



كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962

قسم: الحقوق

منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم.

تخصص: علوم قانونية - فرع: قانون منازعات

تحت إشراف الأستاذ:

- أ.د بودالي محمد

تقدم وتناقش علنا من طرف الطالبة:

- سماعيني هاجر

أمام لجنة المناقشة

| الصفة | جامعة الانتماء | الرتبة | الأستاذ |
|--------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| رئيسا | جامعة سيدي بلعباس | أستاذ محاضر -أ- | السيد: تيزي عبد القادر |
| مشرفا ومقررا | جامعة سيدي بلعباس | أستاذ التعليم العالي | السيد: بودالي محمد |
| عضوا | المركز الجامعي عين تموشنت | أستاذة محاضرة -أ- | السيدة: زعزوعة فاطمة |
| عضوا | المركز الجامعي عين تموشنت | أستاذ محاضر -أ- | السيد: مهداوي محمد صالح |

السنة الجامعية: 2019-2020م / 1440-1441هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

قال الله تعالى : "لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ"

صدق الله العظيم

الشكر لله أولا ، نحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل ،

وعلى النعم التي أنعمها علينا .

أتقدم بحريز الشكر والعرفان للأستاذ المشرف :

الأستاذ الدكتور "بودالي محمد"

الذي تفضل عليّ بنصائحه وتوجيهاته طوال فترة إنجاز هذا العمل ،

فلي الشرف العظيم وله الثواب العظيم .

كما أكون ممتنت للسادة أعضاء لجنة المناقشة الدكتور تيزي عبد القادر ،

والدكتور مهداوي محمد ، والدكتورة زعزوعت فاطمة على تقبلهم الإسهام في

قراءة المذكرة ومناقشتها .

وواجب عليا أن أشكر كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل

و أخص بالذكر كل من موظفي مديرية مسح الأراضي وأكفط العقاري لولاية

سيدي بلعباس ، لما أفادونا به من توجيهات عملية

وأدوات بحث تطبيقية .

و شكرا

إهداء

أهدي هذا العمل:

إلى أعز ما أملك

الوالدين الكرمين، حفظهما الله وأطال

في عمرهما...

إلى الذين شجرتهم عوني...

إخوتي وكل أزواجهم وأولادهم

إلى رفيق دربي الذي وقف بجانبني وساندني

زوجي.

إلى نبض قلبي...

ابني إياد

وفي الأخير أسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا ويوفقنا إلى ما يحببه و يرضاه.

قائمة المختصرات

| | |
|--------------|------------------------------------|
| ج . ر : | الجريدة الرسمية. |
| ج : | الجزء. |
| ص : | الصفحة. |
| ط : | الطبعة. |
| ع : | العدد. |
| ق . م : | القانون المدني. |
| ق .إ.ج.م.إ : | قانون الإجراءات المدنية والإدارية. |
| ق : | قانون. |
| م.ت : | المرسوم التنفيذي. |

Op.cit : ouvrage précité.

P : Page.

مقدمة

مقدمة

منذ العهود الأولى من الزمن كانت الحضارات الإنسانية مبنية على قاعدتين أساسيتين، الأولى مفادها إن العقار ثروة لا تزول، والثانية أنه المصدر الأصلي للثروة، لذلك تعد الملكية العقارية من أهم ركائز الاقتصاد في أي مجتمع ويظهر دورها الأساسي في التنمية الشاملة للدولة، لذلك سعت مختلف التشريعات لتحقيق الائتمان العقاري، وذلك بالتحكم في الإنماء الاقتصادي بمختلف أشكاله.

وتحقيقاً لهذا الغرض، جعل المشرع الجزائري انتقال حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات لا تكون نافذة بين المتعاقدين أو الغير إلا إذا تمت إجراءات الشهر العقاري، التي تضمن إعلام الناس بالملاك الحقيقيين للعقارات وبالتصرفات المختلفة الواقعة عليها الأمر الذي يحقق الاستقرار في المراكز والمعاملات القانونية، وبالتالي دعم وتحفيز الائتمان العقاري.

فالجزائر عرفت عدة محاولات للتطهير الملكية العقارية الخاصة خاصة، في ظل أنظمة عقارية متنوعة ومتباينة بفعل تقلبات الظروف السياسية والاقتصادية مما جعل الملكية العقارية عامة، تمتاز بطابع التعقيد والغموض فبعد أن عرفت تطبيق النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي، التي تميزت من خلالها بالاستقرار والثبات قبل الاحتلال الفرنسي، فالملكية العقارية على العموم أثناء الاحتلال دخلت الفوضى والغموض واتخذت وسيلة لخدمة أغراض الاستعمار، الذي لجأ إلى إصدار قوانين تهدف إلى إخراج الملكية من نظامها الأصلي وتحويلها إلى ملكية عامة للدولة الاستعمارية.

وعلى غرار باقي تشريعات العالم ومن أجل ترسيخ نظام قانوني عقاري محكم سعى المشرع الجزائري إلى تأسيس قواعد ونظم قانونية مبينة على مجموعة من المبادئ التي تحكم المجتمع، الأمر الذي أبان عن وجود نوعين متميزين من النظم، وصف أحدهما بنظام الشهر الشخصي، والآخر بنظام الشهر العيني إذ يعتمد النظام الأول على أسماء الأشخاص المعنية بالتصرف فتتأ سجلات يدون فيها التصرف الذي يرد على العقار باسم المتصرف فيتم تخصيص بطاقات شخصية لكل مالك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء، تكمن مزاياه في سهولة تطبيقه وعدم استلزامه لنفقات باهظة، أما عيوبه فتكمن في أنه ليس له أثر مطهر للملكية العقارية...، في حين يركز نظام الشهر العيني على عنصر العقار بحد ذاته موضوع التصرف أو الحق فيصبح لكل عقار بطاقة عقارية، تدون فيها جميع التصرفات الواردة عليه وما يترتب من حقوق وأعباء، وذلك بعد تحديد موقع العقار وحدوده، رقمه، مساحته... غير أن الاختلاف بينهما لا يتوقف عند هذا الفارق فحسب، إنما يمتد إلى تفاصيل أخرى نحاول توظيفها فيما يأتي من شروحات في المتن، نتج عن ذلك كم هائل من القوانين التي تحكم الميدان العقاري الجزائري.

وللوصول إلى الأهداف التي ترجوها الدولة وهي جعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي و إعادة النظر في نظام الملكية العقارية الخاصة يتحتم عليها معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على أثرها، ولهذا يتطلب عملية تقديرية تقنية واضحة وفعالة خاصة في ظل تبني نظام الشهر العيني تتمثل في عملية المسح العقاري أو مسح الأراضي العام، الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له والتي تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكية العقارية في التراب الوطني، حرصا من الدولة على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة عن الفترة الاستعمارية

والمتمسمة بانعدام مسح الأراضي وبمنظومة شهر عقاري مختلفة ولعل ذلك كان لزاما من هذه الأخيرة بتدارك الأمر بجملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لازمته بالضرورة أن يتخذ نظام عقاري عصري يتخذ من الشهر العقاري العيني أساسا له، وذلك بعد الاستبدال التدريجي لنظام الشهر الشخصي المعمول به.

إن نظام الشهر العيني وعملية المسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة، ويرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح ووضع مخططات طبوغرافية وبطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، وتسليم سندات الملكية- الدفتر العقاري- في نهاية المطاف، لكن من جهة أخرى يجب القول انه سواء طبق نظام الشهر العيني أو الشخصي لا بد من إحصاء الملكيات والمساحات وتقديرها.

فالحديث عن نظام الشهر العيني يدفعنا بالضرورة إلى البحث عن الآلية المادية التي يقوم عليها الدفتر العقاري، ألا وهي المسح العام للأراضي الذي يرمي إلى توضيح القوام المادي والتموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية سواء الوطنية منها أو الأملاك الخاصة أو الأملاك الوقفية وذلك بتشخيص كل الممتلكات العقارية وبيان كل من لهم حق أو عبء عليها، عن طريق إعداد وثائق مساحية في كل بلدية، تكون كقاعدة لتأسيس سجل عقاري عيني دقيق لهذا النظام، وهي من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب، نظرا للمعلومات التي يوفرها المسح العقاري الخاصة بالعقار يمكن أن تساهم بشكل كبير في التطور الاقتصادي للشعوب، ولعل الغرض الأساسي من إعداد مسح الأراضي هو تخصيص جميع الممتلكات العقارية.

لهذا فإن مرحلة المسح هي مرحلة أساسية ودعامة مادية ضرورية، إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، وبين تداول الحقوق

العينية العقارية، وبمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية وتنشأ لذلك محافظات يتولاها محافظ، ولأجل ذلك فإنه يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق اللاحقة به عند الانتهاء من خلال الأشغال التقنية.

ولعل المسح العام للأراضي يتطلب ولا يزال خلق آليات قانونية لتطهير الوضعية القانونية لعقارات البلاد هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي وأن انجازه الكلي لا يمكن أن يتم في اقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية لما تحتله من مكانه هامة لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، لاسيما من أجل انجاز مشاريع استثمارية وبالقدر الذي ساهمت به عملية المسح العام للأراضي في تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، بجدد بنا الحديث عن تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري كونه الأساس القانوني لنظام الشهر العيني ألا وهي المحافظة العقارية لما فيها دور وأهمية بالغة في إعداد الشكل النهائي للدفتري العقاري مصحوب بعدة إجراءات وكيفيات إعداد وثائق عقارية بالغة الأهمية، سواء على الملكية العقارية من حيث حمايتها واستقرارها وضمان تداولها، أو على الملاك والمتعاملين في العقار من حيث إعلامهم بما يتقل هذه العقارات من أعباء، وخولها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهرة الحجة المطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير.

وبوضع الإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري والشهر العقاري، حاول المشرع أن يعطي لهذه العمليات كل سبل الناجعة لتحديد العقارات المشمولة بالمسح، ونقلها من نظام العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، وأكد على تدخل هيئات إدارية تكون أطراف مساهمة في القيام بهذه المهمة تتمثل في: إدارة مسح الأراضي المحافظة العقارية، الولاية، البلدية، الجهات القضائية... وأكد على أهمية التنسيق بين هذه الهياكل ضمانا للسرعة في الانجاز، وهذا لتوفير السندات القانونية التي تشجع التداول في إطار

منظم للعقار، فعملية التطهير العقاري تشكل الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات القانونية الواردة عليها.

فبمجرد الانتهاء من إجراءات المسح العقاري، التي تتم بعد التحقيقات الميدانية ورسم حدود العقارات وترتيبها...، إضافة إلى إعداد المخططات البيانية التي تستعملها في عملية المسح العقاري، التي تكون موضوعة على أساس الصور الجوية المرسلة من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي تمثل مساحة الإقليم المراد مسحه على المخططات، وهي تختلف حسب المنطقة الريفية أو الحضرية، وبعد الانتهاء من ذلك تباشر عملية المسح العقاري والتي تنطلق بموجب قرار يصدره الوالي المختص والذي يكون محل نشر في الجريدة الرسمية وذلك قبل 15 يوم من افتتاح العملية، لتسهيل إعداد وثائق المسح.

وتساهم في هذه العملية لجنة تسمى لجنة المسح العقاري، تشمل على أعضاء من مختلف المديريات، يرأسها قاضي، إلا أن هذه الأخيرة لها دور محدود وضيق، سوف نعالجه فيما يأتي من شروحات في المتن.

كما أن الوثائق المسحية الناتجة عن عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية، باعتبارها الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري، وأسندت هذه المهمة للمحافظ العقاري والذي يظهر دوره في تأسيس السجل العقاري، فبمجرد استلامه لوثائق المسح يقوم بترقيم العقارات المسوحة إما ترقيماً نهائياً أو ترقيماً مؤقتاً، بعد إعلام الجمهور بكل وسيلة أو دعامة، حتى يتسنى للمعنيين الاعتراض على نتائج المسح، وهذا في أجل 4 أشهر من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري.

وقد خول القانون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة الأطراف وتحرير محضر عدم المصالحة يبلغه للأطراف ليتسنى لهذا الأخير الاعتراض أمام الجهات القضائية المختصة.

وبالموازاة وأثناء قيامه بعملية التقييم العقارات الممسوحة يقوم المحافظ العقاري بإعداد البطاقات العقارية الريفية منها والحضرية إذا تعلق الأمر بمنطقة حضرية أو شخصية.

وبعد تسديد المالك لرسوم خاصة محددة قانونا يسلم المحافظ العقاري دفتر عقاري، الذي هو بمثابة نتيجة حتمية لشهر وثائق المسح، له حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية لا يمكن الطعن فيها إلا قضائيا.

فالعارض على الدفتر العقاري وجب عليه تأسيس عريضته على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري، حتى تكون مؤسسة بالإضافة إلى استيفاء الشروط الشكلية منها خاصة منها شهر الدعوى.

فإذا كان تسليم الدفتر العقاري وإعداده يعد المرحلة النهائية حتى ينسب عقار ما في مكان ما لهيئة أو لفرد معين، فهو يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة. بالرغم من تدخل هيئات أخرى ومساهمة بعض الأفراد في الأعمال التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري والمتمثلة في المسح العقاري، إلا أنه يبقى متصف بالطابع الانفرادي، نظرا للسلطات المخولة للمحافظ العقاري في رفضه للإيداع ورفضه للإجراء.

والحقيقة أن كل من مصالح مسح الأراضي وهيئة المحافظة العقارية باعتبارهما آليتين ماديتين قانونيتين لنظام الشهر العيني يمكن من خلالهما تسليم كل مالك دفترا

عقاريا أو سند ملكية، إذ نلمس حقيقة بيّنة مفادها أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في كل منطقة خضعت للمسح العام للأراضي.

وأمام هذه السلطات والمهام التي خولها المشرع الجزائري للمديرية المسح الراضي والمحافظ العقاري التي أوردناها، ستكون حتما موضوعا لخصومات قضائية يفصل فيها القضاء، نظرا للنقائص والثغرات التي تكتنف مهامهم.

وبأهمية الموضوع ووزنه على ساحة الأملاك العقارية عامة والأملاك الخاصة على وجه الخصوص ورغبة منا في أن يكون موضوعنا دقيقا منصبا على القضايا المعاصرة للعقار ومشكلاتها القانونية والبحث عن الحلول العملية الواقعية، فان دراسة الموضوع تتناول كل ما يتعلق بالدفتر العقاري من نشأته إلى يوم تسليمه للمعني.

ونظرا للتطورات الواقعة في مجال الملكية العقارية إجمالا وفي الملكية الخاصة خاصة، بات أمرا لا مناص منه من تأمين المعاملات حفاظا على الحقوق والأموال، الأمر الذي وسع من دائرة المنازعات والإشكالات وزادها اتساعا في طريقة إصدار دفتر عقاري يحقق الاستقرار في المراكز والمعاملات القانونية ويؤمن علانيتها وبالتالي دعم وتحفيز الائتمان العقاري، باعتباره بطاقة الهوية للحالة المدنية للعقار.

ولهذا كان موضوع المنازعات العقارية التي قد تثور بمناسبة إعداد الدفتر العقاري في الملكية الخاصة من المواضيع التي شغلت اهتمام الباحثين، وهي إحدى المنازعات التي تنصب فيها الخصومة القضائية على أي مرحلة من مراحل إعدادها، بدءا من المسح الأراضي إلى آخر صدوره من المحافظة العقارية. ونظرا لتثعب وتشابك إجراءات كل من المسح العقاري وشهر وثائقه، عزف الباحثون عن تناول البحث، مما خلق تباين في الآراء الفقهاء واجتهادات القضاء بفرعيه العادي والإداري.

وواقع الدراسات القانونية والجانب العملي، يؤكد أن الدفتر العقاري حظي بإجراءات ودراسات وبحوث أكاديمية تعكس ما للأخير من أهمية في استقرار كل شاغل لعقار ما، بوصفه أداة أو قرينة قاطعة بوجود سند ملكية هذا العقار. وهذا ما أتاح لنا رؤية جديدة لأهمية وأثر الدفتر العقاري في حياتنا العملية ومعاملاتنا اليومية.

وهكذا بات التعامل بالدفتر العقاري حقيقة قانونية وظاهرة واقعية يكتنفها الكثير من التعقيد والغموض بحكم اختلاف السندات التي تنشأ هذا الأخير على اختلاف أنواعها من الرسمية والعرفية ومحرمات شهادة الحياة التي يجوز الطعن فيها بدأت تهز شيئاً فشيئاً في مدى حجته المطلقة.

ولا شك أن ما يزيد الموضوع أهمية وإثارة هو الجدل الفهمي والقضائي الذي يطغى على حيثياته بدءاً من الطبيعة فالتكييف فالأساس فالآثار منها على وجه الخصوص إلغاء الدفتر العقاري في أي مرحلة من مراحل إعدادة حتى ولو تم تسليمه للمعني بحيث يمكن إثبات عكس ذلك وأجاز الطعن فيه حتى ولو تحصل المعني على الدفتر العقاري، والطعن حتى في قرارات التي يصدرها المحافظ العقاري.

لذلك يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة من خلال عدة أوجه نذكر منها الأهمية الاجتماعية التي تظهر انطلاقاً من الوظيفية الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة التي تعكس الوضعية الاجتماعية للأفراد، فمقياس التطور داخل كل بلد مرتبط بالقوانين الوضعية فيها، خصوصاً التي تحمي عقاراتها وحدودها.

وأهمية سياسية قوامها الدور الذي يلعبه استقرار الدفتر العقاري وتحقيق فكرة الائتمان العقاري في التأثير على سلطة اتخاذ القرارات داخل الدولة و خارجها، لاسيما أن الجزائر عرفت تحولات جذرية نتج عنها كثرة النصوص المتعلقة بالعقار وعدم مسابقتها

لكل معطيات الواقع مما خلق تناقضات عديدة خصوصا عند مرحلة التطبيق، والمشكل يعود بالدرجة الأولى إلى عدم استكمال الجزائر عمليات المسح العام للأراضي على النحو المتقدم بالرغم من 43 سنة من صدوره، مما يشكل دافعا قويا لدراسة جوانبه، وبالتالي يجب أن ندرك أن الدفتر العقاري يعرف غموضا ونقصا في النصوص والتطبيق من الناحية الإجرائية، ومردده اعتماد الجزائر لنظامين في وقت واحد.

أهمية عملية كون أنّ مشكلة الدفتر العقاري في الملكية الخاصة مسألة تستدعي اهتمام البحث الأكاديمي فهي تكتسي أهمية بين مختلف الدراسات القانونية والأكاديمية المتعلقة بالعقار، ومبعث هذه المكانة أنه لا يوجد ، حسب ما تم الاطلاع عليه في عملية جمع المادة العلمية الخاصة بهذا الموضوع دراسة سابقة في هذا التخصص، حاولنا أن نبحت بدقة في تحديد مختلف الجزئيات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري في الملكية الخاصة على وجه الخصوص الأكثر انتشارا في الميدان الواقعي على الأقل.

أما الأسباب العلمية لدراسة الموضوع تبرز من كثرة النصوص القانونية و تشعبها فيجبر الباحث على سير أغوارها وجمع شتاتها المتناثرة، لا سيما أن هذه النصوص صدر بعضها بعد الاستقلال ولا زالت سارية المفعول، وبعضها الآخر متناثر ضمن فروع قانونية مختلفة، مما يجعل البحث في الموضوع من الدراسات القليلة التي تسعى لجمع جل المنازعات الدفتر العقاري وأكثرها تكرارا في الحياة العملية والأكثر عرضة على القضاء وتحليلها على ضوء هذه النصوص القانونية مقارنة بواقع تطبيقها القضائي من خلال الأحكام والقرارات القضائية باختلاف جهات إصدارها.

أما الأسباب الذاتية في انتقاءنا لموضوع المذكرة، فتظهر في الرغبة والميول أكثر لمواضيع المنازعات العقارية لما وجدناه فيها من مادة تبعث على الدقة في الوصف

والتحليل والمناقشة وفي توسيع المدارك العلمية في مجال المنازعات الدفتر العقاري، بما يفتح الأطر العلمية المستقبلية، والتي لا تزال تحتاج المعالجة القانونية.

ولا نخفي أن أفكار الموضوع كانت شتاتا مجهدا ، فلا نجد مؤلفا جامعا شاملا لكل أبعاد الموضوع والمشاكل التي تعتريه، وقد اشتد الأمر علينا بسبب ما واجهناه من صعوبات تكمن في تواضع التأليف في مواضيع المنازعات العقارية عامة، ومراجع متخصصة لا تتناول الموضوع بالكيفية التي أردناها، أضف إلى ندرة الاجتهاد القضائي خصوصا في مجال إلغاء الدفتر العقاري. مما يجعل أمر إثارها وتناولها بالدراسة يحتاج للجهد وكثرة البحث والتحليل، وتجميع النصوص التشريعية وتحليلها وتجميع القرارات القضائية ومقارنتها وإسقاط النصوص التشريعية عليها ثم معرفة مكامن الخلل ومكامن الصواب فيها مع الرجوع لأراء المؤلفين في الموضوع و محاولة إيجاد حلول لها.

وتأسيسا على الأهمية التي يتحلى بها الموضوع، فإنّ دراسة موضوع منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري يتولد عنه مشكلات قانونية تقتضي منا طرح، إشكالية أساسية وجدناها تفرض نفسها وتطرح صيغتها على النحو التالي:

- فيما يكمن دور ومهام مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية في إعداد الدفتر العقاري والمشاكل والمنازعات والعراقيل التي يواجهونها في ظل طابع تكاملي تنسيقي يستشير فكرة تنظيم وحماية الملكية الخاصة؟

وقد اقتضت الضرورة المنهجية الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي لتلاؤمه مع معالجة ودراسة موضوع البحث والذي ارتأينا أن نتناوله في بابين رئيسيين:

باب أول بعنوان منازعات الدفتر العقاري قبل إعداده ينطوي على فصلين اثنين، نخصص أوله لتوضيح المرحلة التحضيرية التي تكون على مستوى مصالح مسح الأراضي بالبحث عن مهامها وتنظيم عملها في إطار إعداد دفتر عقاري. ثم الخوض في الفصل الثاني إلى التطرق إلى المنازعات الناتجة عن عملية المسح ومحاولة معالجة المشكلات التي تعرقل سير الحسن لهذه العملية.

أما الباب الثاني فنخصصه بعنوان "منازعات الدفتر العقاري بعد إعداده" يتضمن بدوره فصلين، نعكف في أوله على بيان الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري في تحديد إجراءات شهر وثائق المسح العقاري ومن ثم إجراءات تسليم الدفتر العقاري بينما تخصص مساحة البحث في الفصل الثاني عن منازعات الترقيم العقاري.

الباب الأول

منازعات الكفتر العقاري قبل إعداده

الثابت في مجال منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية العقارية الخاصة قد سمح بإظهار النواة الأولى للشروع في عمليات التطهير العقاري الشاملة بما يضمنه من تأسيس السجل العقاري ومجموع البطاقات العقارية المكوّنة له، ويسمح عند استكمال أعمال المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني من تحديد وجرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها¹، وإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين ومخططات مسح منتظمة، تبين وتعكس الجانب القانوني والمادي لهذه الحقوق العينية العقارية.

هذا مادفع بالمشرع الجزائري لتأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق، و كان لابد من إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك.

