيذي 252/21 المؤرخ في 6 جوان 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، لسنة 2021.

خامسا- القرارات القضائية:

- 1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 367715، مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، قضية (ي.ش.ح ضد س.م.)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، لسنة 2006.
- 2- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 246259 مؤرخ في 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، سنة 2007.
- 3- القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 20، الصادر في 09 مارس 1977.
- 4- القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991، يتضمن تحديد التنظيم الداخلي للمفتشين على أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 38، لسنة 1991.
- 5- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر.ج.ج، العدد 20، الصادر في 24 مارس 1999.
- 6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 افريل 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 37، لسنة 2002.
- 7- القرار الوزاري المؤرخ في 12 ماي 2002، يتضمن تحديد مقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 42، لسنة 2002.

سادسا- المجالات القضائية:

1- المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، الديوان
مؤسسة الوطني للأشغال التربوية.

سابعاً- التعليمات و الوثائق:

أ- التعليمات:

1- التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم
العقاري، الصادر عن مديرية العامة للأملاك الدولة.

ب- الوثائق:

1- مذكرة رقم 4318 المؤرخة في 17 أكتوبر 1998، المتعلقة بالأملاك الوطنية، مجمع النصوص
لسنة 1998، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2- مذكرة رقم 4060 المؤرخة 15 أبريل 2018، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في
حساب " العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، الصادرة عن المديرية العامة
لأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثامناً- الملتقيات:

1- روابحي محمدي، المنازعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء
الإداري، مجلس الدولة، 2 أبريل 2015.

تاسعاً- المطبوعات:

1- دحو نصيرة، محاضرة في إجراءات المسح و تسليم الدفتر، ملقاة على طلبة السنة الثانية في
المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2013/2012.

عاشراً- المواقع الالكترونية:

1- بن دوحة عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري في التشريع الجزائري،
نشر يوم 08 سبتمبر 2015، تم الاطلاع عليه يوم 15 افريل 2022، على الساعة 17:08،
في الموقع <http://www.startimes.com>.

2- باللغة الفرنسية:

1) Ouvrage:

- 1- Bergel jean louis, traité de droit civil – les biens, édition dalta, paris, 2000.
- 2- Guido Pierre, dictionnaire juridique, 1^{er} édition, l hermès, 1996.

2) Publication:

- 1- la publication, présentation général du cadastre, école nationale du cadastre en France, 1991.

3) Textes législatifs :

***Décrets :**

- 1- Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Modifié par Décret 59-90 1959-01-07 art. 4 JORF 8 janvier 1959. Créé par Décret 55-1350 1955-10-14 JORF 15 octobre 1955 rectificatif JORF 16 novembre 1955. Modifié par Décret 67-1252 1967-12-22 art. 1 JORF 31 décembre 1967. Version consolidée au 01 janvier 2013.

الفهرس

2.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري
8.....	المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري
8.....	المطلب الأول: نطاق عملية المسح العقاري
8.....	الفرع الأول: التحديد الموضوعي لعملية المسح العقاري
8.....	أولاً- تعريف عملية المسح العقاري:
11.....	ثانياً- خصائص المسح العقاري:
12.....	أولاً- المسح العام للأراضي:
13.....	ثانياً- المسح الغابي:
14.....	الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري
17.....	المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري
17.....	الفرع الأول: المديرية العامة للأموال الوطنية
19.....	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
21.....	أولاً- التنظيم الإداري للوكالة على المستوى المركزي:
22.....	ثانياً- التنظيم الإداري للوكالة على المستوى الجهوي:
23.....	ثالثاً- التنظيم الإداري للوكالة على المستوى الولائي:
23.....	الفرع الثالث: المحافظة العقارية
24.....	أولاً- تعريف المحافظة العقارية:
24.....	ثانياً- الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية:
25.....	ثالثاً- مهام المحافظة العقارية:
25.....	رابعاً- أقسام المحافظة العقارية:
27.....	المبحث الثاني : إجراءات المسح العقاري
27.....	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري
27.....	الفرع الأول: الإجراءات الافتتاحية لعملية المسح العقاري
27.....	أولاً- افتتاح عملية المسح:
28.....	ثانياً- إنشاء لجنة المسح:

- 29..... الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لافتتاح عملية المسح العقاري
- 30..... أولاً- جمع الوثائق:
- 32..... ثانيا- التصوير الجوي:
- 33..... ثالثاً- تحديد حدود البلدية:
- 34..... ثالثاً- تحديد المناطق التي يمكن أن تشير صعوبات لتقدم عملية المسح:
- 35..... المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية والختامية لعملية المسح العقاري
- 35..... الفرع الأول: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري
- 35..... أولاً- إجراءات تعيين حدود العقارات الموجودة في إقليم البلدية:
- 39..... ثانيا- عملية التحقيق العقاري:
- 42..... الفرع الثاني الإجراءات الختامية لمسح العقاري:
- 42..... أولاً- إعداد وثائق المسح:
- 43..... ثانيا- إيداع وثائق المسح في البلدية:
- 43..... ثالثاً- اجتماع لجنة البلدية للمسح:
- 45..... الفصل الثاني: مهام المحافظ العقاري في نطاق تنفيذ إجراءات الشهر
- 47..... المبحث الأول: الإيداع القانوني للوثائق المسح و تنفيذ إجراء الشهر
- 47..... المطلب الأول: الإيداع القانوني لوثائق المسح:
- 47..... الفرع الأول: مفهوم الإيداع
- 48..... الفرع الثاني: فحص وثائق مسح الأراضي:
- 48..... الفرع الثالث: قبول إيداع وثائق المسح:
- و يجب إشهار محضر الاستلام و ذلك بنشره على نطاق واسع خلال مدة 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر وينشر في جميع الولايات في جميع أنحاء البلاد ومقر البلدية والمحافظه العقارية والجريدة اليومية، فنصت عليه المادة 9 من المرسوم 76/63 المعدل و المتمم.
- 48.....
- 49..... الفرع الخامس: ترقيم العقارات الممسوحة
- 49..... أولاً - الترقيم المؤقت:
- 53..... ثانيا- الترقيم النهائي:

- 54..... ثالثا- إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري:
- 57..... المطلب الثاني: تنفيذ إجراء الشهر
- 58..... الفرع الأول: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
- 58..... أولا- مسك البطاقات العقارية:.....
- 62..... ثانيا- التأشير على مجموعة البطاقات:.....
- 63..... الفرع الثاني: التأشير على الدفتر العقاري.....
- 63..... المبحث الثاني: الإشكالات الناتجة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقاري
- 64..... المطلب الأول: الإيداع غير القانوني لوثائق المسح العقاري
- 64..... الفرع الأول: رفض الإيداع
- 65..... ثانيا-حالات رفض الإيداع:.....
- 66..... رابعا- شكل رفض الإيداع و تبليغه:
- 67..... الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر
- 68..... ثانيا- أسباب رفض إجراء الشهر:.....
- 68..... ثالثا- كيفية رفض الإجراء و تبليغه:.....
- 70..... أولا- الطعن في قرارات المحافظ العقاري:.....
- 70..... ثانيا- الطعن في أخطاء المحافظ العقاري.....
- 71..... ثالثا- قرارات الجهات القضائية:.....
- 72..... رابعا- إجراءات رفع الدعوى :.....
- 75..... سادسا- صفة التمثيل القانوني:
- 76..... المطلب الثاني: الدعاوى المتعلقة بإعادة النظر في التقييم العقاري
- 76..... الفرع الأول: دعوى إعادة النظر في التقييم المؤقت
- 77..... أولا - الوضعية القانونية للعقار:
- 78..... ثالثا- الجهة القضائية المختصة و موقف القضاء من ذلك:
- 79..... الفرع الثاني: دعوى إعادة النظر في التقييم النهائي
- 79..... ثانيا- أجل التسوية:.....
- 80..... ثالثا- الجهة القضائية المختصة و موقف القضاء من ذلك:
- 80..... الفرع الثالث: تسوية المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت للعقارات الغير المطالب بها

81.....	أولا- الوضعية القانونية للعقار:
82.....	ثانيا- أجال التسوية:
85.....	خاتمة
89.....	الملاحق
114	قائمة المصادر و المراجع
127	الفهرس

الملخص باللغة العربية

نقول أن المسح هو عملية فنية بحتة تقوم بها هيئة إدارية تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم رسميا حلها و تحويل أملاكها و استخدامها إلى وزارة المالية و ذلك بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 6 جوان 2021 متضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، و تتم هذه الأخيرة إلا بمرورها بعدة إجراءات بداية من افتتاح العملية حتى إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. و بعد الانتهاء من المسح العقاري يأتي الشهر العقاري و تقوم به المحافظة العقارية بعد إيداع وثائق المسح أمامها حيث يهدف إلى تثبيت ملكية العقار والحقوق العينية الأخرى، الأمر الذي يمنح للغير قدرا من الائتمان والطمأنينة في التعامل بشأن العقار محل الشهر و شهدت مسألة إثبات الملكية العقارية والتصرفات الواردة على العقار في ظل نظام الشهر العقاري عدة إجراءات يقوم بها المحافظ العقاري، و لكن هناك أثر سلبي آخر نتج عن الواقع العملي بالرغم من القدرات المادية والبشرية التي تم تخصيصها لهذا الغرض و تنتج منازعات الترقيم العقاري (الترقيم المؤقت و النهائي) ومن جهة أخرى إشكالية العقارات الغير مطالب بها وإشكال آخر يتمثل في الأجزاء الغير محددة.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري، وثائق المسح العقاري، الشهر العقاري، المحافظة العقارية، المحافظ العقاري، البطاقات العقارية، الترقيم العقاري، منازعات الترقيم العقاري...

RÉSUMÉ

L'opération du cadastre terrestre est une opération technique qui est faite par une instance administrative qui est l'Office National du Cadastre qui est désolutionné et ont transformé son patrimoine et ses services au ministère de finances par le décret exécutif n° 21/251 légiféré le 06 Juin 2021 conformément l'organisation de l'administration centrale du ministère des Finances et cette opération se fait par un ensemble de procédures en commençant par l'ouverture de l'opération jusqu'au dépôt des papiers du cadastre au niveau de la conservation foncière.

En fin de l'opération du cadastre foncier ça vient le registre foncier qui est fait par la conservation foncière après avoir reçu le dossier du cadastre et vise à prouver la propriété foncière et les droits réels qui le suivent ce qui donne un peu de confiance et tranquillité en relations immobilières et la preuve de la propriété immobilière a connu plusieurs procédures faites par le promoteur immobilier dans le système du registre foncier, mais on trouve aussi un impact du côté pratique malgré les capacités morales et matériel consacré pour cette opération et ce qui nous met en conflits de la numérotation immobilière