وتحقيقا لهذا الغرض، جعل كذلك المشرع الجزائري انتقال حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات لا يكون نافذا سواء فيما بين المتعاقدين أو الغير إلا إذا تمت إجراءات الشهر العقاري²، التي تضمن إعلام الناس بالملاك الحقيقيين للعقارات، وبالتصرفات المختلفة الواقعة عليها، الأمر الذي يحقق الاستقرار والمعاملات القانونية، ويؤمن علانيتها، ويبعث الثقة فيها، وبالتالي دعم الائتمان العقاري.

فمسألة إثبات الملكية العقارية الخاصة³ وتنظيمها يشكل عائقا رئيسيا، وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية والمنازعات المثارة بشأنها،

¹ - أصناف الملكية العقارية: الملكية وطنية، الملكية خاصة وهي التي تهم موضوع دراستنا، والملكية وقفية.

² - الشهر العقاري هو كنظام و إجراء للحفاظ العقاري، استلزمته الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية، فمن يريد التعامل في عقار ما يتعين عليه معرفة ما يتقله من حقوق حتى يكون على دراية من أمره وبذلك لا يقدم على التعامل فيه إلا بعد التأكد من حالته، اعتماداً على شهره، وما يوفره من بيانات غاية في الأهمية.

³ - يقصد بالملكية العقارية الخاصة والتي يحق للمالك التمتع بها والتصرف فيها، وهي محميا دستوريا وفقا لما جاء في نص المادة 12 من دستور الجزائري 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، المؤرخة في 1989/03/01 المعدل والمتمم.=

ولعلّ الصعوبة في ذلك يرجع إلى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية الخاصة والنصوص التي كانت تحكمها، والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها ولعدم تماشيها مع تقاليد والعرف السائدين في المجتمع، إضافة إلى سرعة تجديد النصوص وهو ما لم يخدم إستقرار الملكية العقارية ولاتطويرها بعد الاستقلال.

ولهذا سنعكف في هذا المحور على تبيان منازعات الدفتر العقاري أثناء إعداده على مستوى هيئة المسح الأراضي وأهميتها كمرحلة تحضيرية والمرحل التي يمر بها مروراً بتبيان الهيئة المكلفة بالمسح الأراضي من حيث التعريف بها ومهامها وتنظيم عملها والاجراءات المتبعة عند القيام بعملية المسح في فصل أول، لنعرج بعدها على أهم المشكلات والمنازعات والعوائق القانونية التي تكون ماثرا للنقاش بمناسبة إعداد المسح العقاري في فصل ثان.

= كما جاء في الأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم، ج.ر، عدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، في مواده من 674 ... 677: «... على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة...».

وإما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة:

- الملكية التامة: هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له استعمال حق التصرف والتمتع.
- الملكية المجزأة: هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكنى وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الالتصاق.
- الملكية المشاعة: هي تلك التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة كالورثة في الشبوع قبل القسمة.
- الملكية المشتركة: هي التي تكون فيها الاجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولاسيما العمارات الجماعية.
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة عشر، 2011، ص ص 12، 13.
- سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 17.

الفصل الأول

إعداد الدفتر العقاري

على مستوى مصالح مسح الأراضي (المرحلة التأسيسية)

من الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري قد اتخذ خطوة جريئة، معتبرة إيّاها الخيار الوحيد لتطهير الملكية العقارية، وجعله أساس السجل العقاري تبين فيه أوصاف كل عقار، وحالته الشرعية، ومجمل الحقوق والأعباء الواردة عليه، ومن أجل القيام بعمليات المسح تمّ إصداره للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي تمّ تأكيده بموجب المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹.

كلّ هذه النصوص شرعت لتبين في مضمونها إلى من أوكل القيام بعمليات المسح، وكيفية سيرها، حيث أنشئت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي تتبع في هذه العمليات إجراءات خاصة من خلال مهام لجنة مسح الأراضي، وإتباعها لإجراءات معينة في عمليات مسح الأراضي.

فالمسح هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع 92 المؤرخة في 18/11/1975. ولوضعه حيز التنفيذ تلى هذا الأمر سلسلة من المراسيم من أجل تفعيل أحكامه، كان أولها:

- المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، ع 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 400/84 المؤرخ في: 24/12/1984، ورقم 134/92 المؤرخ في: 07/04/1992.

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع 30 المؤرخة في: 13/04/1976 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في: 13/10/1980، ورقم 123/93 المؤرخ في: 19/05/1993.

- المرسوم التنفيذي 89 / 234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر، ع 54 المؤرخة في: 20/12/1989. المعدل للمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12/02/1992.

الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً¹، لما تتضمن من معلومات خاصة بالعقار تهدف لاستقرار المعاملات العقارية.

وحتى يتسنى لنا معرفة أهمية المسح أو التحديد من حيث أنه وسيلة ضرورية لضبط المعطيات المتعلقة بهوية العقارات، مما يضفي على المعاملات العقارية تلك الصفة من الثقة والائتمان التي ينشدها كل من يقبل على التعامل في العقار، وتنظيم وعمل هذا الأخير، لا بد من تناول الموضوع في شقين ببدء ضبط النظام القانوني لوكالة المسح الأراضي في المبحث الأول، ثم البحث عن إجراءات إعداد المسح العام الأراضي في مبحث ثان.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري بدون ذكر الطبعة، منشورات بغداد، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر. ص 08.

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

- لم يعطي المشرع الجزائري تعريفاً لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية منها، والإشراف على هذه العملية يكون من قبل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تعمل بالتنسيق مع المحافظة العقارية.

فالمسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار، بميزته الوصفية لكن ليس في جميع الدول، ففي الجزائر لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار لأن من أولوياتها إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك استعمال المسح في أغراض أخرى. إذن الهدف منه "تعريف" و "توثيق" كل العقارات على مستوى التراب الوطني.

المبحث الأول: الهيئة المشرفة على عملية مسح الأراضي في التشريع الجزائري.

تعدّ الهيئة المكلفة بمسح الأراضي كغيرها من الهيئات الإدارية التي لها كيان وقوام ترتكز عليه، فهي تشرف على عملية المسح العقاري وتتكفل بالإسراع في إنجازها، على الرغم من تأخر إنشاء المديرية الفرعية لمسح الأراضي سنة 1984¹، فهذه الأخيرة لم تستطع القيام بعمليات التحقيق الميداني، وتعيين الحدود والتصوير الطبوغرافي وتصميم المخططات الهندسية بصورة كافية، إلا بعد تدعيمها بالية جديدة لرفع العبء ألا وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي².

ومن الثابت عمليا أن عملية المسح العقاري تمرّ بمجموعة من الإجراءات ابتداء من إدارة مسح الأراضي والتي تعتبر الركيزة الأساسية التي تنطلق منها العملية وذلك لأنها تباشر في الإجراءات عدة يقوم بها الأعوان مكلفون بجمع الوثائق المتواجدة على مستواها أو على مستوى الهيئات العمومية الأخرى، إضافة إلى إعداد المخططات البيانية التي تستعملها في عملية المسح العقاري، والتي تكون موضوعة على أساس التصاوير الجوية المرسله من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي تمثل مساحة الإقليم المراد مسحه على مخططات، من خلال الصور الجوية الملتقطة.

وللتدليل على هكذا إجراءات نخوض في غمار هاته الهيئة وذلك باعتماد عنوانين

أساسيين:

¹ - هذا ما جاء في نص المادة 05 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: «إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية». كذلك المادة 25.

- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 126.

² - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010، ص 75.

- **المطلب الأول:** الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها.

- **المطلب الثاني:** تنظيم وعمل الوكالة.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها.

تسعى الدولة الجزائرية جاهدة لتطهير الملكية العقارية والتحكّم في عقاراتها، وهذا لا يتأتى إلا بآلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري* وإنجازه بأسرع، هذه الهيئة نصادفها في الواقع العملي ألا وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989.

ونحو إفهام أدقّ لهته الجزئية من الموضوع، ارتأينا أن نستهلها بتبيان تعريف لهذه الوكالة مهامها وتنظيمها على النحو الآتي:

* المقصود بالمسح العقاري: علم المساحة وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام. فأصل كلمة مسح بالفرنسية CADASTER وهي مشتقة من السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك CAPITASTRA، في حين ذهب البعض الآخر إلى أنها اسم الحجارة التي كانت تستعمل في وضع حدود للأراضي. تطرق إليه عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، الجزائر، ط 3، 2006، ص 11.

- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ب، س، ط، ص 39.
- Ameur Aloui. le régime foncier et le cadastre en Algerie. la publication de l'agence nationale du cadastre. 1993. page 1 a 12.

- فجل التشريعات المعاصرة كانت تسعى لتنظيم وتحديد عناصر هذه العملية ونتائجها دون محاولة تقديم تعريف دقيق لها تاركة بذلك لوظيفة الفقه لا التشريع.

- أما في الجزائر وبالرجوع لجملة القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة لمسح الأراضي العام نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين لم يعطى تعريفا لعملية المسح العقاري حيث اقتصر على تحديد العناصر الجوهرية التي يقوم عليها مسح الأراضي حسب ما جاء في المادة 16 و 04 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

وللمسح العقاري نوعان:

- مسح العام الأراضي حسب الأمر 74/75

- والمسح الغابي حسب م. ت 115/2000.

الفرع الأول: التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

جاء في المرسوم التنفيذي الملغى رقم 54/95 الصادر في 15/02/1995 المحدد بصلاحيات وزير المالية¹، لا سيما المادة 02 منه، والتي كلفت وزير المالية بميادين الأملاك الوطنية والشؤون العقارية، وجعلت مهمة المسح العقاري من ضمن مهام السيد وزير المالية²، إضافة إلى ذلك المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، على تبعية المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية، وتم إدراج المديرية الفرعية للحفاظ العقاري وسجل مسح الأراضي ضمن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والحفظ العقاري³، وبالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة، حددها المشرع بموجب التعليم رقم 16 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية⁴، بعدما تم التنازل على عملية المسح لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأنيط بهذه الوكالة القيام بجميع الصلاحيات التي كانت التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية⁵.

¹ - ج.ر، ع 15، المؤرخة في 19/03/1995.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 نفس الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

³ - كانت تسمى المديرية الفرعية للحفاظ العقاري والمساحة وكانت تخضع لمديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية.

⁴ - تعليمة رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة الوطنية.

⁵ - المادة 31/2 من نفس المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل والمتمم.

نستخلص أنها، هي مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرّد العقارات وتسهل بذلك استخراج الدفتر العقاري¹.

فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري² تتمتع بالشخصية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها³، وقد بيّنت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم، مقر الوكالة بقولها: «يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية».

وقد حدّد المشرع الجزائري مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ضمن الباب الثاني من المرسوم التنفيذي السابق الذكر في المواد من (المادة 04 إلى المادة 10) متناولا مهامها الأساسية والاستثنائية.

ويتضح جليا من وراء إنشاء هذه الهيئة، القضاء على المناطق الغير ممسوحة بمعنى القضاء على ما يسمى محررات شهادة الحياة.

¹ - الذي هو بمثابة بطاقة الحالة المدنية للعقار والذي لا يصدر دون أن يكون العقار ممسوحا بمعنى قد استوفى عملية الجرد والتحديد الدقيق.

عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، ع2006، ص 42.

² - وبالتالي خاضعة للقانون العام، وفي حالة كانت مدعية أو مدعى عليها فإن القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 1 و2 من المرسوم 234/89 المعدل والمتمم السالف الذكر.

الفرع الثاني: مهام الوكالة.

وبعد استعراضنا لتعريف الوكالة وما وراء إنشاء هذه الهيئة وتوسيع صلاحيتها، التي تعكس نية المشرع الملحة في الإسراع قدر الإمكان في إتمام عمليات المسح العام للأراضي، يكون من الأهمية بمكان تبيان مهام هذه الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي وإعداد المخطط العام لها، وإنجاز الأعمال التقنية الرامية إلى إعداد المسح العام للأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني، وهو ما سنتناوله في:

أولاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الأساسية في مجال إعداد مسح الأراضي العام.

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في هذا المجال ما يأتي¹:

- تحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي.
- رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي اللازمة للإعداد مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة.

¹ - المادة 1 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل والمتمم السالف الذكر.

- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 37.

- عمار علوي، مجلة الموثق، ع 6، أبريل .ماي 2002، ص 28.

- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص116.

- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تنشأ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشفة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

ثانيا: المهام الاستثنائية لوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مجال الجرد العام.

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تنعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية¹.

¹ - المادة 7 و8 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل والمتمم السالف الذكر.

المطلب الثاني: تنظيم وعمل الوكالة.

ما دام أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، فهي الركيزة الأساسية المكلفة بضبط وإنجاز عملية المسح العقاري فتتظيمها يكون على الشكل التالي:

الفرع الأول: الهيئات الإدارية.

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير¹، وتتمثل هذه الهيئات في:

أولاً: مجلس الإدارة.

هي هيئة تتكون من ممثلين لسبع وزارات، يرأسه ممثل وزير المالية ويتكون من:

- ممثل لوزير الدفاع الوطني.
- ممثل لوزير الداخلية.
- ممثل لوزير التجهيز.
- ممثل لوزير الفلاحة.
- ممثل لوزير النقل.
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ممثل المندوب للتخطيط².

¹ - نصت عليها المادة 11 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل والمتمم السالف الذكر.

² - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدة، 2001، ص 84.

يمكن الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة متصلة بالموضوع المطروح للنقاش ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية، والذين يجب أن يكون لهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية¹.

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير، وتكون وظائف الأعضاء مجانية، غير أن مصاريف التنقل والإقامة تعوض لهم².

ترسل الاستدعاءات للأطراف المعنية خلال 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويمكن تخفيض هذه المهلة إلى 08 أيام في حالة الاستعجال³.

أما فيما يخص مهام مجلس الإدارة فيمكن حصرها كالتالي:

- 1- مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.
- 2- الجداول التقريرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
- 3- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
- 4- حصيلة النشاط السنوي والتسوية المحاسبية والمالية.
- 5- الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.

ويتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما

يأتي:

¹ - المادة 15، 1/17 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 السالف الذكر.

² - المادة 1/18 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 3/18 من نفس المرسوم التنفيذي 234/89.

- 1- مشاريع بناء عمارات واكتسابها و بيعها ومبادلتها.
 - 2- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
 - 3- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.
- ثانيا: المدير العام.**

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير عام يتم تعيينه بناء على اقتراح من وزير المالية¹، تسند إليه مجموعة من المهام يمكن إجمالها في:

- ينفذ قرارات مجلس الإدارة.
- يلتزم بنفقات تسيير الوكالة وتجهيزها.
- يعد مشروع الميزانية، ويأمر بصرفها.
- ممارسة السلطة السلمية على كافة الموظفين الموضوعين تحت سلطته.
- يمثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أمام القضاء.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي.

حُدّ التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب قرار وزاري تحت سلطة المدير العام على المستوى: المركزي، الجهوي، الولاية² وهي كالتالي:

¹ - وتنتهي مهامه بالطريقة ذاتها أي من قرار صادر من وزير المالية.
² - نصت عليها المواد 54.3.2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، ج.ر.ع 37. المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة لمسح الأراضي.

أولاً: على المستوى المركزي.

جاء في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، التنظيم المركزي للوكالة حصرياً في ثلاث مديريات¹.

ثانياً: على المستوى الجهوي.

تتواجد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بـ: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة يرأس كل منها مدير جهوي².

ثالثاً: على مستوى الولاية.

تتواجد هذه المديريات³ بجميع ولايات الوطن، يرأسها مدير ولائي.

¹ - الملحق رقم 01: نموذج يبين تجسيد المديريات على المستوى المركزي وفق مخطط.

² - الملحق رقم 02: نموذج يبين المصالح المتواجدة في المديرية على مستوى الجهوي وفق مخطط.

³ - الملحق رقم 02: نموذج يبين المصالح المتواجدة على المستوى الولاية.

المبحث الثاني: الإجراءات الأولية لإعداد المسح العقاري.

يستلزم الأساس المادي للسجل العقاري المسح العام للأراضي، لأن بفضلته يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ولا يتم ذلك إلا بإتباع الإجراءات القانونية، الفنية والإدارية¹، يمكن إجمالها في ثلاث مراحل، تتميز إجراءات المرحلة الأولى بكونها تحضيرية تمهيدية، والمرحلة الثانية، باعتبارها ميدانية، نخلص بعدها إلى المرحلة الثالثة التي تشمل نتائج المرحلتين الأولى والثانية، ألا وهي إيداع الوثائق المسحية بالبلدية ثم المحافظة العقارية المختصة إقليمياً للشروع في تأسيس السجل العقاري وإعداد دفتر العقاري وتسبق هذه المراحل اتصالات تتم بين السيد المدير الولائي للمسح والمسؤولين الموجودين بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لتحديد الإقليم المراد مسحه، إجراءات ومرحل أخرى تكفل احتمال الوقوع في الغش أو الخطأ تستلزم تحليلاً قانونياً نتطرق إليها وفق المطلوبين التاليين:

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية.

كمرحلة أولى لإعداد مسح الأراضي لابد من أعمال تحضيرية، والشروع فيها يكون بقرار يصدره الوالي المختص إقليمياً، يبين فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، وذلك بهدف إعلام الجمهور من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتولى ذلك بكافة الطرق المتاحة للإعلان².

¹ - لإجراء المسح العام لأراضي لابد من إحاطته بمجموعة من الإجراءات الأولية تسبق هذه العملية من الضمانات لتفادي احتمال الغش أو الخطأ حفاظاً على حقوق الغير.

² - المواد 02 إلى 09 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم.

تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي، وهم: رئيس المصلحة، رئيس المكتب، التقنيين، وكذا فرقة التحقيق المختلطة التي تتكون من: عونين ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري، والآخر إلى مصلحة أملاك الدولة وعون يمثل البلدية يعتمدون أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار، إضافة إلى استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية لتقسيمها إلى أقسام مساحية. وبعد الانتهاء من تحضير كل ما هو ضروري للعملية، يتم بعد ذلك إعلام الأطراف المعنية بافتتاح عملية المسح عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة وجميع الهيئات الإدارية والأماكن العمومية، وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات¹. وسنتناول هذه الأعمال كالاتي:

الفرع الأول: عملية جمع الوثائق.

من مهام اللجنة المسحية لدى مصالح مسح الأراضي، كخطوة أولى الاطلاع على بطاقة الوضعية العقارية LA CARTE DE SITUATION FONCIERE، التي تعدّ من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لا سيما القديمة منها، لتسهيل العملية المسحية والتعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار عملية المسح العقاري² والمتمثلة في ما يلي:

¹- يلاحظ أن المشرع الجزائري قد أكد على مبدأ إعلام الجمهور بافتتاح المسح العقاري نظرا لخطورة الآثار المترتبة عن العملية في حالة غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، وبالتالي تجنب قيام النزاعات الإدارية أو القضائية فيما بعد، لغياب الأطراف المعنية في عملية المسح.

²- عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47.

- البطاقات ذات السلم 1/50.000 أو 1/25.000، إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.
 - البطاقات ذات السلم 1/5000 أو 1/250، إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.
 - مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية أو الجماعية مصادق عليها أو غير مصادق عليها.
 - المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية، الصور الجوية ذات سلم 1/5000.
 - مخططات المستثمرات الفلاحية، الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية الصور الجوية ذات سلم 1/20.000.
- إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في¹:
- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.
 - الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
 - الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل ونزع الملكية للمنفعة العمومية².

=- مصطفى عابد، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية واجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء، ع 59، ص 105.

¹- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة سنة 1998 الفقرة 1/1 ص 5، و 21.

²- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة المتضمن إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية، ج.ر، ع 30 المؤرخة في 28/05/2000.

- الوثائق العقارية والشهادات التي تحوزها الهيئات والموزعة بالمصالح العمومية التابعة للدولة¹.

- الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات والتي من شأنها تدعيم عمليات التحقيق كشهادة الحيازة، قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة، شهادة القسمة، رخص التجزئة... ومن المصالح الجبائية السجل الجبائي لتحديد الملاك، ومن ثمة استدعائهم لتقليص نسبة الملاك الغائبين عن التحقيق من جهة، ومقارنة المعلومات المتوصل إليها ميدانيا مع تلك المقدمة من هذه المصالح من جهة أخرى.

الفرع الثاني: الصور الجوية.

التزويد بالتصاوير الجوية تعد أيضا من ضروريات لسير العمليات المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط²، وهي وثائق على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية، يتم الحصول عليها بجمع صور موضوعية وموجهة نسبيا، بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز

= زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ط 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص31.

¹ - نقصد بالمصالح العمومية: مديرية الأشغال العمومية، تقدم هذه الأخيرة قائمة لطرق كافة المواصلات ومحطات المسافرين والمطارات والممرات المختلفة وغيرها من المرافق المتعلقة بالنقل والطرق عبر البلدية المعنية بعملية المسح. كذلك مديرية الشؤون الدينية تقدم هي الأخرى كل العقود والوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية، إدارة أملاك الدولة، تقدم قوائم الجرد الخاصة بتعيين الأملاك التابعة للدولة.

- أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، 2001.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص111-112.

² - Rapport générale sur l'établissement du cadastre général, agence nationale du cadastre, janvier 2006, p 14.

المنظور، وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وألقي بحيث يكون محور التقاط الصورة عمودي، وبالانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح، يتم تسليم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين¹:

أولاً: الصورة الجوية المعالجة.

هي وثيقة لها شكل المواصفات المترية للمخطط الطبوغرافي، فهي بذلك عبارة عن صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة، لكن بعد تصحيحها بفضل استعمال تقنيات خاصة لنحصل في الأخير على صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة، كما أن الورق المجسدة عليها أرفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة.

فبالنسبة للمناطق الريفية، يتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها (قرص مضغوط) بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح، أما الأصل فيحتفظ به.

وبعد إنجاز كل الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح، فإنه يتم إصاقها لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة، وذلك لتسهيل مهمة العمل بها، وتعدّ مصلحة المسح مخطط مصغر يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة ويسمى (Le tableau d'assemblage des ortho photos plans)².

¹ - التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص 06.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 41.

ثانيا: المخطط البياني للحدود.

هو عبارة عن وثيقة بيانية ومترية، تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي أي بعد التصاوير الجوية، وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية، تفوق الصورة الجوية المعالجة، ويلجأ إلى هذا المخطط عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية، ذلك أنه يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصورة الجوية كونه يتضمن مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق، الوديان، حدود قطع الأراضي، كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصورة الجوية المعالجة¹.

الفرع الثالث: عملية تجزئة الإقليم البلدي.

وجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويسمى هذا بالمخطط المساحي لإقليم البلدية، حيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارتوغرافي، كونها تتميز بالدقة أكبر من الخرائط، ويعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية فنية بحتة.

فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، وتمثل في الغالب حدود طبيعية: مجاري مائية، جبال، أو غير طبيعية: مثل العمارات الطرقات...

يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان بعض التسمية تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية، يتجزأ المكان

¹ - التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص 07.

المعلوم إلى أجزاء ملكية كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض تقع في نفس المكان المعلوم¹.

يستعمل التقني للحصول على الأقسام المساحية يجسد على ورق شفاف (calque) يطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، بحيث تختلف أبعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي، والذي قد يكون:

أولاً: في المناطق الحضرية.

- بسلم 5000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية.
- أو بسلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة.
- أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جداً.

ثانياً: في المناطق الريفية.

- بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء.
- بسلم 5000/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء.

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضاً سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة.

¹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 42-43.

ثالثا: بالنسبة للإطار الخارجي.

- ويجب أن يراعى أثناء عملية التقسيم جملة من النقاط تتمثل في:
- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
 - عدم تقسيم مكان معلوم، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم المعلوم.
 - عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة كالمطار - المصنع...
- بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، يشرع في ترقيم هذه الأقسام، انطلاقا من ترتيب تصاعدي غير متقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطي له رقم واحد (1)، ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم.¹

الفرع الرابع: عملية إعداد المخطط البياني للحدود.

تختلف عملية تحضير المخطط البياني باختلاف المنطقة حضرية أو ريفية.

أولا: في المنطقة الريفية.

ويتم ذلك استنادا على نسخة الصورة الجوية المعالجة أي (قرص مضغوط)، والتي تخضع لعملية السحب الهيلوغرافي (Le tirage héliographique)، لتصبح مجسدة على ورق هيلوغرافي (Papier héliographique)².

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 43 - 44.

- الفقرة 5/3/2/1 من التعليم رقم 16 المرجع السابق، ص 22.

- قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 90 و 120.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 44.

يلي ذلك عملية تركيب كل قسم بعد تقطيع ولصق للسحب الهيلوغرافي، وبذلك تشكل الأقسام المسحية ويكون ذلك في نسختين واحدة تستعمل للأشغال الميدانية والأخرى يحتفظ بها.¹

وفي الأخير تجسد مختلف الحدود الواردة في الوثائق القديمة وتتم مقارنتها بالصور الجوية، ويتعلق الأمر ب:

- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التأميم.
- الحدود المعروفة للغابات، وكذا ملحقات الأملاك العمومية.
- حدود أراضي العرش.
- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التحقيق بموجب تطبيق قوانين عقارية سابقة.

ثانياً: في المنطقة الحضرية.

بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بالأقراص المضغوطة يتم استخراج المخطط البياني للقسم مباشرة ويتم سحبها على ورق هيلوغرافي، وذلك بالسلم الذي يختلف حسب كثافة كل منطقة يراد مسحها.

وبعد الانتهاء من إعداد المخططات سواء المتعلقة بالمنطقة الريفية أو الحضرية، يقوم تقنيو المسح بدراسة المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم أشغال المسح، وتستبعد من عملية المسح المناطق الصحراوية كونها غير قابلة للمسح لعدم إمكانية وضع

¹ - التعلية رقم 16 المرجع السابق، الفقرة رقم 3/1/1، ص 06.

الحدود، وبقاء الحدود ثابتة لزحف الرمال، وبالتالي فتستبعد من العمل لإهدار قيمة التحديد المراد تحقيقه من عملية المسح.

وترتب المناطق المراد مسحها حسب درجة صعوباتها التي قد تكون ناجمة عن صغر الملكية أو شساعة الغطاء النباتي، الحدود غير ظاهرة...¹.

تتم العمليات السابقة تحت رقابة مباشر من قبل المديرية الجوية لمسح الأراضي تكون قد تمت عبر مختلف المراحل التي تضمنتها الأعمال، ليقوم المدير الجهوي للمسح بعدها بإعداد تقرير حول كافة الأعمال التحضيرية المنجزة²، ويرسل هذا التقرير إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

وبعد تحضير كل ما هو ضروري لانطلاق عملية المسح العقاري، يقوم المدير الولائي للمسح بإخطار المديرية الجهوية للمسح بموجب رسالة محررة على نسختين توجه نسخة منها إلى مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي³.

الفرع الخامس: انطلاق عملية المسح الأراضي.

يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد والي الولاية إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة سابقا⁴.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 45.

² - والغير المنجزة نتيجة المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام، ويتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية، مثل: كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 46.

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم: «إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.»

أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، ويكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات¹، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية.

لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، ويعدون لذلك تقريرا يوجهونه لمديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ويتضمن هذا التقرير:

- التاريخ الذي اقترحوا فيه على الوالي اتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح.
- تاريخ اتخاذ هذا القرار من طرف الوالي، وكذلك التاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية، والجرائد اليومية، وتاريخ إصاق الإعلانات.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها².

= وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.»

¹ - المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي 62/76.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 47.

أولاً: تكوين لجنة المسح العقاري.

تعرض لها المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام في مادته 7، على أعضاء لجنة مسح الأراضي والتي تتم بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- **قاضي:** من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها المراد إجراء مسح أراضيها وقد أسند المشرع رئاسة اللجنة به، يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة، ويشترط أن يتمتع بخبرة واسعة في مجال المنازعات العقارية، ويكون ملماً بالنصوص التي تتعلق بالملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله.
- ممثل المصالح المحلية للأماكن الوطنية.
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية.
- الموثق.
- المهندس الخبير العقاري.
- المحافظ العقاري.
- الممثل المحلي لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله¹.

¹ - كان على المشرع الجزائري إعادة النظر في تشكيلة لجنة المسح، بحيث كان من الممكن الاستغناء عن ممثلي الضرائب مثلاً، وممثلي التعمير والبناء، والاهتمام بالمحافظ العقاري وممثلي المحافظة العقارية، وممثلي مديرية المسح، لأنهما المعنيان بشكل مباشر بالعملية.

ويمكن للجنة المذكورة أن تشمل ممثلين لقطاعات أخرى إذا علق الأمر ب:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، وذلك في مناطق المواقع المحمية.
- ممثل المصالح المحلية الفلاحية، وممثل المصالح المحلية للري¹، وذلك في المناطق التي تقع خارج المناطق الحضرية.

ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي.

تجتمع لجنة المسح دوريا، كلما اقتضت الضرورة ذلك، ويكون ذلك بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، أو بدعوى من رئيسها، ولا تكون اجتماعاتها صحيحة إلا إذا حضر على الأقل ثلث أعضائها، ويحرر محضر مفصل عن مداولاتها، تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي وقد أسندت لهذه اللجنة عدة مهام نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المذكور أعلاه وهي:

- جمع الوثائق والبيانات الناتجة عن عمليات المسح.
- التأكد من الحدود المتفق عليها، ومحاولة التوفيق في حالة النزاع.
- التأكد من صحة سائر الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة إثر عمليات المعاينة الميدانية.²

¹ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم.

- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 55.

² - Guide de pratique, démarche d'amélioration de la réduction cadastrale, op cit, p 29.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ط1، الديوان الوطني لأشغال الترابية، دون ذكر بلد، 2003، ص 110.

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية والختامية.

بعد تمام الأعمال التحضيرية أي بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة تشترع الهيئة المكلفة بالمشح في عمليتين أساسيتين هما: أعمال التحديد، وأعمال التحقيق العقاري اللتان تتمان بصفة متوازية ومتوافقة مع بعضهما البعض. والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به.

الفرع الأول: عملية تحديد الحدود.

تتضمن هذه العملية بثلاث مراحل: تحديد الإقليم البلدي، ثم الأماكن المعلومة، وأخيرا أجزاء الملكية.

أولا: تحديد الإقليم البلدي.

من أهم أعمال التحديد تحديد الإقليم البلدي¹، ويستند في ذلك على الوثائق المعدة الرسمية المتوفرة لدى مكتب مسح الأراضي لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري، ويتم ذلك طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد والذي استهدف تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقا لمبادئ اللامركزية².

تنقل هذه الحدود على محضر ويسمى بمحضر تثبيت التحديد يحرره التقني المكلف بعملية التحديد، ويتم إظهارها على مخطط بياني يرفق بمحضر التحديد، ويجري

-- La documentation cadastrale et les extraits cadastraux, bureau de la conservation cadastral, Op.cit. p 13-14.

¹ - المادة 1/05 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، والمرسوم التنفيذي رقم 92/134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على: «ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها».

² - الفقرة رقم 2/1/1/1 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق، ص05.

ذلك التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود¹ فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد هو عبارة عن استمارة من نوع (12T) تضم جدول يحدد المواصفات الدقيقة.

ويعد محضر التحديد في عدة نسخ تسلم نسختين لمصلحة مسح الأراضي ولكل مصلحة معينة نسخة (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة)².

ثانيا: تحديد الأماكن المعلومّة (Les lieux dits).

بعد الإعلان والإشهار الواسع للعملية³، يتم تحديد الأماكن المعلومّة بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، وإذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فإنه يتم إبرازها بالاستعانة بتصريحات الملكيات، كما يستعان أيضا بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 أو إلى 50.000/1، وكذا المخططات القديمة المشيخية.

وتسمية المكان المعلوم تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية، فإن كان موجودا بمنطقة ريفية فإن المكان المعلوم يحمل تسمية خاصة عادة ما يتداولها سكان المنطقة، أما في المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم هو اسم الشارع أو رقم الطريق.

ويجب أن يراعي في عملية تحديد المكان المعلوم ما يلي:

¹ - في حال النزاعات التي تعترض سير عمليات المسح في المناطق الحدودية ما بين البلديات مع بعضها أو مع الولايات، يتدخل وزير الداخلية في النهاية لحل المنازعات. المادة 5 من المرسوم 62/76.

² - طوابية حسن، نظام الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص 36.

³ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم التي تنص: «يعلم الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية...».

- أن تقع الأماكن المعلومة داخل المخطط المساحي، وإذا تعذر ذلك نظر لشساعة المكان المعلوم، فيتم تقسيم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم فرعي باسم القسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة تعيين مستخلص من الوضعية الجغرافية.
- إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير فإنه يمكن الاستغناء عن تسمية بعضها بنفس الاسم وإعادة تسميتها بتسمية جديدة، وهذا حتى لا تعيق فهم المخطط المسحي¹.

ثالثا: تحديد أجزاء الملكية أو تحديد الأماكن المسماة.

يتكون جزء الملكية من المكان المعلوم أو من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في نفس الملاك شيوع، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، لها حدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فإنه يقسمها إلى جزئين للملكية، كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع².

كما يتم تحديد الأماكن المسماة على سبيل التوثيق غالبا ما تكون حدودها غير معروفة تحدد بآراء السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تتطابق مع حدود الملكية، مع ذلك ينبغي الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات وكذا المخططات القديمة المشيخية³.

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 54.

³ - القرار المشيخي أحد أهم البدائع في تاريخ التشريع العقاري المطبق من طرف إدارة الاحتلال في الجزائر، يسهل بدوره تقسيم الأراضي بين العشائر لتفريدها بهدف تسهيل المعاملات. تطرق إليها عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 53-54.

رابعاً: عملية تعيين الحدود.

على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود الإقليمية للبلدية، يتم وضع الحدود. تنص المادة 09 من الأمر 75/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي تنص على: «تتخذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي».

وبالرجوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والتي تنص على: «تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها.

وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين».

وأيضاً المادة 10 من ذات المرسوم التي تنص: «يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء».

نجدها تصب في إطار واحد، فكثيراً ما يحدث الخلاف حول الحدود الواردة في الوثائق والمعايينة الميدانية، ولتفادي هذا المشكل فإن مصلحة مسح الأراضي تضع الحدود ميدانياً بمعالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بحضور المالكين المعنيين، فعملية وضع الحدود تتم علانية وجاهية.

ذلك أنه عملاً بالفقرة 1/2/3 من التعليم رقم 16 فإنه يتم استدعاء الأشخاص المعنيين لحضورهم للميدان، بالرغم من أنه يتم الإعلان عن انطلاق عملية المسح العقاري بالطرق المذكورة سابقاً، عن طريق إرسال استدعاءات شخصية للملاك¹، وذلك

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 55.

بموجب رسالة من نوع (T3)، يطلب فيها من المعني الحضور للمشاركة في وضع حدود أملاكه، ولا بد أن يكون حضوره شخصيا أو بواسطة ممثل، وإن تغيب المالك رغم استدعائه بموجب 03 استدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة عشرة (15) يوما، تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات المجاورة وتسجل تحت اسم مجهول¹.

وتشمل عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية، وذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية، المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح².

ويختلف تثبيت الحدود المدرجة في الأملاك الوطنية إذا تعلق الأمر بالمجال البحري فيتطلب تدخل المصالح التقنية المتخصصة، كالوزير المكلف بالبحرية أو وزير الري.

وتستمر عملية وضع الحدود إلى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية، إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الانتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه ويشمل التحديد قطع الأراضي التي تعد قسما من جزء الملكية، وتبعا لترقيم الأقسام المساحية فإن أجزاء الملكية هي الأخرى تخضع لعملية الترقيم المؤقتة داخل القسم

¹ - عمار علوي، المرجع السابق، ص 98.

- Rahmani Cherif, Evolution du régime foncier en Algérie, Direction Générale du Domaine National, Unité de Formation continue, Alger, 2006, pp 27- 28- 29- 53.

- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الخاصة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، وحالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

- ثلاث استدعاءات متتالية تفصل بينهم 15، أي 45 يوما من أجل تلبية الدعوة للحضور إلى عمليات المسح العقاري، فمن غير الممكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عملياتها ومن جهة ثانية تمنح للملاك فترة طويلة لا تتناسب مع الأهداف، لذا لا بد من إعادة النظر في هذه المدة لتقليصها.

² - أمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط 2005، ص 35- 36- 37- 38.

المساحي، ويشترط لاعتبار مساحة ما قطعة أرض، أن لا تقل مساحتها عن 10 آرات، وعليه فإن الحديقة التي تقل مساحتها عن 10 آرات لا يمكن اعتبارها قطعة أرض واحدة، هذا بالنسبة للمناطق الريفية، كذلك يشكل قطعة مستقلة نوع من الزراعة، أما إذا كانت زراعة تكميلية فإنها لا تشكل قطعة مستقلة، كأن تعرس الأرض كلها نوعا معينا من الزراعة وفي نهايتها يغرس صف من الأشجار المثمرة فهذه الأخيرة لا تشكل قطعة أرض لأنها تتضمن زراعة ثانوية¹.

أما بالنسبة للمناطق الحضرية يشترط ألا تتجاوز المساحة 5 آرات عمليا، كون التعليم رقم 16 لم تذكر ذلك.

وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية، ومنها ما هو مخصص للملاك وقد تم ذكرها في الفقرة 5/8/2/1 من التعليم رقم 16 وتتمثل في:

1. البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية:

وتشمل 04 أنواع تختلف باختلاف طبيعة العقار وتتمثل في:

- البطاقات من نوع (4T) الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد.
- البطاقات من نوع (8T) الخاصة بالملكيات المشتركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق.
- البطاقات من نوع (9T) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقة الفردية.

¹ - التعليم رقم 16، المرجع السابق، الفقرة 1/2/4/1، ص 23.

2. البطاقات الخاصة بالأشخاص:

سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي وتتمثل في:

• البطاقات من نوع (5T)¹ خاصة بالشخص الطبيعي، وتحرر على نسختين يحتفظ التقني المكلف بالتحديد بالبطاقة الأصلية وتعطي النسخة الثانية للمالك.

• البطاقات من نوع (6T) الخاصة بالأشخاص المعنوية.

وبغرض إعلام الملاك والهيئات بسير عملية المسح، فإن التقني المكلف بالتحديد يقوم كل أسبوع بإظهار مدى تقدم العملية من خلال بطاقة تعلق بمقر البلدية تسمى بطاقة تقدم الأشغال، بعد انتهاء من عملية وضع الحدود فإن التقني المكلف بذلك يحرر قائمتين يتم إرسالها إلى رئيس البلدية المعنية بالمسح العقاري، حيث تتضمن القائمة الأولى أسماء المالكين الذي لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسله إليهم، وذلك بهدف تدخل السلطات المحلية.

أما القائمة الثانية فتخصص للعقارات التي لم يتمكن من تحديد هوية أصحابها، ليتم تمييزها عن العقارات الأخرى، وتخصص لها رقم خاص².

الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري (L'enquête foncière).

في هذه الأعمال تأتي أهم خطوة المتمثلة في التحقيق يتم فيها سير التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، ويتم ذلك بواسطة فرق التحقيق العقاري التي أسندت لها عملية التحقيقات العقارية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي وتتشكل من

¹ - الملحق رقم 03، نموذج عن بالبطاقة الخاصة بالشخص الطبيعي.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 57.

- التعلية رقم 16، المرجع السابق، الفقرة 8/3/1، ص 2.

5 أعوان على الأقل من مصلحة المسح المحلية وبالتحديد: عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة، بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية.

وتكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة¹.

يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري، باقتراح من المحافظ العقاري وعلى العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق وعن المشاكل المثارة، و تقدم الأشغال، قدر المستطاع².

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامه تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بـ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحيابة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.

¹- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية التي وضحت دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

- أمير يحيوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة، ط 2008، ص 27.

²- العمل المادي والقانوني يتمان بصفة متوازنة ومتوافقة من طرف نفس الفرقة، فإن مدى نجاح العملية مرتبط بمدى نجاح شكلها معاً.

- إعداد بطاقة التحقيق العقارية.

- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح¹، وسنتطرق لذلك في العناصر الآتية:

أولاً: معاينة أصحاب الحقوق.

المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصاً أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ، أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصاً معنوياً، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى.

يسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك، ويعطيه إياه القائم بالتحديد.

1. تعيين الأشخاص الطبيعية:

وذلك بذكر حالته²:

- اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم.

- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية.

¹- التحقيق العقاري الإلزامي نصت عليه المادة 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج، ع، 15 : فهو إجراء إجباري يتم موازاة مع عملية المسح، يقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية، بتعيين أصحاب الحقوق ويمتد إلى تحديد حقوق الملكية.

أما التحقيق الاختياري: هو المسح بناء على طلب المعني. المواد من 3 إلى 6 من م.ت. 147/08 المعدل والمتمم 02/07.

- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 71.

²- التعلية رقم 16، الفقرة رقم 5/3/1، المرجع السابق، ص 18.

- الوضعية العائلية.
- وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية.
- وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة الآخرين¹.

2. تعيين الأشخاص المعنوية:

- وتتمثل هذه الأشخاص في الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والشركات...، أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:
- الشركات: اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم السجل التجاري.
 - الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.
 - الجماعات المحلية: اسم البلدية أو الولاية.
 - أملاك الدولة: اسم الدولة، مقر المصالح والمنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم، والتي تكون إدارتها على عاتقهم.
- مع الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية، كقرار التعيين.

¹ - التعلية رقم 16، الفقرة رقم 5/3/1، المرجع السابق، ص 18.

ثانيا: معاينة حق الملكية.

يتم تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، بواسطة سندات الملكية التي يحوزها المالكين والاستدلال بتصريحات الملاك المجاورين، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية، الذي يثبت واقعة الحيازة.

1. المعاينة بواسطة السند:

هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة المقدمة، وهذا يعني بالنسبة للمحافظ العقاري¹ أن:

- يفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات، والشروط المطلوبة، والمعمول بها لإثبات حق الملكية.

- التحقق والتأكد من الطابع الحالي للمعلومات التي توفرها هذه الوثيقة.

ويؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات منها:

• الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح²، لكن لا شيء يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص في الإثباتات على

¹- في حالة تقديم سند الملكية للمحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل ترقيم نهائي بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، مما يخول للمالك الحصول على الدفتر العقاري.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه، الجزائر، 2004. ص 47.

²- أن تتوفر على شروط محررات الرسمية التي يحررها الموثق طبقا للأشكال المنصوص عليه قانونا وهي تعتبر وسيلة وضمانة قوية لاستقرار المعاملات القانونية لما لها من مزايا لتفادي اللبس، جاء بها الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر. ع 107 مؤرخة في 1970/12/25، المعدل والمتمم بالقانون 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.، عدد 28 المؤرخ في 1988./07/13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الموافق 21 محرم 1427 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية، وهي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند. ومعاينة الحق تكون:

- أن يعترف بصفة الحائز للمعني انطلاقاً من هذا السند بشرط عدم وجود اعتراضات.

- قدم هذا السند بحسب لصالح مدة الحيازة القانونية (15 سنة).

• الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالحقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها أقل من المساحة المحددة في الميدان، هنا كذلك إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بـ:

- حقوق متأتية من الملاك المجاورين، وهذا ما يجب ثباته من طرفهم.

- اعتداء وتداول على ملكيات الغير، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة.

- الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته، والتي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني¹.

ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة وبالتالي:

- إذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات وبين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لا يمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها.

¹ - المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المرجع السابق.

- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 57-58-59-60.

- أما إذا تعذر التوصل لهذا التطابع فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي.

أ-1 السندات الرسمية المعترف بها¹:

من بين هذه السندات يمكن أن نحصي:

❖ سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة: هذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشروع، لكن كثيرا ما لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا، فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء².

❖ العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من طرف القضاة القدامى وكتّاب الموثقين والتي تم إشهارها، وتعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات.

هذا النوع من العقود مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين ما زالت الملكية وتخضع لقواعد الشريعة الإسلامية ورغم أنها رسمية فهي لم تكن خاضعة إجباريا لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك، هذا العيب في نقص الإشهار لا

¹ - التعليم رقم 16، الفقرة رقم 1/3/3/1، المرجع السابق، ص 56.

² - العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة، عقود في إطار تسوية البناءات اللاشعرية، أو عقود لمنح امتياز في إطار ترقية الاستثمار، أو عقود إدارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

ينقص في شيء من قوة الثبوت المقررة بموجب النصوص السابقة فهي بذلك تحمل كل مواصفات العقد الرسمي ويبقى معمول بها إلى غاية إثبات العكس.

- القرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به¹.

أ-2 السندات غير الرسمية المعترف بها:

الأمر يتعلق بكل العقود العرفية، ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971، وجدير بالذكر وتطبيقا لما جاء في القانون المدني الجزائري²، فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله³.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن المعايير الثلاثة الأولى، يمكن للمحقق أو المحافظ العقاري التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، أما المعيار الرابع فإنثباته لا يكون إلا عن طريق

¹ عرفت الجزائر خلال الفترة الاحتلال الفرنسي وكانت تعرف بالعقود المسلمة تبعا للإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية التي تخضع للتسجيل والإشهار وغالبا ما تكون مرفقة بمخططات القطع الأرضية.

² المادة 328 ق م ج.

³ التسجيل يكون في مديرية الضرائب بموجب المادة 351، في مصلحة مفتشية الطابع والتسجيل، يخضع لقانون التسجيل بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 81 المؤرخ في 1976/12/18.

القضاء، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت¹ فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، ولا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.

2. المعاينة في حالة غياب السند:

يعتد مسح الأراضي في هذه الحالة منشئ لحق الملكية انطلاقاً من إثبات واقعة الحيازة، والتدقيق من توفر شروطها.

وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاوله الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقاً لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية، وقد جعل لحماية كل الحيازة والملكية طرقها الخاصة، فهو يحمي الحيازة في ذاتها، حتى ولو كان الحائز غير مالك.

فالحيازة هي السيطرة الفعلية على مال معين سيطرة يظهر بها الحائز كما لو كان مالك الشيء²، وفي هذا الإطار وجب على الشخص المعني تقديم وثائق حالته المدنية وكل وثيقة أخرى ومثالها:

¹ - ثابت التاريخ، أي من تاريخ تسجيله في مصلحة الطابع والتسجيل لدى مديرية الضرائب، حيث تم العمل بالعقود العرفية الثابتة التاريخ إلى غاية سنة 1992، حيث أن العقد العرفي كان ناقل للملكية العقارية إلى غاية إلغاءه بموجب قانون المالية لسنة 1992 في مادته 63.

- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط 1999، ص 3-4.

- مدحت محمد الحسين، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 9.
- دوة أسيا ورمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 19.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، ج 9، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 790.

- الشهادات الجبائية.

- الوثائق الأخرى التي بحوزة الحائز ويريد تقديمها كإثبات.

هذه الإدعاءات يجب أن تقارن مع شهادات الملاك المجاورين ومع كل شخص ممكن أن يحوز معلومات مهمة تتعلق بالعقار، إضافة إلى البحث في أرشيف المحافظة عما إذا كان هناك حق مشهر يخص القطعة الممسوحة قد يتعارض مع الحيازة المصرح بها في التحقيق كأيلولة العقار للدولة.

فالحيازة هنا يجب مطابقتها لإجراءات القانون المدني¹ والتدقيق في أن:

- الحيازة هادئة لم تتعرض لنزاعات.

- الحيازة علانية ملاحظة من طرف الغير.

- الحيازة مستمرة أي منتظمة ويمارسها الحائز كأى مالك، باستمرار للانتفاع.

- الحيازة ثابتة أي تكون لحسابه الخاص².

=- فتحي حسين مصطفى، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض حتى عام 1989، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1999، ص 11.

¹- المادة 808 وما يليها من ق.م.ج.

²- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الموافق لـ 15 محرم 1412 يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 25/90 السالف الذكر، ج.ر، ع 36 المؤرخة في 31/07/1991.

- محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ع 2007/1، ص 217.

- وفاء حلمي أبو جميل، كسب الحيازة وانتقالها وزوالها، دراسة تأصيلية وتطبيقية، مقال منشور بالمجلة القانونية الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الزقازيق، ع. الثامن، 1996، ص 5.

- عبد الوهاب عرفه، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 8.

وإذا تعددت تصريحات الحائزين حول نفس العقار بحيث أن كل واحد يدعي أنه الحائز الحقيقي، فالمحقق يعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية. ويثبت تاريخ بداية قيام الحيازة انطلاقاً من:

- الوثائق المقدمة من المعنيين أو المتحصل عليها بطرق أخرى.
- الشهادات المكتوبة.
- وفاة المورث.

وللإشارة فإن الحائز لشهادة الحيازة، لا يتم التحقيق في مدة حيازته، بل يعتبر حائز حسن النية بسند، ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم¹.

3. المعاينة في حالة غياب المالكين الظاهرين.

ثالثاً: معاينة الحقوق العينية العقارية.

الحقوق العينية العقارية تتشكل أساساً من عناصر حق الملكية أو من الأعباء التي تنقل العقار المعني:

1- تجزئة حق الملكية: وتشمل

أ- حق الانتفاع: هو حق عيني يقع على شيء استعمال مملوك للغير، يخول لصاحبه استعمال ذلك الشيء أو استغلاله لمدة محددة، وينتهي هذا الحق بموت

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 159.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 52.
- عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة في ضوء المستجدات من القوانين وأحكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 122.
- المذكرة الصادرة عن الأملاك الوطنية تحت رقم 4123 بتاريخ 14/10/1991.

المنتفع أو انتهاء مدته، أو هلاك الشيء محل الانتفاع¹، وأثناء معاينة المحقق لهذا النوع من الحقوق يجب أن يتأكد من:

- عدم وفاة المنتفع.

- عدم انقضاء الأجل المعين في السند المقدم.

- تطبيق أحكام المادة 854 من قانون مدني جزائري².

ب . **حق الاستعمال والسكنى:** جاء في نص المادة 855 من ق.م.ج على:

«نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق».

فحق الاستعمال هو الذي يسمح لصاحبه السكن في دار في نفس حدود

الاستعمال³.

ج . **حق الاستغلال:** وهو حق يسمح لصاحبه الاستغلال المؤبد دون المساس

بحق الملكية الذي تحتفظ به الدولة.

د. **حق الارتفاق:** وهو حق يجعل حدا لمنفعة عقار آخر لشخص آخر⁴.

2- **الأعباء المثقلة للعقار:** وهي التأمينات العينية.

¹ - المادة 844 وما يليها من ق.م.ج.

- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها. إثباتها. حمايتها. إدارتها . قسمتها)، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 11.

- الفقرة 4/3/1 من التعليم رقم 16، المرجع السابق.

² - تنص المادة 854 ق.م.ج: « وينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمسة عشرة سنة.»

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية)، ج 8، ص 496.

⁴ - المادة 867 وما يليها من ق.م.ج.

أ . حق الرهن: ما هو إلا عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه ينصب حق الرهن مباشرة على شيء يكون محله شيئا، ويكون الرهن دائما ضمانا للوفاء بحق شخصي.

ويكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد كان¹.

ب- حق الامتياز: هو حق الأولوية التي يقرها القانون لدين معين، ويسمح لصاحب هذا الحق الأسبقية، ولا يكون الامتياز إلا بمقتضى نص قانوني.²

وعلى غرار البطاقات المعدة والخاصة بأجزاء الملكية والمتمثلة في 4T، 8T، 9T، والبطاقات الخاصة بالملاك والمتعلقة T5، 6T، فإنه في المناطق الريفية يتم إعداد بطاقة من نوع 7T تسمى بطاقة التحقيق العقاري.

الفرع الثالث: عملية تجسيد الحدود.

توضع الصورة الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مساحي على طاولة ضوئية، ويوضع الورق الشفاف فوق الصورة الجوية المعالجة ثم يشرع في رسم حدود القسم المساحي بعناية خاصة، وذلك بالاستعانة بمخطط الحدود (النسخة الموجودة بالمكتب) الذي يعتمد عليه أيضا في رسم حدود أجزاء الملكية، الأماكن المعلومة والطرق،

¹ - المادة 882 وما يليها من ق.م.ج.

- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 25.

- M : Boutelet Blocaille, Droit du crédit, édition Masson, 1995, p 107.

- Gael Pierre, Droit des suretés, suretés personnelles et suretés réelles, Gualino éditeur, 2ème édition, 2007, pp 127 à 151.

² - المادة 882 وما يليها من ق.م.ج.

ويستعمل ورق شفاف في عملية السحب النهائية التي توجد بها الحدود والترقيمات وذلك إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.

أما إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية فيتم تجسيد الحدود النهائية على النسخة الثانية من المخطط البياني، وذلك بالترقيم النهائي باتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية، وشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها، أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز الكمبيوتر وذلك بوضع نفس الترتيم الموجود في النسخة الثانية التي يتم تعديلها، وبعد ذلك تتم عملية السحب لنتحصل على نسخة أصلية من مخطط بياني، يشمل ترقيم أجزاء الملكية والأماكن المعلومة مطابقة لعملية الترتيم الميدانية¹.

بعد ذلك، تبدأ عملية حساب المساحة، والتي تتم في كل قسم مساحي بشكل مستقل عن الآخر، بحيث يخصص دفتر لكل قسم من أجل قياس مساحة كل أجزاء ملكية المكونة له، ويتم قياس المساحة في السابق من قبل التقنيين (موظفين مختلفين) مرتين مع جهل كل منهما لنتائج الآخر، ليقوم موظف ثالث بمقارنة هذه النتائج وضبطها، فإذا كان الفرق كبيرا بين العمليتين فإن عملية القياس تعاد مرة ثالثة، أما حاليا فيتم الاعتماد على جهاز الكمبيوتر لحساب المساحة.

بعد الانتهاء من عملية وضع الحدود والتي تم خلالها إعداد البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية البطاقات الخاصة بالأشخاص، وعملية التحقيق العقاري التي يتم أثناءها إعداد بطاقة التحقيق العقارية وبعد حساب مساحة كل جزء من أجزاء الملكية، وبعد وضع الترتيمات النهائية، وشطب الترتيمات المؤقتة على المخطط المساحي، يقوم التقني المعني

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 67 - 68.

- الفقرة 1/8/2/1 من التعليم رقم 16، المرجع السابق.

بتصحيح هذه الأرقام ضمن البطاقات وذلك في الخانة المخصصة للمعلومات النهائية، ثم تترتب هذه البطاقات بحيث أن كل بطاقة من نوع تلحق بها مجموعة البطاقات المتضمنة للعقارات التي يملكها نفس المالك¹.

وانطلاقاً من المعلومات الواردة في كل البطاقات (5T)،(4T)،(7T) يتم إعداد البطاقة وتسمى البطاقة العقارية (Fiche D'immeuble) وهي من نوع (10T)²، وتكمن أهمية هذه البطاقة أنها تشمل كل المعلومات الخاصة بالعقار وبالملاك، إضافة إلى أنها ترسل مع الوثائق المساحية للمحافظة العقارية، ويستند عليها المحافظ العقاري أثناء عملية التقييم العقاري³.

الفرع الرابع: الأعمال الختامية للمسح العقاري.

بمجرد الانتهاء من عملية المسح العقاري أي بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية، فإنه ينبغي إعداد وثائق مساحية، تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار يتم إيداعها بالبلدية لتتمكن الأطراف المعنية من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح العقاري للبت فيها، لتنتهي بعد ذلك عملية المسح العقاري وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولاً: إعداد الوثائق المساحية.

إن تصميم مسح الأراضي العام ينشئ وثائق مساحية، قد نصت عليها المادة 08 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

¹ - قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 72 - 112.

² - الملحق رقم 04 نموذج عن البطاقة العقارية.

³ - الفقرة 1/6 من التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 24.

- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 69.

والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹، وسنتناول كل وثيقة في ما يلي:

1-المخطط المساحي (Le plan cadastral):

يقدم الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية تفصيل تجزئتها إلى أقسام، أماكن مسماة، مجموعة أملاك وقطع، ويتمثل في المخططات النهائية سواء تعلق بالمناطق الريفية أو الحضرية، التي تم إنجازها أثناء تجسيد الحدود، فهو عبارة عن تمثيل بياني يظهر عليه حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه...، وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكوّن من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء ملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع.

فالمخططات المساحية تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض².

2-سجل مسح الأراضي (La matrice cadastrale):

هو عبارة عن سجل خاص يضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد إذ تحدد فيها هويته تحديدا دقيقا ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية الممسوحة، لترتب بعد ذلك حسب الترتيب الأبجدي للمالك ويعطى لكل مالك رقم حساب خاص به.

¹ - الفقرة 1/6/1 من التعلّية 16، المرجع السابق، ص 24.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 132.

فالسجل المساحي عبارة عن جدول يضم عدة خانات، تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك إذا كان شخصا طبيعيا، وغرضه الاجتماعي إذا كان شخصا معنويا، بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد، أو التأسيس إذا كان شخصا معنويا، وكذا العنوان¹.

أما في الوسط فيذكر اسم البلدية وعلى اليمين نجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحت مباشرة تذكر المعلومات الأخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته واسم الأب والجد.

أما الخانات فتذكر فيها المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الأرض.

وفي الأخير يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك.

3- جدول الحسابات (Le tableau des comptes):

وهو عبارة عن خلاصة لسجل مسح الأراضي فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة وبالتالي فجدول الحساب يعد بمثابة بطاقة التعريف لكل مالك، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعيين ليتم ترتيبهم ترتيب أبجدي لألقابهم².

¹ - التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 25.

² - قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 93.

وتكمن أهمية هذه الوثيقة في كونها تسهل الاطلاع على المعلومات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين أو الهيئات الأخرى، فجدول الحساب عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية، ومن اليمين اسم البلدية. أما في الخانات فيتم ذكر: رقم الحساب، تاريخ فتح الحساب، التعريف بالمالك ترتيبهم أبجديا.

4- جدول الأقسام (L'etat de section):

وترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي¹، فهذا الجدول خاص بكل قسم مساحي، ويتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون للبلدية المسوحة ويعرف كل جزء ملكية من خلال رقم حساب مالكة الموجود في جدول الحسابات. وبالتالي فهو يشمل كل الأقسام (المراد إيداعها) وتحدد فيه أجزاء الملكية الموجودة في كل قسم مع ذكر رقم حساب المالك.

سابقا كان يتم إعداد هذا الجدول بناء على الوثيقتين (1B - 2B) اللتان تحملان نفس المعلومات الواردة في البطاقتين (4T.5T) فتم الاستغناء عن (1B - 2B) لتجنب كثرة الوثائق المتضمنة لنفس المعلومات.

فجدول الأقسام عبارة عن جدول يضمّ عدة خانات تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، أما اليمين فنجد رقم القسم المساحي.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 132.

أما في الخانات فيتم ذكر المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم أجزاء الملكية المجاورة، رقم أجزاء الملكية، ذكر الحساب الخاص بالمالك الذي تعدد أملاكه الموجودة بنفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة.

5- البطاقات العقارية (T10):

وتشتمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، وتبين هذه الوثيقة إحدى الحالات الآتية:

- أن العقار بسند.
- أن العقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب.
- أن العقار بدون سند.

وبناء على المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (10T) يتم التقييم العقاري¹.

ثانياً: الإيداع القانوني لوثائق المسح البلدية.

عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، حيث يمكن للمعنيين الاطلاع عليها وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي، الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يسلم بدوره شهادة إيداع، يحرر رئيس البلدية محضر إيداع يتم إشهارة في الأماكن المعنادة للصق بالبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وكذلك بالإعلانات الكتابية أو الشفوية حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه، تقديم احتجاجهم أثناء المدة القانونية، ويتم ذلك بتوضيح أسباب تدخله مقدماً بذلك الإثباتات الكافية، إما كتابياً لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويًا إلى رئيس فرقة المسح العقاري والذي يكون متواجداً بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها الجمهور، ويسجل ذلك في

¹ - الفقرة 1/2/2 من التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص 26.

سجل ممضي من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع¹. ويجب أن يحتوي موضوع الشكوى على: ذكر القطعة الموضحة على المخطط مع الإشارة إلى الوثائق المرفقة والتأكد من أسماء وألقاب المعنيين وعناوينهم الكاملة بالمطابقة مع بطاقة الهوية المقدمة.

ثالثاً: تسجيل الاعتراضات والإشكالات.

يقدم سجل الاحتجاجات والشكاوى أمام لجنة مسح الأراضي العام، والتي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى وفحصها، والسعي لإنهاء الخلاف ودياً بين المعنيين بالأمر، متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم، وفي حالة التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، ويحرر محضر بذلك وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية والمحددة بـ 3 أشهر، وبانقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية، وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات.

رابعاً: إنهاء عملية مسح الأراضي.

بعد إتمام عمليات مسح الأراضي كله، تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، بعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة، توضع وثائق مسح الأراضي حيز الاستعمال، ويجب أن تكون دقيقة لإعلام المواطنين بها قصد تمكينهم من عرض إشكالاتهم أمام لجنة المسح للبحث فيها، وتعد ثلاثة نسخ وترسل:

- نسخة أولى: لمقر البلدية المعنية وذلك ليعلم بها الجمهور، ويكون ذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي: تودع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية المعنية بالمشح، حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لرئيس مكتب

¹ - الفقرة 3/6/1 من التعلية السابقة، ص 25.

المسح شهادة إيداع¹. والهدف من وراء إيداع وثائق المسح لمدة شهر بالبلدية المعنية هو تمكين ذوي الحقوق من رفع الشكاوى لتقديم اللجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها مع محاولة التوفيق بين المعنيين.

- نسخة ثانية: يحتفظ بها بمصلحة المسح للمعاينة، وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذلك الخواص.

- نسخة ثالثة: وتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري: هدفها الرئيسي رسم الحدود النهائية وإعداد وثيقة مرجعية كفيلا بإعطاء صورة تخطيطية عن الكم العقاري على مستوى البلدية ومدى مطابقة النطاق الطبيعي والقانوني للعقارات².

¹ - المادة 11 من المرسوم 62/76 والتي تنص: «يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق المسحية الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها.»
- فالإعلان تظهر أهميته في انطلاق إيداع وثائق المسح وحساب مدته، ولتقليص الاحتجاجات والمنازعات أمام المحافظ العقاري.

- وكذا التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 28.

² - حسن طوابية، المرجع السابق، ص 47.

الفصل الثاني

المنازعات والعوائق التي تلتاقها عملية المسح
والحلل المقترحة

في ظل النظام الجديد للشهر العقاري المؤسس بالأمر 74/75 سعى المشرع الجزائري إلى تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا اعتمادا على المسح العام للأراضي المشار إليه في الفصل الأول من الباب الأول التي تخص دراستنا، الذي يعد الآلية المادية لتجسيد نظام الشهر العيني إلى جانب الآلية القانونية المتمثلة في تأسيس السجل العقاري.

فالجزائر شرعت فعلا في عملية المسح العام للأراضي سنة 1976 بعد صدور المرسوم 62/76 المنظم لها لكن بوتيرة بطيئة جدا، الأمر الذي جعلها لم تتجاوز نسبة 60%¹ تقريبا خلال 43 سنة وذلك راجع إلى عوائق كثيرة وقفت ولا تزال حائلا أمام الانتهاء من التطهير الشامل للملكية العقارية.

وللتدليل أكثر نخوض في غمار هاته المنازعات والعوائق على أنواعها ونسوق أمثلتها وتطبيقاتها القضائية وآراء الفقه والقضاء فيها باعتماد مبحثين أساسيين:

- **المبحث الأول:** المنازعات التي تواجه سير عملية مسح الأراضي والاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.
- **المبحث الثاني:** المشاكل التي تواجه عملية مسح الأراضي والحلول المقترحة.

¹ هذه النسبة تخص ولاية سيدي بلعباس وحسب آخر إحصائيات مديرية مسح الأراضي لولاية سيدي بلعباس (100% من الوثائق المسحوة المسلمة للمحافظة العقارية، بالنسبة لعملية المسح الريفي)، و(بالنسبة للمناطق الحضرية الوثائق المسلمة للمحافظة العقارية بنسبة 45 بالمئة سنة 2016)، و(100% من الوثائق تم تسليمها كليا للمحافظة العقارية بالنسبة للمناطق السهبية).

المبحث الأول: المنازعات التي تواجه سير عملية مسح الأراضي والاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفت العقاري.

بالرغم من أن العقار له أهمية كبيرة في تحقيق التنمية، فإن النزاعات التي تنشأ حوله كثيرة ومتعددة، بحيث عرفت عملية المسح العقاري بعض الفراغات القانونية، التي تؤدي بدورها إلى نزاعات عقارية، سواء تلك المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري والتي تظهر في بداية القيام بهذه العملية، والمتمثلة أساساً في سير عملية المسح العقاري، وكذا الخاصة بالبطاقة العقارية، إلى غاية ترتيب الأثر الناتج عنها.

فالمسح العام العقاري يخضع لقواعد وضوابط تحدد الملكية العقارية بإجراءات أولية قبل وأثناء عملية المسح العقاري، غير أن هذه الإجراءات الأولية قد تمسها نزاعات يكون القضاء سلطة الفصل فيها.

وحتى تتضح معالم هاته المنازعات والعوائق يكون باعتماد المطالب الآتية:

- **المطلب الأول:** المنازعات التي تواجه سير عملية مسح الأراضي.
- **المطلب الثاني:** الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي.

المطلب الأول: المنازعات التي تواجه سير عملية مسح الأراضي.

عند تطبيق أي نظام قانون جديد فإن الأمر لا يخلو من ظهور نزاعات تنشأ في هذا الشأن وهذه النزاعات منها ما هو مطروح على مستوى المحاكم ومنها ما هو مطروح على مستوى المحافظات العقارية ومديريات مسح الأراضي، والمشروع الجزائري عندما أصدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التطبيقية له لم يغفل هذه المسألة.

فقد نظم المشرع الجزائري المنازعات الناجمة عن تطبيق نظام الشهر العقاري العيني من خلال النصوص القانونية الخاصة بالشهر وبالتحديد في المرسومين التطبيقيين للأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وهما على التوالي المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والرسوم 63/76 السالفين الذكر.

وحتى تتضح معالم هاته المنازعات يكون باعتماد الفروع الموالية:

الفرع الأول: قبل عملية المسح.

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري، ولجوءها إلى إعداد مسح الأراضي العام، وحرصها على إنجاز عملية المسح تبتغي من وراءه تحقيق أهداف منها ما يضبط الملكية العقارية، ومنها حماية مالك العقار إلا أن الأمر لا يحول دون ذلك كون أنه هناك منازعات تترتب عن عملية المسح قبل إعداده و ذلك ناتج عن:

1. عدم وعي الجمهور بأهمية عمليات مسح الأراضي.

2. عدم القيام بعملية الإشهار وعدم مراعاة الأماكن المخصصة له هذا ما ينتج عنه كثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول¹.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح.

لعملية مسح الأراضي أهمية قصوى في إنجاز السياسة العقارية كونه الخطوة الأولى في تأسيس السجل العقاري، حيث أن في هذه العملية يتم تحديد الوضعية المادية

¹ - الأراضي المسجلة في حساب المجهول، هي تلك القطع أو الأراضي مجهولة المالك التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن لها مآكا غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق على المستوى الميداني أو على مستوى المحافظة العقارية. ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 تهدف إلى التكفل بطلبات التسوية ووضع الإجراءات التطبيقية للعقارات التي تم تسجيلها من طرف مصالح مسح الأراضي في حساب المجهول.

للعقارات، والتحقق من حقوق الملكية والأعباء التي تثقل العقارات وكذا تحديد الملاك ووسيلة ذات منفعة أكيدة لتحسين وتوضيح الوضعية العقارية، ولضمان هذه العملية وتحقيقا للهدف المرجو منها، أنشأ المشرع الجزائري لجنة تتولى الإشراف على هذه العملية وتتكفل بجميع المنازعات التي تنشأ عن هذه العملية وهي تسمى **بلجنة مسح الأراضي** المتواجدة على مستوى كل بلدية، وهنا نتساءل عن كيفية طرح النزاع على هذه اللجنة وعن الطريقة التي يتم بها حل هذه النزاعات.

لذلك سوف نتطرق في هذا الخصوص على كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح ومن ثم لأهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح.

أولاً: المنازعات الناجمة أثناء التحقيق.

بعد الانتهاء من الأشغال التقنية لعملية المسح، يتم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل¹، ويمكن أن يتم هذا الإيداع فور الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة. إن عملية إيداع الوثائق المشار إليها أعلاه يتم إشهارها بمعرفة رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق الإعلانات بالأماكن المعدة لذلك على مستوى تراب البلدية كان يتم إعلان الجمهور عن طريق المناداة بالساحات العمومية وكذا عن طريق الصحف، كما أنه يتعين إشعار الملاك بصفة فردية عن مجرى هذه العملية بواسطة رسالة مضمنة حتى يتمكن كل ذي مصلحة من تقديم اعتراضاته إن وجدت.

¹ - المادة 3 و 10 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

1- تقديم الشكاوى:

خلال أجل الشهر المذكور سابقا يحق للمعنيين الاطلاع على وثائق المسح المودعة وتقديم ملاحظاتهم وشكاويهم ويتم ذلك إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع شرح أسباب تدخلهم وموضوع طلبهم وإما تقدم شفاهة إلى رئيس فرقة المسح الذي يكون متواجدا بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، ويقوم بتلقيها وتدوينها في سجل معد لهذا الغرض¹.

2- تسجيل الشكاوى:

يتم تدوين الشكاوى المقدمة من طرف المعنيين بالسجل المشار إليه أعلاه حسب تاريخ تلقيها ويعطى لها رقم تسلسلي ويقوم العون المكلف بتلخيص موضوعها بصفة واضحة ودقيقة.

ويجب أن يتم بذكر الهوية الكاملة للمعنيين ومقر سكنهم، وتتم كتابة الاسم واللقب طبقا لبطاقة الهوية المقدمة كما يجب أن يتم ذكر محل الاحتجاج والرقم الذي تحمله القطعة على المخطط وكذا الوثائق المحتج بها أن كل هذه المعلومات من بشأنها السماح للجنة مسح الأراضي بالبحث في كل حالة عن دراية تامة كما تسمح لأعضائها بمعرفة العقار محل الشكاوى بصفة دقيقة.

¹ - المادة 1/11 من المرسوم 62/76 السالف الذكر.

- تنص المادة 10 من القانون رقم 02/07 الذي يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على: «يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته... يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير، يحرر محضرا مؤقتا مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه».

وبالنسبة للشكاوى الواردة عن طريق المراسلة، فإنه يتم تسجيلها بالسجل المعد لذلك بالنتائج طبقا لتاريخ ورودها، وفي حالة عدم تضمنها المعلومات الكافية يتم استدعاء المعنيين لاستكمال المعلومات الضرورية¹.

3-دراسة الشكاوى من طرف اللجنة:

تسلم إلى لجنة مسح الأراضي السجل المعد لتلقي الاحتجاجات وكذا الوثائق المسحية المنجزة في اليوم المحدد لانعقادها أين تتم دراسة كل حالة على حدة وتعين اللجنة إن كان هناك اتفاق بين المعنيين حول نتائج الأعمال المنجزة، وفي حالة عدم وجود اتفاق تقوم بالتوفيق بينهم، وفي حالة إخفاقها تقوم بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات. كما يجب أن تكون عليه في المخطط المسحي مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة².

وفي هذه الحالة تعطي اللجنة أجل ثلاثة (03) أشهر للمعنيين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وعند انقضاء الأجل فإن الحدود التي وضعت بصفة مؤقتة تصبح نهائية باستثناء:

(1) الخطأ المادي المعترف به.

(2) حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين³.

ويقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتولى مهام الكتابة بتسجيل كل المداولات والقرارات المتخذة من طرف اللجنة ويحرر محضرا مفصلا بذلك

¹ - L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 de l'organisation des travaux de cadastre générale et la confection des documents cadastraux, p. 47.

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

³ - المادة 13 و14 من نفس المرسوم التنفيذي 62/76.

يذكر فيه تبريرات اللجنة، ويقوم بعد ذلك بتسجيل ما قرره بالنسبة لكل شكوى وذلك بالقلم الأحمر وفي الخانة المخصصة للملاحظات مع ذكر رقم وتاريخ محضر الاجتماع المتضمن القرار المتخذ من طرف اللجنة¹.

والملاحظ هنا أن مجال تدخل اللجنة ضيق جدا، ذلك أن دورها يقتصر على فحص الشكاوي المقدمة لها وإعطاء رأيها فيه ومحاولة التوفيق بين المعنيين وفي حالة إخفاقها تقوم بتحديد مؤقتة أو صرف الأطراف إلى الاتفاق حول حدود عقاراتهم أو تسجيل دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة في الأجل المحدد قانونا.

والواقع أن دورها يجب أن يكون أوسع من ذلك حتى تتمكن من فك كل النزاعات القائمة حول العقارات فور الانتهاء من العملية التقنية وذلك ليتسنى لمصلحة مسح الأراضي تصحيح الوثائق المسحية بالاستناد إلى قرارات هذه اللجنة بصفة نهائية ولهذا الغرض يجب توسيع مهام القاضي الذي يتولى رئاسة اللجنة ليلعب دوره كقاضي حتى يتحول دور هذه اللجنة من دور إداري بحت ليست له صفة الإلزام إلى دور قضائي يكتسي صفة الإلزام.

كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة للأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء ولا يعتبر ذلك طعنا وكان الأولى أن ينص المشرع على الطعن ويحدد كميته وأجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة لأن ذلك يغني عن اللجوء إليها أصلا من باب تثمين وقت القضاء.

¹ - L'instruction complémentaire, op.cit., p 48.

ثانياً: أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح.

من أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح نذكر المنازعات الناتجة عن الفوارق في المساحة. الغائبين، الحساب للمجهول، التعدي على الملكية، استغلال العقارات بدون وثائق أو عقود، اختلاف الورثة، عقود بدون عقارات، تناقض في المحررات، الخروج من حالة الشيوخ، عدم تسوية العقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري¹.

- المنازعات الناتجة عن الفوارق في حساب المساحات:

وجود أخطاء في القياس وحساب المساحات أدى إلى تسجيل عدد كبير من الشكاوي للمواطنين والتي تتعلق بالقياسات وحساب المساحات لألاكهم العقارية عند إعداد مسح الأراضي العام وهذا بسبب وجود فارق في المساحة المعاينة، ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات مسح الأراضي والمقيدة في مصفوفة المسح وهذا الفارق يفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1² مما تشكل عائقاً بالنسبة للمحافظ العقاري لتسليم الدفتر العقاري على أساس المساحة المحتواة في وثائق المسح، خاصة وأن بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية، وهو ما يسبب ضرراً كبيراً لهؤلاء المواطنين خلال طلب تسليم الدفتر العقاري الشيء الذي يمنعهم من التصرف في أملاكهم لا سيما عند البيع، التنازل، قيد الرهن الرسمي أو طلب الحصول على رخصة البناء³.

¹ - الملحق رقم 05، نموذج عن محضر ختتام الأشغال، الصادر عن لجنة مسح الأراضي لولاية سيدي بعباس.

² - عموماً إذا كان فرق في المساحة سواء زيادة أو نقصان لا يتعدى 1/20 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهارة طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية. أما إذا تجاوز الفارق ذلك لا بد من تسوية هذه الوضعيات.

³ - المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، ص 129.

وبذلك فبدلاً من تطهير الوضعية العقارية التي تستلزم ذلك، تتسبب أحيانا عمليات مسح الأراضي العام في خلق صعوبات بالنسبة للحالات التي تكون فيها الحقوق العقارية قبل ذلك واضحة ومحددة بصفة قانونية.

لذلك وفي سبيل تسوية هذه النزاعات التي نشأت عن الفوارق في المساحات صدرت التعليمات رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 التي تصدرها المديرية العامة للأموال الوطنية والتي جاءت بمجموعة من التعليمات لتسوية هذه الحالات بطريقة سريعة وهذا على النحو التالي:

(1) على المعنيين أن يتقدموا بالعريضة المتضمنة طلب التحقق من المساحة قصد تصحيحها مباشرة إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا كما يمكنهم أن يتقدموا بطلباتهم شفهيًا.

كما يمكن للمعنيين الاتصال بالمحافظ العقاري لنفس الغرض وفي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية مسح الأراضي كتابيا خلال الثلاث أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني¹.

(2) يجب على مصلحة المسح أن تقوم بالتحقيق لتحري التصحيحات المحتملة خلال خمسة عشرة (15) يوماً من الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري... وفي حالة ما إذا أجريت هناك تصحيحات تودع الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء أجل خمسة عشرة (15) يوماً المحددة أعلاه.

للمحافظ العقاري مهلة ثمانية وأربعين (48) ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة وإعداد الدفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه ويسلم عند طلبه².

¹ - المذكرة رقم 3883، المرجع السابق، ص 130.

² - المذكرة رقم 3883، نفس المرجع، ص 131.

الفرع الثالث: المنازعات الناشئة بعد عملية المسح (عند إعداد وثائق المسح).

يشكل تأسيس السجل العقاري أحد أهم أعمال التطهير العقاري الذي يهدف المشرع من ورائها إلى تسوية الوضعية القانونية للعقارات. فبمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي كلية تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضعية الحالية للعقارات، وهذا بعد أن تقوم لجنة المسح بإجراء التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة المتمثلة في الأخطاء المادية وحقوق المالك الحقيقي، وتبقى المنازعات التي فشلت في حلها لجنة المسح لكي تعرض على المحافظ العقاري أو على القضاء حسب كل حالة.

ولهذا سوف نتطرق في هذا الخصوص إلى المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وإلى المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري.

أولاً: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

ليتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأولي في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام وهذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر عملية تأسيس السجل العقاري¹. أي أنّ آجال الترقيم العقاري تبدأ بعد إمضاءه محضر الاستلام ووثائق المسح من طرف المحافظ العقاري، حيث يعتبر هذا التاريخ المرجع في حساب المواعيد². ويحاط الجمهور علماً عن طريق الإعلان في الصحافة وكذلك الإلصاق بمقر البلدية المعنية ونشره بالمحافظة العقارية.

=- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 231-232.

¹ المادة 8 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² المادة 11 من المرسوم 63/76 السالف الذكر: «يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.» =

ويمنح لكل مالك له مصلحة مدة 4 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لتقديم الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت¹.

عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح المودعة يقوم بفحص المعلومات المسجلة والاطلاع على العمل المنجز من قبل مصلحة المسح فله أن يرفض الإيداع في الحالات التالية:

1. في حالة إيداع وثائق المسح في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال اطلاعه على وثائق المسح أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.
2. إذا كانت نسبة الملكيات المسجلة في حساب مجهول هي نسبة عالية قد تصل إلى أكثر من 60% فيرفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض منها.
3. نقص في المعلومات الموجودة على بطاقات التحقيق la fiche d'enquête.
4. وجود عدد هائل من المنازعات في القسم الواحد.
5. عدم إلحاق الوثائق المودعة ببطاقات التحقيق مع غياب السندات المثبتة لحق الحياة لا سيما شهادات الشهود.

= هذه من بين المشاكل إذ أن المحافظ العقاري عمليا لا يمضي على محاضر تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يجعل آجال الترقيم غير محددة وآجال الاعتراض مفتوحة.
¹ - المادة 9 من ذات المرسوم.

6. عدم إرفاق محضر المنازعات لجميع حالات النزاع المذكورة المؤشر عليها في البطاقة العقارية.

للإشارة إن هذه الحالات التي ذكرناها هي على سبيل المثال لا على سبيل الحصر وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق لا في النصوص التشريعية ولا في النصوص التنظيمية إلى الشروط القانونية لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية كما أنه لم يتطرق إلى حالة رفض إيداع وثائق المسح ولا إلى الأسباب التي إن توفرت يترتب عليها رفض إيداع وثائق المسح والذي ترتب عنه ظهور نزاع قائم بين المحافظة العقارية وبين مصلحة المسح وهذا دون تدخل السلطات السلمية المعنية للنظر في مثل هذه النزاعات وإيجاد الكيفية القانونية لحلها¹.

ثانياً: المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري.

إن عملية تأسيس السجل العقاري تأخذ حيزها الأكبر في إجراء ترقيم العقارات الممسوحة، فترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية العينية الأخرى في السجل العقاري الذي جاء بها المرسوم 63/76 وكما رأينا سابقاً أن الترقيم في السجل العقاري يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري. وبطبيعة الحال عملية بهذه الضخامة والأهمية لا يمكن أن تخلو من نزاعات.

1. منازعات الترقيم النهائي:

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية²، فالترقيم النهائي

¹ - جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، تخصص: قانون عقاري وزراعي، دراسة تحليلية وصفية، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007 / 2008، ص 69.

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر.

يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، ولكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني إلا أن المشرع أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه، وذلك أمام القضاء دون أن يقيد بأجل محدد ومسقط كما فعلت التشريعات الأخرى وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح والذي قد يظهر ربما بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري¹.

وهذا ما يقلل من أهمية نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري وذلك بالتأثير سلبي على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا ويضعف من درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائماً مهدداً بظهور المالك الجديد مع العلم أن تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة وللمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن إهدار حقه فقط.

2. منازعات الترقيم المؤقت:

وهي المنازعات التي تثار بحسب المعطيات نصوص المرسوم التنفيذي التي قد تنشأ عن حالتين إثنين:

الحالة الأولى: الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر.

تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم: «يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً

¹ - إذ يجوز الطعن فيه في أي وقت، وهذا ما يعاب على الدفتر العقاري فالبرغم من صعوبة إجراءات صدوره إلا أنه لا يكتسب الحجية المطلقة.

للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال». فلا يستفيد من هذا النوع من الترقيم إلا الملاك الظاهرين الذين يمارسون حيازة قانونية¹، فالمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من الترقيم بتوافر الشروط الآتية:

- أن لا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة وبين تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح.

- ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة 4 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها²، هذا ما أكدته المادة 2/13 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

الحالة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

جاء في نص المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه: «يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية».

¹ - المادة 17 و 18 من القانون 02/07 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري: «أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع الدعوى القضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لأجل تحريك الدعوى العمومية.»

² - حمدي باشا عمر، ليلي رزوقي، المرجع السابق، ص 50.

- نفس ما أشارت إليه الأستاذة ريم مراحي، المرجع السابق، ص 107.

فعند غياب السند الكافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

وبعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته¹.

أما بخصوص المادة 15 من المرسوم 63/76، فقد نصت على النزاع في الترقيم المؤقت سواء كان لمدة 4 أشهر أو سنتين يكون بالاعتراض أمام المحافظ العقاري خلال هذه المدة وينبغي على الطرف المحتج أن يبلغ احتجاجه للمحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار باسمه عن طريق رسالة موصى عليها.

وإزاء ذلك يملك المحافظ العقاري في هذه الحالة سلطة المصالحة بين الطرفين ويكون أمام موقفين: إما أن تتجح محاولة الصلح وفي هذه الحالة يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر المصالحة له القوة الإلزامية والثبوتية والحجية في مواجهة الكافة.

وإما أن تفشل فيحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى المعنيين بالأمر وفي هذه الحالة يمكن للمعترض أن يلجأ للقضاء ويرفع دعوى يطلب فيها إلغاء الترقيم، وذلك في مهلة 6 أشهر فإن انقضت المهلة ولم ينازع في الترقيم سقط حقه في رفع الدعوى القضائية، وفي حالة ما إذا رفعها في الآجال المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي وفي هذه الحالة يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى ويتم تبليغها للمحافظ العقاري².

¹ - المادة 2/14 من المرسوم 63/76 المذكور سلفاً.

- المادة 16 من نفس المرسوم 63/76 نفس المرجع: «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا قضائياً».

² - المادة 65 من نفس المرسوم 63/76 السالف الذكر.

أما بالنسبة لوضعية الملكية المجهولة المالك، وهي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره على القطعة بأن مالكا مجهول فإن ترقيمها يكون باسم الدولة ولفائدتها¹.

إذا كانت هذه الإجراءات التي نص عليها الأمر 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري هي لتسوية النزاعات على مستوى المحافظة العقارية، ولكن هناك نزاعات تبقى بدون جدوى لذلك نص المشرع في التشريع العقاري على إمكانية اللجوء إلى القضاء فما هي الجهة المختصة بذلك؟

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي.

تذكيراً لما سبق، فإن الدفتر العقاري هو سند إداري سلم إلى أصحاب الحقوق العينية على عقارات تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بعد إعداده وتحريره من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً². بطبيعة الحال تختلف الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة، فإذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري أو بطلان إحدى البيانات الواردة فيه فإن الاختصاص القضائي ينعقد إلى المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها اختصاصها العقار موضوع النزاع.

أما إذا تعلق الأمر بالمنازعة في الترقيم النهائي وكذلك الترقيم المؤقت بحالتيه فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحاكم العقارية إذا كان النزاع بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فإن

¹ - الفقرة 5/2/2 من التعلية رقم 16 السالفة الذكر.

² - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة متخصصة تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004، ص28.

الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وذلك على أساس المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري.

أصبح القضاء الإداري ينظر في المنازعات العقارية¹ ذات طابع الإداري حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلديات ومصالحها الإدارية وكذا المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية².

عملياً وفيما يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي، فبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد تم الفصل في كثير من القضايا على مستوى مجلس قضاء معسكر على سبيل المثال، ونذكر منها القرار الصادر بشأن قضية رقم 09/492 بتاريخ 2009/12/21³.

¹- يمكن إجمال هذه المنازعات :

- الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري.
- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.
- دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري.

² - المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، 21 الصادر في 2008/04/23.

³ - يتمحور هذا القرار الصادر بشأن النزاع القائم بين ورثة (س.ب) كمدعين والمحافظة العقارية، مديرية مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة كمدعى عليهم، والقاضي بإلغاء الدفترين العقاريين الخاصين بقطعتين أرضيتين =

هذا بالنسبة للنزاعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي أين تكون المحافظة العقارية كطرف في الخصومة (مدعى عليها)، أما منازعات الترقيم المؤقت فلن يعود اختصاص الفصل فيها؟

إجابة عن ذلك، فقد نصت المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجزء المتعلق بصلاحيات القسم العقاري على ما يلي: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص».

لقد أغفل القسم الأول من الفصل الثالث المتعلق بالقسم العقاري والمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين الأشخاص والدولة أو بين الأشخاص والمجهول¹، على الرغم من وجود نص خاص ضمن المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

وبذلك كان على المشرع أن لا يقيد أو يحدد نطاق النزاع القائم بصدد الترقيم المؤقت من حيث الأشخاص، وكان عليه أن يتركه عاما بالنص التالي: «ينظر القسم العقاري في جميع المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري»، على اعتبار أن الدولة أو إحدى هيئاتها العامة وإن كانت طرفا في النزاع فليست صاحبة سلطة أو امتياز.

=فلاحياتين يملكهما المدعين، لأنه تم ترقيمه نهائيا لصالح الدولة بالمحافظة العقارية المختصة بعد تسجيلهما في حساب المجهول، وقد اعتمدت مصلحة الحفظ العقاري على وثائق المسح من جهة، وطبقت الأجل المنصوص عليها في المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وكذا التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المنظمة لسير عمليات مسح الأراضي والترقييمات العقارية.

¹ - لا يعتبر (مجهول) شخص قانوني يملك حق التقاضي، وإنما هو مجرد حساب مؤقت تسجل فيه العقارات المجهول هوية ملاكها، فهي موضوع ترقيم مؤقت في حساب الدولة، الأمر الذي يجعلها طرفا في الخصومة.

² - حيث تنص الفقرة 02 من المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على أنه: «إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14 فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي».

هذا بالنسبة للوثائق المسحية المطابقة للوضع الحالية للملكيات، أما تلك المتنازع عليها، فقد أعطى المشرع الجزائري أجل ثلاثة (03) أشهر للمالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً¹.

فما هي هذه الجهة صاحبة الاختصاص بالنظر في النزاع القائم بصدد حدود الملكية العقارية؟

الإجابة لم يتضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وهذا وجه آخر للنقص كان على المشرع تداركه من خلال النص في مادة ضمن القسم الأول من الفصل الثالث من هذا القانون والمتعلق بصلاحيات القسم العقاري كما يلي: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بحدود الملكية بين الأشخاص في إطار عملية المسح العام للأراضي»، وتم ذكر كلمة أشخاص لتشمل الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية ليقدموا التوضيحات فيما يخص ملكيتهم².

الفرع الثاني: اختصاص القاضي العقاري.

إذا كان الأمر يتعلق بالمنازعة في الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي، وكان النزاع قائماً بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، فإن الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري يؤول إلى القاضي العقاري³ الذي يقع في دائرة اختصاصه موقع العقار وكما ذكرنا سابقاً ففي حالة الترقيم المؤقت هناك أجل ستة أشهر

¹ - المادة 14 من المرسوم 63/76 من ذات المرسوم.

² - المادة 6 من ذات المرسوم.

- المادة 14 من المرسوم 62/76 تنص: «يعطى أجل قدره 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً...».

³ - الملاحظ أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أعطى أهمية كبرى للعقار، حيث نظم الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب، عنوان تحت تسمية القسم العقاري، فهو ينظر في مواضيع اختصاص القسم العقاري، كنزاعات حق الملكية والحقوق العينية كالرهن الرسمي، دعوى الحيازة....

لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا وفي حالة فوات الأجل يسقط حقه، أما إذا رفع الدعوى في الآجال المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي.

أما فيما يخص الترقيم النهائي، يجوز إعادة النظر فيه كذلك دون أن يحدد أجل مسقطا كما فعلت التشريعات الأخرى، مما جعل القوة الثبوتية للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح والذي قد يظهر بعد مدة طويلة جدا¹.

¹ - المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر: «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي... إلا عن طريق القضاء...».

- René Chapus, Droit du contentieux administratif, 5^{ème} édition, Montchrestien, E.J.A paris, 1995, p 233.

المبحث الثاني: المشاكل التي تواجه عملية مسح الأراضي والحلول المقترحة.

عرفت وتيرة تقدم أشغال المسح العام للأراضي في الجزائر تأخرا ملحوظا، فمنذ سنة 1976 تاريخ انطلاق أشغال المسح لم تتمكن الإدارة المكلفة بالعملية من إنهاء مهامها، بل إنها تبقى بعيدة جدا عن تحقيق الأهداف المرجوة، ويرجع ذلك أساسا إلى جملة من مشاكل وعوائق.

المطلب الأول: المشاكل التي تواجه عملية مسح الأراضي.

لتجسيد نظام الشهر العيني إلى جانب تأسيس السجل العقاري بحذايرهم يستدعي منا التفكير بجدية لحصر هذه المعوقات والقضاء عليها، ولعل أهمها:

الفرع الأول: مخلفات الحقبة الاستعمارية.

ورثت الجزائر المستقلة عن الاستعمار حالة من الفوضى والغموض تسود الملكية العقارية، كانت كنتيجة للسياسة الاستعمارية المطبقة، والهادفة في صميمها إلى تجزئة الأراضي وتجريد أصحابها منها ومن سندات ملكيتها، كما أن وظيفة محافظة الرّهون¹ آنذاك لم تكن تؤدي على الوجه الأكمل، لأن نظام الشهر العقاري لم يكن كافيا بخصوص العقارات المنقرضة، وغير موجود بالنسبة لباقي العقار، فالأراضي المنقرضة ذات سندات ملكية إلى غاية الاستقلال الربع (1/4) من مجموع الأراضي تقريبا، فضلا عن غياب إشهار بعض العقود والوقائع المتعلقة بالملكية العقارية.

الفرع الثاني: المعوقات القانونية.

لعلّ أهم معوّق لعملية المسح العام للأراضي هو منظومة القانونية العقارية التي أثرت عليها القرارات السياسية المتوالية والمختلفة، والتي وصلت درجة اختلافها إلى

¹ - محافظة الرّهون، حاليا المحافظة العقارية Conservation foncière.

التعارض، فالأراضي الفلاحية خضعت لعملية مسح متكررة بسبب التغيير المستمر لنظامها القانوني¹.

إن أهم محطات التأثير على المنظومة القانونية العقارية تجسد بإصدار الأمر المتضمن الثورة الزراعية، الذي نص على تأسيس مسح عام كضرورة تقنية وقانونية ثابتة أمكن من التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره. إن الأمر الذي أثر سلبا على الملكية العقارية من حيث الإثبات، هو عملية التأميم التي خصت الملكية الفردية، فألغت حق الملكية الفردية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة وذلك لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية ليتم بعد ذلك تشكيل المزارع المسيرة ذاتيا².

ويبقى الأمر على حاله إلى غاية صدور القانون 19/87³ الذي نتج عنه تقسيم المزارع الاشتراكية إلى مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، منح لها حق الانتفاع الدائم بعقود إدارية مرفقة بمخططات تعدها مصالح المسح، مما يعني أن إدارة المسح تخلت عن وظيفتها الأساسية التي أنشأت من أجلها لصالح مهام ثانوية أعطتها السلطة السياسية في البلاد الأولوية. ونظرا للأهمية البالغة التي أعطتها السلطة السياسية في البلاد 19/87 ظنا منها أنه أهم عامل محرك للتنمية، فقد تأثرت عملية المسح العام للأراضي بشكل سلبي بالغ، لأنه تم تسخير جميع فرق المسح لإعداد مخططات المسح المرفقة بالعقود الإدارية المشار إليها أعلاه، وبالتالي شلت عملية المسح في تلك الفترة. وبعد صدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر تم إلغاء الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، حيث نص صراحة على إعادة الأراضي المؤممة إلى

¹ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 134.

² - مما أدى إلى تقلص الملكية الفردية تقلصا كبيرا، وبالمقابل اتسع حجم الأراضي التابعة للأحكام الوطنية، لاسيما التابعة منها للدولة والبلدية.

³ - القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد قانون المنتجين وواجباتهم.

أصحابها، ولا يخفي تأثير حجم ذلك على عمليات المسح العام للأراضي لانشغال فرق المسح بمهام مرتبطة بأعمال استرجاع إلى جانب هيئات أخرى.

يتضح مما سبق، أن الملكية العقارية عرفت خلال فترة ربع قرن جملة من النصوص القانونية المختلفة كانت تخضع في كل منها إلى عملية المسح العام للأراضي، تعد فيها كل مرة وثائق مساحية جديدة لنفس الملكيات، والتي كلفت الدولة مجهودات بشرية ومالية وتقنية كبيرة، جعلت المرحلة الانتقالية للعمل بنظام الشهر الشخصي تطول، ويرجع ذلك إلى التأثير الجلي للقرارات السياسية على منظومتنا القانونية. فلو قام المشرع الجزائري مع التوجه السياسي الصحيح بتركيز جهده وإمكانياته على إنهاء المسح الشامل لعقارات البلاد، لكانت الاستفادة أكبر وأعم، فتسوية الوضعية القانونية للعقارات في ظل نظام الشهر العيني ركيزة مهمة للتنمية الشاملة.

الفرع الثالث: المعوقات الإدارية.

أنشأت مصلحة مسح الأراضي خصيصا من أجل تعميم أشغال المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني بأشغال تقنية مادية¹ تسبق الإجراءات القانونية الرامية إلى تأسيس السجل العقاري من طرف المحافظة العقارية، أي جاء تأسيسها بعد أربعة عشرة سنة من تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني سنة 1975، بعدما كانت الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، إذ لم تكن تتوفر على الإمكانيات البشرية والمادية للإشراف على العملية، وهذا ما يفسر بطء وتيرة تقدم أشغال المسح.

ومن خلال ما سبق، يبدو جليا التقارب الكبير بين المحافظة العقارية كإدارة عمومية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي كهيئة عمومية مستقلة ماليا ذات طابع إداري، خاصة وأن كليهما يخضعان مركزيا لوزارة المالية.

¹ - تطرقنا إليها في الفصل الأول من الباب الأول من هذه المذكرة محل دراستنا.

ونرى من الضروري هو الجمع بين الهيئتين معا في إدارة واحدة، تحت إشراف مديرية الحفظ العقاري لتحقيقها نفس الهدف، عوضا عن جمع مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة، وإن تجمع الهيئات الثلاثة في هيئة واحدة، فالجمع بين إدارة الحفظ العقاري ومصالح مسح الأراضي في إدارة واحدة من شأنه أن يضيف نوعا من الانسجام بين الهيئتين، مما يجعل مرددوهما أكبر، سواء من حيث تقليص الوقت وتبسيط الإجراءات من جهة، وقيام مسؤولية مشتركة عن الأعمال تنتفي معها دفع إحداها بمسؤولية الأخرى.

الفرع الرابع: المعوقات المالية.

من حيث المبدأ، يؤخذ على تأسيس السجل العقاري وفقا لنظام الشهر العيني أنه يتطلب نفقات باهظة وطاقت بشرية مختصة ومؤهلة، لأنه يستدعي مسح شامل لكل عقارات الدولة الأمر الذي يكلف الخزينة العمومية أموالا طائلة، وهو ما جعل النظام مرفوضا من عدة دول.

فالخصوصية الجزائر الجغرافية من حيث سعة إقليمها وصعوبة وتنوع تضاريسها، تستدعي إمكانيات بشرية كبيرة مؤهلة تكلف الخزينة العمومية نفقات باهظة في شكل أجور، منح تكوين، كما تستدعي إدارة المسح بمعدات أكثر تطورا، تكون الدولة في الغالب ملزمة باقتنائها من الخارج بالعملة الصعبة، وخير دليل على ذلك هو اضطرار الجزائر إلى الاقتراض من البنك الدولي لمبلغ 33 مليون دولار 1992، يخصص لتجهيز إدارة مسح الأراضي من خلال توفير التكوين اللازم لأعوانها واقتناء الأجهزة الطبوغرافية الحديثة وكذا سيارات وطائرة عمليات المسح.

فالعلاقة القائمة بين وزارة المالية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي علاقة وصاية وظيفية فقط، لا تتعدى الجانب الإداري، ذلك أن تمويل عملية المسح منوط بالوكالة بالدرجة الأولى، الأمر الذي يخدم إطلاقا عملية المسح باعتبار أن موارد الوكالة محدودة جدا¹، والعملية تتطلب تمويلا ضخما، وهو ما يفسر التأخر الملحوظ في إتمامها بالرغم من الشروع فيها منذ ريع قرن.

¹ - ذلك أن المادة 28 من المرسوم التنفيذي 234/89 السالف الذكر: "تتكون موارد الوكالة من:="

إضافة إلى ما سبق، تعاني مصالح مسح الأراضي من الهجرة المستمرة لإطاراتها خاصة المهندسين منهم نحو المهنة الحرة كخبراء عقاريين، تحسينا لمستواهم الاجتماعي.¹

الفرع الخامس: المعوقات العملية.

تواجه عملية مسح الأراضي العام في الجزائر عدة عوائق عملية تتجلى أهمها:

أ- انعدام الوجود الفعلي للفرقة المختلطة لمسح الأراضي، نتيجة امتناع بعض الإدارات عن تعيين ممثلين عنها في هذه الفرقة (البلدية)، ولجوء البعض إلى سحب ممثليها في هذه الفرقة وإحاقهم بإدارتهم الأصلية (إدارة أملاك الدولة).²

ب- غياب الملاك الحائزين للعقارات موضوع المسح أثناء عمليات التحديد، والتي تتأخر لمدة تفوق الشهرين نتيجة إلزام القانون لمصالح المسح بعدم التحديد في غيابهم إلا بعد استدعائهم ثلاث مرات متتالية.³

ج- طول الفترة الممتدة من الأعمال التحضيرية إلى غاية الوثائق المساحية بالمحافظة العقارية بسبب تبني مصالح المسح لفكرة إيداع مجموعة من الأقسام في آن واحد، مما يجعل تعديلها وارد من حين لآخر نتيجة وقوع تثبت بمستخرجات المسح، الذي يستدعى وقتا إضافيا آخر.

د- مرت الجزائر خلال العشرية الأخيرة من القرن الماضي بأوضاع أمنية غير مستقرة انطلاقا، استدعت حتما عدم المخاطرة بتلك المعدات المستعملة للمسح

=- إعانات التسيير والتجهيز المخصصة في إطار القوانين المعمول بها.

- الهبات والوصايا والأيلولات المسموح بها.

¹- العكلي الجيلالي، آليات نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، السنة 2010/2009، ص 65.

²- العكلي الجيلالي، المرجع السابق، ص 66.

³- التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 11.

كآلات التصوير عن بعد، والسيارات الرباعية الدفع المخصصة لمثل هذه العمليات وحتى المستخدمين، فعرفت نتيجة لذلك عمليات المسح ركوداً لا مثيل له في هذه الفترة.

هـ - الهجرة المستمرة لموظفيها من هذا القطاع نحو القطاع الخاص، خاصة بعد تحرير مهنة المهندس الخبير العقاري.

المطلب الثاني: الحلول المقترحة.

استكمال عملية المسح بتطهير الملكية العقارية الخاصة لن يتم إلا في إطار تنظيم عقاري منسجم، يتفادى سلبيات نتائج الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة للمرحلة قبل 2006، وذلك ببحث أمثل لكيفيات التنظيم العقاري المرتبط بعملية التطهير وتفعيل المسح العام للأراضي أساس التطهير الشامل في المرحلة المستقبلية وذلك كما يلي:

الفرع الأول: حلول إدارية.

بعد معرفة المعطيات التي أدت بجلاء اللامبرر لأشغال المسح، كان لزاماً في التفكير الجدي في الأساليب الكفيلة بتحقيق تقدم سريع للأشغال، بغية تطهير شامل للملكية العقارية وتسوية وضعيتها، وذلك بـ:

- تفعيل التوثيق والحفظ العقاري ومهنة الخبير المهندس العقاري:

مرّ التوثيق بمراحل بداية بالأمر 70-91 ومروراً بالقانون 88-27 وصولاً بالقانون 06-02 السالفين الذكر.

ف تفعيل مهنة التوثيق¹ سيسمح بتحرير عقود موثقة تراعي تعقد المادة العقارية لتفادي العقود الهشة التي يسهل الطعن فيها وإبطالها أمام الجهات القضائية المختصة،

¹ - الموثق: هو ضابط عمومي يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، وكذا العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصيغة... ينظمه الأمر 70 / 91 المعدل والمتمم، فأغلب الوثائق المودعة قصد الشهر لدى =

كما هو ثابت من بعض عقود الشهرة التي لم تحرر بصفة نظامية التي أثبتت تواطؤ أو جهل بعض الموثقين لأحكام القانونية لهذه العقود¹.

ناهيك عن الحفظ العقاري في نظام الشهر العيني يستجيب ضمن مبادئه للقاعدة الرسمية التي تقتضي استكمال عمليات الشهر على مستوى المحافظات العقارية، للبحث على أصل الملكية وهوية الأطراف والشهود المثبتة في العقود الموثقة بالإضافة إلى إعادة النظر في شروط تعيين المحافظ العقاري وممارسته للمهنة الموكلة له، وعلاقته بإدارة المسح والجهات القضائية فهذا كله يعد من المسائل الجوهرية تجب مراعاتها في تعديل هذه القوانين في المرحلة الحالية من أجل تفعيل ضبط سندات وتفعيل سوق عقارية حرة لا تزال في طور التكوين. ولن يكون هذا إلا من خلال تزويد هذه المحافظات بالوسائل المادية والبشرية، ووضع شبكة عالية تسمح له بالاتصال المباشر مع مكاتب التوثيق وإدارات المسح التي تشارك في هذه العملية.

كذلك لا بد من تفعيل صلاحيات الخبير المهندس العقاري² لأجل تحيين المخططات المسحية للملكيات العقارية محل التحقيق. والعمل مع مصلحة المسح

=المحافظة العقارية هي محرر من قبل الموثق، ولكي تكون هذه الاخيرة صحيحة ومنتجة للآثار فإنه يجب على الموثق أن يحرره في شكل خاص يورد فيه جميع البيانات التي حددها القانون ولا يكون العقد ذاته صحيحا باعتباره ورقة رسمية إذا تخلفت فيه الشروط اللازمة لتكوين هذه الورقة. هذا ما نصت عليه المادة 324 من ق.م.ج.

- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 95.
- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الاسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط2، 1998، ص 93-94.

¹ كذلك أشار إليها، رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، بدون ذكر الطبعة، 2001، ص 146.

- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 289.

² القوانين المنظمة لمهنة المهندس الخبير العقاري، هو الأمر 08/95 المتضمن القانون الأساسي المؤرخ في 1 فبراير 1995، تبعه المرسوم رقم 96/95 سنة 1996 لم يعدل منذ صدوره، وقد أصدرت هذه النصوص نتيجة قانون التوجيه العقاري 1990 الذي جاء بتغييرات هامة في التشريعات العقارية مثل: الاعتراف التام بالملكية الخاصة للعقار =

الأراضي في تحيين مخطط المسح عن طريق وثائق القياس الالكترونية عن طريق الانترنت "التبادل الالكتروني"، لتوفير الحماية الكافية للملكية بإعطاء القيمة الحقيقية لمخطط التحديد الذي ينجزه المهندس الخبير العقاري وأشهاره وذلك نظرا لدقته فيما يخص القياس وحساب المساحات.

- دعم التنسيق والتأكيد عليه بين أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.
- تشجيع إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية بعد تحقيق عقاري والمؤسس بقانون 02/07 كإجراء موازي للمسح العام للأراضي.

الفرع الثاني: حلول مالية وبشرية.

- استكمال المسح العام للأراضي: المسح العام للأراضي يساهم في ضبط الأملاك العقارية الخاصة وتسليم دفاتر عقارية للمالكين فهو يضمن بذلك تحقيق عملية التطهير العقاري الشامل فهو يمكن الدولة وهيئاتها العمومية من إحصاء دقيق

=إلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية البلدية. ولقد عرفت المادة 2 من هذا الأمر المهمة الرئيسية للمهندس الخبير العقاري: «بأنها وضع المخططات والرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية، أي عملية التحديد، إضافة إلى امكانية التحريات لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وفي عمليات التهيئة العقارية. كما تتميز مهام الخبير المهندس العقاري، في التقارير التي ينجزها للعقار التي تحتوي على العديد من المعلومات مثل التأكد من المساحة ومراجع المسح الأراضي ووجود الارتفاقات وشروط التعمير... الخ باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته.

وهذا ما يعاب على المشرع الجزائري في استهانتته وإغفاله بمهنة الخبير المهندس العقاري، بحيث يخصص لهم يوم واحد للاستقبال لدى مديرية المسح الأراضي، للحصول على المعلومات المسحية.

-قاديبي عبد الحكيم، التشريعات والمهندس الخبير العقاري دراسة نقدية، يوم دراسي تحت عنوان: المهندس الخبير العقاري بتاريخ 28 أفريل.

- Henri langrage, Organisation d'un cabinet de geometre, édition eyrolles, Paris, 1971, p14.

لأملكها العقارية والسماح لها بالاستغلال الأمثل له، لأن تطهير التصرفات قد يؤدي إلى إغتصاب الحقوق¹.

- وضع مسألة المسح العام للأراضي ضمن البرامج العامة للحكومة.
- فتح مجال واسع عن طريق دفاآر شروط نظامية أمام الخواص للاضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي.
- تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية².
- خلق آليات وإستراتيجيات فورية للتصدي لعملية الإنتهاكات اليومية.
- الاستعانة بالخبراء العقاريين وإعطائهم القيمة الحقيقية لمخطط التحديد الذي ينجزه المهندس الخبير العقاري وإشهاره.
- تزويد فرق المسح بأعوان من الأمن في المناطق التي تستوجب ذلك لحمايتها وتسهيل مهامها.

¹- Cherif Rahmani: Evolution du régime foncier en Algérie,op.cit., p 56.

² - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 259.

الباب الثاني

منازعات الدفتر العقاري بعد إعداده

تباينا من حيث المبدأ أن عملية الحفظ الوثائق العقارية المشهورة لها أهمية بالغة، سواء على الملكية العقارية من حيث حمايتها واستقرارها وضمان تداولها، أو على الملاك والمتعاملين في العقار من حيث إعلامهم بما يثقل هذه العقارات من أعباء، وجب الأخذ بتنظيم إداري محكم ومستقر يسهل ويضمن عمليات حماية التداول واستقرار الأموال العقارية والتعامل فيها.

وتحقيقا لذلك، أوجد المشرع الجزائري المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة، وخولها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهورة الحجية المطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير. وإدراكا منه لأهمية عملية تأسيس السجل العقاري على الفرد والمجتمع ككل فقد خصها بمنظومة قانونية متميزة، سواء تلك المنظمة للهيئات المكلفة بعملية التأسيس السجل العقاري، وتلك المتعلقة بكيفيات إعداد وثائق السجل العقاري وضبطها.

فبمجرد أن الشهر العقاري حقيقة قديمة قدم الملكية العقارية، أجمعت الشرائع على أنه وسيلة لتمكين الكافة من الوقوف على المركز القانوني للعقار، مما يضمن للملكية العقارية الأمن والاستقرار، وفي هذا المجال عرف للشهر العقاري نظامان: الشهر الشخصي: ويعتمد فيه شهر التصرفات العقارية على المالك، والشهر العيني: ويرتكز شهر التصرفات العقارية على العين نفسها.

وقد أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

فللقيد في السجل العقاري أثر منشئ للحقوق العينية العقارية، فهي تستمد وجودها من القيد¹.

ومن المعلوم أنه وبعد الانتهاء من إجراءات المسح العقاري، التي تتم بعد التحقيقات الميدانية ورسم حدود العقارات وترتيبها...، فإن الوثائق المسحية الناتجة عن عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية، باعتبارها الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري، وأسندت هذه المهمة للمحافظ العقاري، والذي يظهر دوره في تأسيس السجل العقاري. فبمجرد استلامه لوثائق المسح يقوم بترقيم العقارات المسوحة إما ترقيماً نهائياً أو ترقيماً مؤقتاً، بعد إعلام الجمهور بكل وسيلة أو دعامة، حتى يتسنى للمعنيين الاعتراض على نتائج المسح، وهذا في أجل 04 أشهر من يوم النشر، وقد خول القانون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عدم المصالحة يبلغه للأطراف، وينبه الطرف المدعي أن له مهلة 06 أشهر تسري ابتداء من تبليغ محضر عدم المصالحة ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

وبالموازاة وأثناء قيامه بعملية ترقيم العقارات المسوحة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد البطاقات العقارية المختلفة: الريفية إذا تعلق الأمر بمنطقة ريفية، حضرية إذا تعلق الأمر بمنطقة حضرية، أو شخصية، وتكون مؤقتة وهذا في حالة عدم إجراء عملية المسح العقاري في منطقة ما.

وبعد صيرورة ترقيم العقار الممسوح نهائي، أي انتهاء الآجال القانونية، وفي حالة عدم وجود معارضات أو الفصل فيها، يودع المعنيين جداول الإجراء الأول للإشهار

¹ - حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2015، ص 449.

بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يكون مرفقاً بالوثائق الثبوتية بعد تسديد الرسوم اللازمة، ليسلم له الدفتر العقاري الخاص به.

وعليه سنسلط الضوء بالتفصيل على هاته الهيئة "المحافظة العقارية" باعتبارها مصلحة عمومية وآلية لتأسيس السجل العقاري مروراً بمراحل تكوينها وتنظيمها الداخلي ومهامها، لنعرج إلى علاقة المحافظ العقاري بمختلف الهيئات والأشخاص ورقابته في تنظيم صحة إجراءات شهر وثائق المسح في فصل أول، ويرجى من وراء تبيان هذه الأخيرة لرسم معالم المنازعات إشكالات الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية التي كان لها أثر في تحديد الحلول لتطهير الملكية العقارية عموماً والملكية الخاصة على وجه الخصوص في فصل ثان.

الفصل الأول

تأسيس السجل العقاري

ليس بخافٍ عن المشرع الجزائري أهمية تأسيس السجل العقاري على الفرد والمجتمع ككل، فقد خصه بمنظومة قانونية متميزة، سعيا منه لضمان تطبيق مصلحة عمومية، تخضع لقواعد وشروط قانونية، وظيفتها تحقيق أهداف الشهر العيني العقاري.

فالمشرع الجزائري يهدف من وراء تبني نظام الشهر العيني¹ إلى إنشاء مجموعة بطاقات عقارية (السجل العقاري) تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات، حيث اعتبر أن كل حق عيني عقاري لا وجود له بالنسبة للغير إلا من يوم إشهاره بالسجل العقاري. فإجراء تأسيس السجل العقاري عملية في غاية الأهمية نظرا لتعدد وتشعب وطول إجراءاتها من جهة وخصوصيتها من جهة أخرى.

وقد اقتضت الضرورة المنهجية أن نعتمد في سبيل ذلك تحليل فكرتين أساسيتين:

- **المبحث الأول:** الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري.
- **المبحث الثاني:** علاقة المحافظ العقاري بمختلف الهيئات والأشخاص الطبيعية والمعنوية والآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري.

¹ - إن غالبية الدول تميل نحو تبني نظام الشهر العيني طوعا أو كرها كنظام وإجراء للحفاظ العقاري تستلزمه الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية واستثمارها في مجال الحياة الاقتصادية والبنكية وخلافه، فمن يريد التعامل في عقار ما يتعين عليه معرفة ما يتقله من حقوق حتى يكون على هدى وبصيرة وهو يقدم على التعامل فيه اعتماداً على إجراء الشهر وما يوفره من بيانات غاية في الأهمية.

- تطرق إليه بالتفصيل: ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص87.

- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، رمي محمود للنشر والتوزيع، مصر، ط 3، بدون سنة الطبع، ص9.

المبحث الأول: الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري.

تباينا من حيث المبدأ أن عملية حفظ الوثائق العقارية المشهورة لها أهمية بالغة أدت إلى اختلاف التشريعات المقارنة في تحديد الجهة المكلفة بعملية الإشهار العقاري، وكان موقف المشرع الجزائري إسنادها لهيئة إدارية يطلق عليها المحافظة العقارية، باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكيات العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها¹.

وجدير بنا من حيث الطرح الجدي والشامل للموضوع أن نستجلي جوانب هذه الهيئة بدءا بالبحث عن تعريفها وتحديد مراحل نشأتها في مطلب أول، لننتهي في مطلب ثان إلى الخوض من جديد في مدى توسع مهامها وإجراءات إعدادها للدفتري العقاري.

- **المطلب الأول: المحافظة العقارية كآلية لتأسيس السجل العقاري.**

- **المطلب الثاني: إجراءات شهر وثائق المسح العقاري في إطار ترقيم العقارات الممسوحة.**

المطلب الأول: المحافظة العقارية كآلية لتأسيس السجل العقاري.

اعتبر المشرع الجزائري أن كل حق عيني عقاري لا وجود له بالنسبة للغير إلا من يوم إشهاره بالسجل العقاري فأوجد هذه الأخير المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة، وخولها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهورة الحجية المطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير بما يتقل هذه العقارات من أعباء معقدة ومشعبة وطول إجراءاتها من جهة وخصوصيتها من

¹ - معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، ص 07.

- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 90.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24 - 25.

جهة أخرى، وجب الأخذ بتنظيم إداري محكم ومستقر يسهل ويضمن عمليات حماية وتداول واستقرار الأموال العقارية والتعامل فيها¹.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية ومراحل تكوينها.

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل بالمرسوم رقم 210/80 والمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أن المشرع الجزائري قد أسند مهمة الشهر العقاري لهيئة إدارية تسمى بالمحافظة العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري²، لكنه لم يأت بتعريف خاص لها، تاركاً ذلك للفقهاء وسنتطرق لبعضها فيما يلي:

أولاً: التعريف بالمحافظة العقارية.

وجب علينا في هذا السياق التطرق إلى المعنى اللغوي والاصطلاحي لكلمة المحافظة وعقارية.

- **المحافظة:** بمعنى حفظ، صيانة، الحفاظ، أمانة، وهي من أصل حفظ الشيء، بمعنى صيانته وحراسته³.

¹- M. Donnier, La publicité foncière, tome VI, 2^{ème} édition, paris, 1975, p 444.

- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق، ص 265.

²- بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة علمية محكمة، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة. الجزائر، ع 5، ديسمبر 2013.

³- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

- عقارية: أصل كلمة عقار وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه بدون تلف¹.

اصطلاحاً: فلقد عرّفت بأنها: «هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري»².

- وهناك من عرّفها بأنها: «مصلحة إدارية مسندة إدارتها لمحافظ عقاري».

- وأيضاً: «مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون»³.

مما سبق، يمكن إعطاء تعريف للمحافظة العقارية بأنها: «هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيرها موظف، يسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري»⁴.

ثانياً: مراحل تكوين المحافظة العقارية.

يفصل مراحل تكوين المحافظة العقارية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

¹ - الفقرة 01 من المادة 683 ق.م.ج.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 70.

³ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

⁴ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 92.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

1- مرحلة قبل صدور الأمر 74/75:

تنقسم هذه المرحلة بدورها إلى مرحلتين، الأولى قبل الاستقلال حيث الجزائر تعتبر مقاطعة فرنسية وبالتالي سريان قوانين هذه الأخيرة عليها، والمرحلة الثانية بعد الاستقلال.

إذ أن الإشهار العقاري الساري المفعول قبل الاستقلال يقوم على نظام الشهر الشخصي، حيث كانت المحافظة العقارية آنذاك تسمى محافظة الرهون، عهد بها إلى موظف عمومي يسمى محافظة الرهون، تخضع في تنظيمها وسيرها إلى التشريع الفرنسي لاسيما القانون المدني لسنة 1804 وكذا مرسوم القانون المؤرخ في 04/01/1955.¹

ومحافظة الرهون سميت بهذا الاسم نظرا لكون نشأتها تعلقت بشهر الرهون العقارية فقط، لتتطور وظيفتها بعد ذلك لإشهار كل العقود المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، خاصة بعد صدور مرسوم 23/03/1855، لتليه بعد ذلك مجموعة من النصوص القانونية، كانت أهمها تلك التي صدرت بعد الحرب العالمية الثانية (1939). حيث كانت الحاجة الماسة إلى تسوية وضعية كل العقارات خاصة الحضرية منها في إطار تطوير الهياكل القاعدية والمنشآت السكنية التي كانت أغلبها في حالة من الدمار.²

والواقع، أنه كان للجزائر المستعمرة نظام قضائي مزدوج خاصة في مجال القانون الشخصي للإرث والأموال، حيث كانت تضم المحاكم الفرنسية ما يسمى بالقضاة الموثقون والباش عدل المساعدون لهم، ويعتبرون ضباط عموميين لهم اختصاص محدود إذ يمارسون وظيفة التوثيق بين الجزائريين المسلمين دون الفرنسيين والأوروبيين، كما أن

¹ – Jean louis Bergel, La propriété, Edition Dalloz, 1996, p p 01-10.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة، ط 2003، ص 68-69.

إجراء الإشهار العقاري لم يكن يعني سوى الجهة الشمالية من الوطن، وأن ريع الملكية العقارية للمسلمين فقط استفادت من عقود عقارية تم إشهارها بمحافظة الرهون مقارنة بالعقود الكثيرة المحررة من طرف القضاة الموثقون باللغة العربية والتي لا يمكن إشهارها¹.

أما فيما يخص سير محافظة الرهون بعد الاستقلال، فقد تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، إلى غاية إصدار تشريع جزائري مرتبط بصورة مباشرة أو غير مباشرة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري².

ولعل أول اهتمام للمشرع الجزائري بالمحافظة العقارية كان قبيل صدور الأمر 74/75 المشار إليه سابقا، وذلك بإصداره للقانون المدني بموجب الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم والذي أعطى في مادته 674 مفهوما لحق الملكية وحث في مادته 793 على ضرورة مراعاة قواعد الشهر³، وأعتبر ذلك تمهيدا للقوانين ذات الصلة ولو فيما بعد.

2- مرحلة بعد صدور الأمر 74/75:

بموجب هذا الأمر تبنى المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر العقاري يعرف بنظام الشهر العيني، والذي لا يتأتى إلا بإعداد المسح العام للأراضي، فنص في المادة 20 منه على إحداث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار

¹ - بطمي حسين، نظام الشهر العيني ودوره في حماية المعاملات العقارية، يوم دراسي المنظم من قبل الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط بتاريخ 2013/04/27، مجلة الموثق، المجموعة الثانية، ع 2، ديسمبر 2013، ص 41.

² - محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، ج 1، ع 05، 1998، ص 31.

³ - حيث تنص هذه المادة بأنه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.»

الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر، وذلك طبعاً بعد صدور النصوص التنظيمية اللاحقة له.

أما عن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك صلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين فقد ترك لتنظيم لاحق¹، تمثل في إصدار المرسوم 63/76 السالف الذكر الذي جعل من المحافظة العقارية مكتبا تابعا للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وحدد دورها ومهام المحافظ العقاري القائم على تسييرها².

وبصدور المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري³، أصبحت المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية مركزيا والتي تتبع وزارة المالية.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ومهامها.

الأمر المنصوص عليه في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، أبقى التنظيم القديم هو الساري المفعول، والذي تم من خلاله تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 165/91.

¹ - المادة 21 من الأمر 74/75.

² - المرسوم التنفيذي 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 المتضمن كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها، ج.ر، ع 40 المؤرخ في 1987/09/30.

³ - ج.ر. ع 10 المؤرخ في 1991/03/06.

أين استحدثت مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية¹، والحفظ العقاري على مستوى البلدية².

وبموجب القرار الوزاري المشترك في 04 جوان 1991، تم تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

وما يهمنا هو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 جوان 1991، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري³، والذي وردت فيه أقسام الحفظ العقاري وسنتناول ذلك فيما يلي:

أولاً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري على أنه: «يبين التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام، وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية». وبالرجوع لمحتوى القرار الصادر من الوزير المالية⁴: أن المحافظة العقارية تحتوي على مكتب للمحافظ العقاري بصفته المسؤول الأول عنها وعلى ثلاثة أقسام.

¹ - المادتان 01- 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السالف الذكر.

- المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي، والتي تحدد مهام مديرية الحفظ العقاري.

² - المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي، والتي تحدد مهام مديرية الحفظ العقاري.

³ - ج.ر.، ع. 38 المؤرخة في 14/08/1991.

⁴ - قرار وزير المالية المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج.ر.، ع 38 المؤرخ في 14/08/1991.

1- مكتب المحافظ العقاري:

إن عملية الشهر في الجزائر، تخضع إلى سلطة إدارية تابعة لوصاية الوزارة المالية يسيرها محافظين عقاريين¹، لهم صفة الموظف العمومي، يختلف المشرف عليها من دولة إلى أخرى، فهناك من أسندها لقاضي، كما هو الحال عليه في مصر²، وأستراليا وألمانيا³.

ونظرا للدور الكبير الذي يلعبه المحافظ العقاري، كانت المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أول نص يتطرق للموظف المكلف بمسك السجل العقاري على مستوى المحافظات العقارية وأطلق عليه تسمية المحافظ العقاري⁴ تبعا للسلطات الهامة المخولة له.

وقد اعتبرت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها⁵، منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁶، الأمر الذي لم يواكبه المشرع الجزائري الجزائري بالرغم من اعتباره لهذه الوظيفة كمنصب نوعي عالي، إلا أنه لا يخصها بأي

¹ ذلك أن نظام الشهر العقاري الجزائري يقوم على أساس إداري، ذلك أن عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه خوله قانون الشهر العقاري إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري، كما تدل عليه المواد 11.10. 20 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

² معوض عبد التواب، السجل العيني (علماً وعملاً)، المرجع السابق، ص 75.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

⁴ يعين المحافظ العقاري بموجب قرار من وزير المالية، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية. المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتّم السابق الذكر.

⁵ ج.ر. ع 21، المؤرخة في 18/03/1992.

⁶ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 78.

تحفيزات وامتيازات خاصة، الأمر الذي يجعل من الضروري إعادة النظر في هذه النقطة من خلال الاهتمام أكثر بالجانب الاجتماعي والمالي للمحافظ العقاري.

أما عن الشروط الواجب توافرها لتولي هذا المنصب كما يلي:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة 05 سنوات على الأقل.
 - من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة 05 سنوات على الأقل¹.
 - أن يتوفر في المترشح شرطي الكفاءة المهنية وروح المسؤولية.
- يتم تعيينه بموجب قرار من وزير المالية²، وقبل مباشرة وظيفتهم الموكلة لهم، يتعين عليهم تأدية اليمين أمام المجلس القضائي المختص إقليمياً³ في جلسة علنية بالغرفة الجزائرية.

ومن بين المهام التي أسندت للمحافظ العقاري، التحقيق في هوية الأطراف وهوية العقارات المراد إخضاعها لعملية الشهر العقاري⁴، وإعداد ومسك البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري⁵، كما خص المشرع الجزائري المحافظ العقاري إتمام إجراءات

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور أعلاه.

2 - المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

3 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المعدل والمتمم.

4 - المادة 22 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 162 وما بعدها.

5 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

- Stéphane Pied lièvre, Traité de droit civil, la publicité foncière, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris, 2000, p 30.

شهر الوثائق الناتجة عن عملية المسح العقاري، إذ أنه وبعد إيداع وثائق المسح يكلف المحافظ بتحرير محضر الاستلام¹، الذي يكون محل إشهار واسع لإعلام المعنيين²، وبالموازاة ترقيم العقارات الممسوحة³، وذلك بدراسة كل حالة على حدى⁴، إضافة إلى دوره في حالة تقديم الاعتراضات⁵، وتسليمه الدفتر العقاري للملاك⁶.

ينوب المحافظ العقاري في حالة وقوع مانع له أحد رؤساء مكاتب المحافظة العقارية⁷.

ويكون المحافظ العقاري مسؤولاً على أية وثيقة مسلمة من قبله أو من طرف رؤساء مكتب المحافظة والتي تكون مكسوة بتوقيع مسلمها وختمه⁸، وقد تكون مسؤوليته شخصية، أو إدارية تقع على عاتق الوزارة التي يعمل تحت وصايتها⁹.

وتتنص المادة 03 من القرار المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري على: «يكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري».

1 - المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر.

- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 49.

2 - المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم.

3 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر.

4 - المواد 12-13-14 من نفس المرسوم التنفيذي.

5 - المواد 15-16-17 من نفس المرسوم التنفيذي.

6 - المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 78.

7 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

8 - المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

9 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 129 وما يليها.

2- قسم الإيداعات والعمليات المحاسبية:

من أهم أقسام المحافظة العقارية، هذا القسم حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري¹ للعقود والمحركات المودعة، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع، العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، يسلم إلى الملتمس وصلا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع وتاريخ الإيداع، كما يتولى هذا القسم تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري.

يسير قسم الإيداع وعمليات المحاسبة من قبل موظف،² أشارت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 السابق الذكر إلى شروط التي يجب أن تتوفر فيه.

وأسندت لرئيس هذا القسم صلاحيات يمارسها تحت سلطة المحافظ العقاري، فله أن يفحص صحة العقود والوثائق المودعة للشهر، للتأكد مما إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة،³ والتي ألزم المشرع مطابقتها للشكلية القانونية لقبول شهرها⁴. كون كون أن هذا المنصب يتطلب الدراية الكاملة بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة العقارية.

3- قسم مسك السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات:

يتكفل هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري، الذي يمكّن ويحسّن ليستوفي كل المعلومات حتى يكون صورة

¹ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 93.

² - رمول خالد، نفس المرجع، ص 94.

- يجب أن يكون رئيس القسم من بين الموظفين الحاصلين على رتبة مراقب أو مفتش مثبت بهذه الصفة وله أقدمية 5 سنوات على الأقل في إدارة أو الحفظ العقاري، طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 116/92.

³ - المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

⁴ - المادة 100 من نفس المرسوم التنفيذي.

صادقة للوضعية الحالية المادية والقانونية للعقارات¹، إضافة إلى البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد، والتي ينجر عنها إعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها، مقابل رسوم ثابتة.

يسير قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات من قبل موظف، يخضع لنفس شروط تعيين رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

4- قسم تسجيل وترقيم العقارات الممسوحة:

نظرا لإتباع نظام الشهر العيني في الجزائر، كان لزاما تحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، فهذا القسم يعتبر نقطة التحول، فهو يحتوي على وثائق المسح بأنواعها، وعلى ملفات الترقيم والاحتجاجات²، إذ يقوم بمتابعة إيداع الوثائق المساحية، ثم ترقيم العقارات الممسوحة، إضافة إلى متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، ناهيك عن دوره في إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه³ من خلال مراقبتها وفحصها وتصحيحها بالتنسيق مع محافظة المسح، ليتم إعداد محضر الاستيلاء لوثائق المسح وإمضائه من طرف المحافظ العقاري والذي يعتبر الانطلاقة الفعلية لعمليات الترقيم.

يسير هذا القسم موظف يخضع لنفس شروط تعيين رؤساء الأقسام المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 116/92 المذكورة سابقاً.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 81.

² - تجدر الإشارة إلى أن رئيس قسم ترقيم العقارات الممسوحة يمكنه نيابة المحافظ العقاري في لجنة المسح المنعقدة بصدد دراسة الشكاوى والاحتجاجات المتعلقة بأعمال المسح بعد إيداعها لمدة شهر بمقر البلدية المختصة إقليمياً.

³ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 96.

ثانيا : مهام المحافظة العقارية.

للمحافظة العقارية مهام، خول لها المشرع الجزائري في الأمر رقم 75/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تهدف هذه المهام لحماية الملكية العقارية وتحقيق الائتئمان العقاري، وقد أنيطت هذه المهام للمحافظ العقاري لممارستها¹ وفقا للإجراءات قانونية دقيقة، وذلك بعد إجراء عملية المسح العقاري، وسنتطرق لهذه المهام في ما يلي:

1- مسك السجل العقاري:

السجل العقاري، هو عبارة عن مجموعة البطاقات العقارية طبقا لنص المادة 12 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، وكذا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، وهذه الأخيرة تختلف كما يلي:

¹ - أما بخصوص المدير الولائي للحفظ العقاري، يتولى تسيير مديرية الحفظ العقاري التي تتواجد على مستوى كل ولاية، فهي تلعب دورا هاما في تأسيس السجل العقاري بعدما كان دورها شبه معدوم في إطار المسح العام للأراضي من خلال مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي، الذي ينحصر عمله في إعداد الإحصائيات وحلّ بعض الإشكالات العملية والتنسيق بين المصالح، وقد تضمن ق 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، يتم تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، ينتهي بتسليم سند الملكية، وهي آلية جديدة يهدف المشرع من ورائها إلى تطهير الملكية العقارية غير المسوحة بعدما عجزت مصالح المسح عن تحقيق نسب متقدمة في أشغالها.

- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص284.

أ- بطاقة عقارية شخصية:

وترتبط بنظام الشهر الشخصي، وتكون في البلديات التي لم يتم فيها إعداد مسح عام للأراضي، وتمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح¹.

ب- بطاقة عقارية لقطع الأراضي:

وتنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية ما تم فيها مسح عام للأراضي².

ج- بطاقة عقارية حضرية:

حيث تخصص للعقارات الحضرية (مبنية أو غير مبنية)، ويتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع أو الرقم، وتعد هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح، وتكون البطاقة الحضرية:

- بطاقة عامة للعقار:

تعد بالنسبة للعقار المبني المستعمل استعمالا جماعيا يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة.

- بطاقة الملكية المشتركة:

تنشأ بالنسبة للعقار المبني ككل وتضم كل شكلياته.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 100 . ويس فتحي، المرجع السابق، ص 243. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر. العقار، المرجع السابق، ص 93.

² - نصت عليها المواد 22- 23- 24 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم.

تنص المادة 12 من الأمر رقم 74/75 على: «إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية».

فالتشريع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى لم يأت بتعريف السجل العقاري تاركاً ذلك للفقهاء، نذكر منها:

- هناك من عرّفه بأنّ: «السجل العقاري مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه، مشتملاته ونوعه الشرعي، ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، وجميع الاتفاقات، الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه»¹.

- وأيضاً: «يتألف السجل العقاري من وثائق عديدة، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها».

- عرّفه البعض بأنه: «مجموعة الصحف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه، وكافة ما يجري من تعاملات تتعلق به»².

- وأيضاً: «هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عار، وتعيين حالته القانونية، وتذكر فيها حقوقه وأعباءه والتعديلات الطارئة عليه»³.

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، دون ذكر الطبعة، دون ذكر السنة، ص 187-188.

² - معوض عبد التواب، السجل العيني (علما وعملا)، المرجع السابق، ص 78.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 112-113.

فجّل التعريفات السابقة أجمعت على أن السجل العقاري المكون من البطاقات العقارية، إذ هما عبارة عن تنظيمين إداريين داخليين على مستوى المحافظة العقارية موضوعهما ضبط الملكية العقارية.

فالغاية من إنشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية والمادية للعقار، لتمكين الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بأي إجراء حوله، من الوقوف على حقيقة العقار¹.

2- تسليم الدفتر العقاري:

بعد إتمام القيد الأول على إثر الانتهاء من عملية المسح العقاري، يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري².

والذي يحتوي على المعلومات المتعلقة بالعقار، وتسجل عليه كل العمليات اللاحقة المنصبة على العقار، بما فيها من حقوق وأعباء تثقل العقار³.

¹ - أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة)، المجلة القضائية، العدد الثاني، الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 1995، ص 43.

² - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 52.

- يجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية الصادر في 1976/05/27، ج.ر.ع، 20 المؤرخ في 1977/03/09.

هذا ما أكدته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بمقتضى القرار الذي جاء فيه: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، فمن الثابت قانونا أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثمة فإن القضاة لما وصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون، باعتبارهم أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد خالفوا القانون». قرار رقم 197920 الصادر بتاريخ 2000/06/28، م. ق، ع، 01، 2001، ص 249.

³ - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، المقال السابق، ص 21 =.

وتبعا للمادة 45 في فقرتها الثانية من المرسوم 63/76 -السالف الذكر -، فإن الدفتر العقاري المسلم لكل مالك يعد و يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويتم التشطيب على البياض بخط أما الجداول فيتم تزقيمها وتوقيعها، ويمنع التحشير والكشط لكن في حالات الخطأ أو السهو فان الأغلاط تصحح عن طريق الإحالات ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الكلمات والأرقام المشطوب عليها، وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد معاينتها والمصادقة عليها من طرف المحافظ العقاري.¹

وحتى تكون عملية التأشير على الدفتر العقاري واضحة بعيدة عن كل لبس وإبهام، اوجب المشرع على المحافظ العقاري التأشير على الدفتر العقاري بالحبر الأسود الذي لا يمحي، حيث يتم كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية فتكتب بالأحرف الصغيرة،و ذلك في الخانة المحددة لذلك مع ضرورة وضع خطك بالحبر بعد كل عملية إجراء لتفادي أية عملية تزوير أو إضافة غير مبررة.²

وعندما يقوم المحافظ العقاري بالتصحيح التلقائي الممنوح له بموجب المادة 33 من المرسوم 63/76 - السالف الذكر - والذي يخص التأشيرات المكتوبة في البطاقات العقارية، فإن هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتر العقاري لتقديمه من اجل ضبطه بناء على طلب المحافظ العقاري ضمن الشروط المنصوص عيها في المادة 50 من نفس المرسوم.

=- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

¹ - المادة 33 إلى 40 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

² - رمول خالد، المرجع السابق ص 119.

أما إذا طلب المالك - تطبيقاً للمادة 33 من نفس المرسوم - تصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة، فغن المحافظ العقاري يستجيب لهذا الطلب بناء على الفقرة 02 من المادة 51 من نفس المرسوم، بعد تقديم الدفتر العقاري، وإذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره للمالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام ، وذلك في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

أما عن مسألة تسليم الدفتر العقاري، فلقد نص المشرع على تسليمه للمالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة بطاقة عقارية مطابقة.¹

ولم يفت المشرع أن يتناول تحديد الإجراءات الواجب إتباعها في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري، حيث يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته أن يحصل على دفتر عقاري آخر مطابق لمجموعة البطاقات المنشأة بعد أن يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة.

¹ - أما في حالة الملكية المشتركة أو المشاعة لعقار معين، فالى أي مالك في الشيوخ يسلم المحافظ العقاري هذا الدفتر؟ الإجابة تناولتها المادة 47 من المرسوم 63/76 لكن بنوع من الغموض، حيث نصت على أنه: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوخ، بعد دفتر عقارياً واحداً، و يودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلاً من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر ، و يشار على بطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".

في غياب أي نص يحدد نوع الوكالة، يقوم المحافظ العقاري-عملياً- بطلب وكالة موثقة نظراً لحساسية الأمر و أهميته. إن هدف المشرع من تحديد وكيل عن الملاك في الشيوخ هو معرفة المالك الذي يحوز الدفتر العقاري ، حيث يتم استدعاؤه عند الضرورة، كحالة تدارك خطأ مادي أو حالة إشهار تصرف عقاري ، ذلك انه لا يمكن للمحافظ العقاري إشهار أي عقد دون إرفاق الدفتر العقاري.

ولا شك في أنه قد يستحيل تحقيق هذا الهدف في حالة وفاة مالك العقار حيث ينتقل الدفتر العقاري- حتماً- إلى خلفه ، فلا يمكن للمحافظ العقاري تحديد الحائز منهم لهذا الدفتر إلا بعد قيامهم بإعداد شهادة نقل الملكية بعد الوفاة، بموجب فريضة يحررها الموثق.

- باقي الورثة من الأب مثلاً في النصيب، ومن ثم الطعن في عقد الملكية وبالتالي إلغاء الدفتر العقاري .

وفي حالات القسمة الناتجة عن إعداد وثائق القياس المحددة في المواد 18 إلى 21 من المرسوم 62/76 وكذا المادة 25 من المرسوم 63/76، والتي ينتج عنها قسمة مجموعة الملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء مجموعة بطاقات ودفاتر عقارية بعدد القطع الجديدة وعليه أن يتلف الدفتر العقاري السابق و يشير إلى هذا الإتلاف أو الإلغاء على بطاقة المطابقة.

إلا أن الأمر السلبي، الخاص بالدفتر العقاري هو محدودية صفحاته، التي يتم استهلاك معظمها بمجرد التأشير إلى الإجراء الأول للحقوق العينية بسبب كثرة الملاك على الشيوع في أغلب القطع الأرضية لان الملكية تابعة للأصل الثاني أو الثالث، فعملية التملك باسم الورثة التي تتم عن طريق عقد الفريضة¹ غالبا ما ينتج عنها عدد هائل من الملاك لا يسعهم دفتر عقاري واحد.

أمر آخر لا يتم مراعاته عمليا، وهو التأشير على الدفتر العقاري ومجموعة البطاقات العقارية بالحبر الأسود والأحمر الذي لا يمحي، وذلك نظرا لمحدودية وسائل العمل بالمحافظة العقارية، وذلك بالرغم من إلحاح المشرع على هذا النوع من التأشير في الكثير من النصوص.²

¹ - عقد الفريضة، هي من بين العقود أو المحررات التي يحررها الموثق لنقل الملكية من المورث إلى ورثته، إلا أنها تشهد الطعن أمام القضاء، في قسم شؤون الأسرة، نظرا للتصريحات الكاذبة من قبل الورثة والتزوير في الدفتر العائلي للمورث بغية حرمان

² - منها المواد: 36، 45، 59 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: إجراءات شهر وثائق المسح العقاري في إطار ترقيم العقارات الممسوحة.

إن عملية الشهر العقاري لوثائق مسح الأراضي العام، تمر بجملة من الإجراءات يباشر بعضها المحافظ العقاري وحده والبعض الآخر يشاركه في إعدادها أعوان مختصين، وسنتناول هذه الإجراءات فيما يلي:

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح العقاري.

تودع مصلحة مسح الأراضي الوثائق الناتجة عن عملية المسح العقاري بعد الانتهاء مباشرة من عملية المسح، والتي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان، لدى المحافظة العقارية، ويكون الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق إمضاء محضر استلام¹ يحرر من قبل المحافظ بعد فحصه للوثائق المودعة ومعالجتها.

أولاً: استلام وثائق المسح العقاري.

إن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بتفحصها وذلك من حيث الكمية ومن حيث النوعية، بحيث أن له أن يعيد بعض من الوثائق، إذا لاحظ النقص فيها، لتصحيحها ويكون ذلك بموجب مراسلة، إضافة إلى عدم ذكر أجل مقيد لإدارة مسح الأراضي للرد على مراسلة السيد المحافظ العقاري وتصحيح النقص، وتكون المعاينة كما يلي:

¹ محضر استلام الذي يحرره المحافظ العقاري، عملياً وفي التطبيق لا يمضي على محاضر استلام وثائق المسح العقاري، نظراً لكثرتها، بالرغم من أن الإمضاء على محضر الاستلام يعد الأساس في بدأ آجال الاعتراض في الترقيم.

أ . من حيث الكمية:

على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية ضمن الوثائق المودعة:

- المخططات المساحية.
- سجل مسح الأراضي.
- جدول الحساب.
- جدول الأقسام.
- بطاقات العقارات (10T).

وهي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقا للتعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات¹.

ومن الضروري توافق هذه الوثائق مع العدد الطبيعي للقطع الممسوحة، بحيث يخص لكل قطعة بطاقة عقارية خاصة بها، ويخصص لكل قسم مساحي مخططه الخاص، ولكل مالك ورقة أو أوراق إذا لم تكفي الورقة الواحدة بتسجيل كل القطع التي تعود لنفس الحساب.

ب . من حيث النوعية:

ويقصد بذلك أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة، ولا يكثر عليها الكشط أو التحوير، وتكون محررة بدقة وفقا للشروط المنصوص عليها.

¹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 103.

فحص وثائق المسح العقاري يكون فحصا شاملا، لإحصاء النقائص التي من الممكن أن تكتشف أثناءه، ذلك أن هذه النقائص نادرا ما تحدث لدقة أشغال المسح العقاري وضوابطه الصارمة.

بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري وطبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المذكور سابقا، والتعليم رقم 16 المذكورة سابقا، بإعداد محضر التسليم في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري، والذي يصرح فيه المحافظ العقاري بتعيين تاريخ الإيداع، محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة الممسوحة¹، ويكون هذا المحضر محل إشهار خلال 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة² وذلك على مستوى كامل التراب البلدية، بهدف إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجود حضورهم للمحافظة العقارية من أجل استلام وثائق ملكياتهم، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.

ثانيا: معالجة وثائق المسح العقاري.

في عملية الحفظ العقاري أكد المشرع الجزائري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق، وذلك لضمان الائتمان العقاري واستقرار الملكية، إلا أنه واستثناءً على هذا المبدأ فقد يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصى عليه مراقبة توافر هذه القاعدة³ وهو ما جعل المشرع الجزائري يذكر حالات استثنائية ترد على هذا المبدأ، فنصت عليها

¹ - انظر: جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 133.

² - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، المقال السابق، ص 20.

- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 134.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 105.

المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

فالمحافظ العقاري يخضع الوثائق التي سلمت له عن طريق محضر من مصلحة مسح الأراضي، إلى عملية الإشهار العقاري بعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقما معيناً ويخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح¹.

كما يقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة الأعوان، وذلك بمباشرة عملية البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة، ويكون ذلك انطلاقاً من سجل مسح الأراضي المتضمن للترتيب الأبجدي للملاك، بحيث يؤخذ أول شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم².

الفرع الثاني: كيفية ترقيم العقارات

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، والتي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات³، وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، والفقرة 1/2/2/2 من التعلية رقم 16، وسنتطرق لكيفية بدء الترقيم العقاري وكيفية تجسيد هذه الترقيمات في:

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 90.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 134.

³ - محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادرة عن: قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004، ص 119.

- حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 47.

أولاً: أنواع الترقيمات العقارية.

لقد نصت المواد 12- 13- 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والفقرات 2/2/2- 3/2/2- 4/2/2- 5/2/2 من التعليمات رقم 16 على أن هناك نوعين من الترقيمات العقارية على سبيل الحصر سنتناولها فيما يلي:

1- الترقيم النهائي.

وقد نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: «يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية».

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجتيته¹، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي².

والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية وغير الرسمية المذكورة في الفقرتين: 1/2/3/3/1 و 2/2/3/3/1 من التعليمات لرقم 16، وبمناسبة هذا الترقيم ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء إجبارياً في السجل العقاري، كل الامتيازات والرهنون وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها³.

¹ - قرنان فضيلة، المذكرة السابقة، ص 62.

- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 49.

² - العتروس بشير، المقال السابق، ص 20.

- Instruction générale n°5322, du 15/09/1976, relative à l'institution et à la tenue du livre foncier, op.cit., p 22.

³ - المادة 12/2 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم.=

2 . الترفيم المؤقت .

ويكون هذا الترفيم في حالتين:

الحالة الأولى: الترفيم المؤقت لمدة 04 أشهر.

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، والتي تنص: «يعتبر الترفيم مؤقتا لمدة 04 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترفيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال».

والفقرة 3/2/2 من التعليم رقم 16 التي نجدها تتكلم عن ذات المبدأ.

فلا يستفيد من هذا النوع من الترفيم إلا الملاك الظاهرين الذين يمارسون حيازة قانونية، فالمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من الترفيم بتوافر الشروط الآتية:

- أن لا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة (المدون في بطاقة العقار 10T) وبين تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح.

- ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية¹.

وقد أكدت الفقرة 02 من المادة 13 من نفس المرسوم على أن يصبح هذا الترفيم نهائيا بعد انقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو إذا سجلت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها².

= - طوابية حسن، المذكرة السابقة، ص 47.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق 107.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 136.

الحالة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المذكور سابقا على أن: «يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية».

فعند غياب السند الكافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح¹.

وبعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته².

أما بخصوص وضعية الملكية المجهولة المالك، وهي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره على القطعة بأن مالكيها مجهول³، فقد وردت نوعية ترقيمها في التعليم رقم 16 وذلك في الفقرة 5/2/2 والتي أوجبت على المحافظ العقاري في حالة عدم مطالبة

-- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 50.

- قرنان فضيلة، المذكرة السابقة، ص 63.

- انظر: طوايبيية حسن، المذكرة السابقة، ص 47.

. القرار رقم 367715 مؤرخ في 2006/11/15 منشور في مجلة المحكمة العليا، ع 2 سنة 2006 مفاده أن: «...تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على

الدفتري العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا».

¹ - الفقرة 3/2/2 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر، ص 27.

² - الفقرة 02 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 108.

ملكية العقار الممسوح ترقيمه مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها¹.

ثانيا: تجسيد الترقيمات العقارية و التأشير عليها.

ينتج عن هذه العملية تأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية فمبدئياً المحافظ العقاري وفور تسلمه لوثائق المسح وإمضائه لمحضر الاستلام، ينشأ البطاقات العقارية، ليتم التأشير عليها لاحقا، فقد نصت المادة 20 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم على أنواع البطاقات العقارية²، منها "بطاقات قطع الأراضي (الريفية) وبطاقات العقارات الحضرية" ويتم التأشير على البطاقة العقارية، بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي. ما عدا التأشيريات التي تخضع إلى التجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي³.

فلا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات، واستعمال الأختام.

ومن أجل التفرقة بين التأشيريات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي بشأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية⁴.

¹ - ريم مراحي، نفس المرجع، ص من 109 إلى 113.

² - وقد تم تحديد نموذج هذه البطاقات بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976، ج.ر.ع 20، المؤرخة في 1 مارس 1977.

³ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

⁴ - المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات، فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات¹.

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية تهدف لعكس حقيقة الوضعية القانونية للعقارات لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيريات صحيحة²، كونها تمت بعد مرورها بإجراءات دقيقة تتمثل في فحص دقيق للوثائق ومراجعتها من طرف المحافظ العقاري، لكن أحيانا قد لا تسلم التأشيريات من الأخطاء التي قد تشوبها بسبب سهو الأعوان، وهو ما يستوجب التصحيح، يكون ذلك إما بمبادرة المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب المعني³.

الفرع الثالث: إعداد السجلات.

أثناء عملية تنظيم وترتيب وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري، يتم إعداد مجموعة من السجلات، لكل واحد منها دور:

أولاً: إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة.

لكل بلدية سجلها الخاص، يسلم للمحافظة العقارية المختصة من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير، يقوم العون المكلف في قسم ترقيم العقارات الممسوحة بتسجيل المعلومات الموجودة في سجل مسح الأراضي (la matrice cadastrale) كما يلي:

¹ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص113.

³ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

- في العمود الأول: رقم ترتيب الملاك في السجل يعطي لأول مالك مسجل رقم 0001، وتأخذ التسجيلات المتتالية الأرقام المتتالية، والترتيب هنا يخص الملاك وليس قطع الملكية.

- في العمود الثاني: اسم ولقب وعنوان الملاك والحائزين المسجلين في سجل مسح الأراضي.

- في الأعمدة 03 إلى 05: رقم القسم، القطعة والمساحة.

ثانياً: إعداد سجل الاعتراضات.

يقدم سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من طرف المديرية مؤشرا وموقعا من طرف المدير¹، يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف، الذي يتولى تسجيل الاعتراض فيه، ويتم التسجيل على النحو التالي:

- في العمود الأول: ترتيب المعارضة في السجل.

- في العمود الثاني: تاريخ تسجيل المعارضة.

- في العمود الثالث: اسم ولقب وموطن وصفة المعارض.

- في الأعمدة من 04 إلى 07: تعيين العقار موضوع المعارضة (البلدية، القسم، رقم القطعة، المساحة).

- في العمود الثامن: طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 114 - 115.

- في العمود التاسع والأخير (الملاحظات): التي تدون فيه كل التوجيهات والردود. تتعلق الاعتراضات المسجلة في هذا السجل بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي للعقارات، تبلغ هذه الاعتراضات كتابيا إلى المحافظ العقاري والطرف الخصم¹.

يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لآجال المعارضة، ذلك أن إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا، لا يبقى للمعترضين في هذه الحالة إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة²، ويكتب في خانة الملاحظات في سجل المعارضات أمام هذه المعارضة عبارة "وجه للقضاء" ويتم إخبار المعارض بهذا القرار³.

أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية أي أن المعارضة وردت على الترقيم المؤقت، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة صلح لتقريب وجهات نظر الطرفين، وبعد نهاية جلسة الصلح يخلص المحافظ إلى أحد النتائج التالية:

1-محاولة الصلح المجدية:

إذا اتفق الأطراف على الواقعة المثارة يحرم المحافظ العقاري محضرا للصلح⁴ يدون فيه بدقة الاتفاق، ويصبح لهذا المحضر قوة الإلزام الخاصة⁵، ولا يؤثر هذا

¹ - المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

- الفقرة 3/2 من التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 27.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر..

³ - ريم مراحي، نفس المرجع، ص 116.

- قرار رقم 448919 بتاريخ 2005/04/21، مجلة المحكمة العليا، ع1، 2008 مفاده: «لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا».

⁴ - المادة 2/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

⁵ - الفقرة 1/3/2 من التعلية رقم 16.

المحضر على الطابع المؤقت للترقيم، إلا إذا ظهرت وثائق ومستندات قانونية جديدة أثناء جلسة الصلح، وبعد الانتهاء من هذه الجلسة يحول المحافظ العقاري هذا الملف من ملف "معارضات مسجلة" إلى إحدى الملفات التالية حسب الحالة:

- ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين: إذا لم ينتهي أجل السنتين.
- ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر: إذا لم ينتهي أجل أربعة أشهر.
- ملف ترقيم نهائي: إذا انتهت آجال الترخيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات جديدة.

ويقوم العون المكلف بضبط سجل المعارضات بتدوين في خانة الملاحظات المقابلة لتسجيل المعارضة المعنية، مراجع محضر الصلح، وتاريخه، مع وضع نسخة منه في الملف المعني¹.

ويبلغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.

2- محاولة الصلح الغير المجدية:

في هذه الحالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضراً بعدم الصلح، يسلمه ويبلغه للأطراف²، ويضع نسخة منه في الملف ويسجل في خانة الملاحظات عبارة "نزاع قضائي" وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر³ ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية، يبلغ بها الطرف الآخر ويبقى الترخيم معلق إلى أن يصدر حكم أو قرار نهائي،

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 116.

² - المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر.

³ - المادة 2/3/2 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

حائز لقوة الشيء المقضي فيه، أما إذا لم يتلقى المحافظ خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ فتعتبر المعارضة كأن لم تكن، ويسجل في خانة الملاحظات عبارة "معارضة ملغاة"، أما في حالة وجود دعوى قضائية، وصدور حكم نهائي أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" إلى إحدى الملفات الترتيم.

3- عدم الاستجابة لاستدعاءات المحافظ العقاري:

كثيرا ما تحدث هذه الحالة وتجعل المحافظ العقاري في ريبة من نوعية القرار الواجب اتخاذه، وفي إطار السلطة المخولة له، يرسل المحافظ العقاري ثلاث استدعاءات متتالية في أوقات مختلفة (كل أسبوع مثلا) لعقد جلسة صلح، فإذا لم يحضر الطرفين المعارض والمعارض ضده، أو أحدهما وغالبا ما يكون المعارض ضده بعد الاستدعاء الثالث، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر غياب الطرفين أو أحدهما، يبين فيه بأن محاولات الصلح باءت بالفشل، ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى والمحدد بـ 06 أشهر.¹

فيقوم العون المكلف بضبط سجل المعارضات وذلك بتسجيل في خانة الملاحظات عبارة "نزاع قضائي" مع وضع نسخة من محضر غياب الطرفين في الملف.

ففي حالة عدم تبليغ المحافظ العقاري بإقامة دعوى، تعتبر المعارضة كأن لم تكن وتسجل في خانة الملاحظات عبارة (معارضة ملغاة)، أما في حالة وجود حكم أو قرار نهائي فاصل في الدعوى، هنا يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" إلى إحدى ملفات الترتيم.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 117.

المبحث الثاني: علاقة المحافظ العقاري بمختلف الهيئات والأشخاص الطبيعية والمعنوية والآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري.

تقتضي الضرورة أن تكون هناك علاقة وطيدة بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظات العقارية وكذا الأشخاص والهيئات المؤهلين لتحديد العقود والوثائق الرسمية للسير الحسن لعملية الشهر العيني التي تعتمد أساسا على المسح العام مما يترتب عنه مسؤولية المحافظ العقاري. وهذا ما سوف نحاول دراسته بشيء من التحليل في المطالب التالية:

المطلب الأول: علاقة المحافظ العقاري بالإدارات العمومية والأشخاص المعنوية والمؤسسات ذات طابع عمومي.

يباشر المحافظ العقاري أعمال إنشاء مجموعة البطاقات العقارية بمختلف أنواعها بمجرد إشهاره الجدول الخاص بالإجراء الأول للحقوق العينية، ليقوم بعدها بتسليم الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية الجديد في ظل نظام الشهر العيني. وهذا لا يتأتى إلا من خلال التواصل بين هيئة مسح الأراضي والمحافظات العقارية (الفرع الأول)، وكذا الهيئات المؤهلين لتحديد العقود والوثائق الرسمية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:التواصل بين إجراءات مسح الأراضي والسجل العقاري

كما درجت العادة، أن وثائق مسح الأراضي المعدة ليست مستقرة، فقد تكون موضوع تغييرات ثانوية (عمليات نقل الملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة..) أو تغييرات مادية (البناءات الجديدة، الهدم..) مما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار. هذه التغييرات تزايدت أهميتها من حيث حجمها بعد صدور ترسانة القوانين المحررة للسوق العقارية وتقدم وتيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في العديد من مناطق البلاد.

نتيجة لذلك ، إذا لم يقع الحرص على حفظ ما تحقق من تقدم في عمليات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، فإن كل المجهودات المبذولة في سبيل ذلك وكل الفوائد المنتظرة منها في مجال تطهير الملكية العقارية، تكون معرضة للخطر بصورة أكيدة.

لذلك وجب تحيين وثائق مسح الأراضي بمجرد إعدادها من خلال التواصل بين هيئة مسح الأراضي و المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

أولاً: مطابقة السجل العقاري بوثائق المسح

يكون مسح الأراضي العام الذي تم إعداده محل حفظ سنوي من خلال تبادل المعلومات بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية لتأمين المطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المصلحتين، وأي تعديل في وضعية العقار لا يكون موضوع تحويل قانوني لدى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي، إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل تم إظهاره مسبقاً في الفهرس العقاري.¹

كما أن التغيير لاحق في حدود ملكية العقارية، يتعين إثباته بمقتضى محضر تعيين معالم الحدود، يتمثل في مخطط منتظم يبين لزوماً المراجع الأساسية لمخطط مسح الأراضي، ليتم بعد ذلك إيداع هذا المحضر (CC1) لدى إدارة مسح الأراضي للمراقبة وترقيم مجموعات الملكية الجديدة، وذلك قبل تحرير العقد الذي ينجز التغيير في الحدود، إذ يتم التحويل على مستوى إدارة المسح فيما بعد اثر شهر العقد بالمحافظة العقارية (تعديل لمحتوى العقد)، أين يتم بالضرورة تعيين العقارات بمراجعتها المسحية الجديدة.²

¹ - المواد من 14 إلى 17 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - المواد من 18 إلى 20 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

أما باقي التغييرات التي لا تمس بالوضع القانوني للعقارات، مثل البناءات وعمليات الهدم...الخ، فإن مصلحة مسح الأراضي هي المؤهلة لمعاينتها تلقائياً استناداً إلى المعلومات المقدمة للجماعات والمصالح العمومية المعنية أو بمناسبة القيام بجولات دورية.¹

بناء على ما سبق، ومن أجل تطابق وتواصل دائم بين مسح الأراضي ومجموعة البطاقات العقارية، فإن كل مجموعة ملكية معدلة في موقعها على مخطط مسح الأراضي تفقد في جميع الحالات رقمها، وتمنح المجموعات الملكية المتكونة حديثاً أرقاماً موائية لآخر رقم ممنوح في القسم، ويصبح الرقم القديم غير معمول به.

أما عن إجراء تحقيق المطابقة بين مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فتتخذ صورتان ، الأولى ملقاة على عاتق المحافظ العقاري، أما الثانية فيقوم بها محافظ مسح الأراضي وذلك كما يلي:

1- يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه وضمن جدول من نموذج ب.ر.2 الوثائق التالية:

• مستخرجات من نموذج ب.ر.04 او ب.ر.4 مكرر مطابق للوثائق التي تم إظهارها.

• جداول وصفية للتقسيم ، مرفقة بالمخططات المطابقة.

• جدوا من نموذج ب.ر.12 خاص بالتغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولى

في تعيين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين و الجاري إظهارها طبقاً للمادة

14 فقرة 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

¹ - المادة 21 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم.

- نسخة ثانية من محاضر نموذج ب.ر.14 و ب.ر.15 محال من قبل مصلحة مسح الأراضي، وتتم بالمراجع المتعلقة بإجراءات الإشهار المتممة.
- حيث تنشأ رزمة متميزة لكل بلدية وترتب الوثائق في كل رزمة بشكل منفصل وبالترتيب المشار إليه أعلاه، غير أن وثائق مسح الأراضي المرفقة بمستخرجات نموذج ب.ر.4 والمخططات المرفقة بالجدول الوصفية للتقسيم تكون موضوع ترتيب على حدى، وترسل ضمن مطروف من ورق مقوى يكتب عليه ظاهر عبارة " يجب عدم طيه".
- 2- تحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه ، وضمن جدول من نموذج ب.ر.13 الوثائق التالية:
- مستخرجات مخططات مسح الأراضي المتعلقة بالعقارات التي أرسل بشأنها المحافظ العقاري مستخرجات نموذج ب.ر.4 وذلك عندما يثبت بموجبها حصول تغيير في حدود الملكية.
- محاضر النموذج ب.ر.14 في نسختين للتعديلات الحاصلة في ترقيم المجموعات الملكية على اثر تغييرات تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي عملا بالمادة 21 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، وترفق هذه المحاضر بمستخرجات مخطط مسح الأراضي المطابق.
- محاضر النموذج ب.ر.15 في نسختين للتغييرات المتعلقة بالبنائيات والهدم التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية.

ثانيا: التغييرات الواقعة على العقارات

بالنظر إلى طريقة الإثبات المطبقة على التحويلات الواقعة في مسح الأراضي، والتي تخص تحيين وثائق المسح (مخططات المسح، حالات الأقسام، دفاتر المسح...) يمكن توزيع هذه التحويلات إلى مجموعتين :

الأولى: التحويلات البحتة: وتضم كل عمليات النقل أو التصريح أو التأسيس لحق الملكية أو انقضاؤه و حق الانتفاع وحق الإيجار الطويل الأمد وشهادات نقل الملكية بعد الوفاة...الخ.¹

هذه التحويلات تمس بالوضع القانوني للعقارات، وبالتالي لا يمكن أن تكون محل تعديل في مسح الأراضي قبل إن يتم شهر العقود المحررة بشأنها أو الأحكام القضائية المثبتة لها في البطاقة العقارية حيث يتم إخطار مصلحة المسح بمراجعة الشهر.

الثانية: كل التغييرات أو التحويلات الأخرى من غير الناقلة للحقوق العينية العقارية، التي لا تأثير لها على الوضع القانوني للعقارات ، و التي يتم - كما سبق ذكره- إثباتها تلقائيا من قبل إدارة مسح الأراضي بمناسبة الجولات الدورية.

1- التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات:

طبقا للمادة 74 من المرسوم 63/76 السالف الذكر فانه عند معاينة التغييرات من هذا الصنف، يجب أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقا لمستخرج مسح الأراضي الذي لا يجب أن تفوق مدته 06 أشهر.

¹ - المادة 73 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، نصت بالتفصيل على كل هذه العمليات الواقعة على العقار.

في هذا السياق تجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من التغييرات يتخذ شكلان ، الأول لا يغير في حدود مجموعة الملكية ، أما الثاني فيغير في الحدود.

أ . التغييرات غير المعدلة للحدود :

بمناسبة هذه التحويلات، يطلب محرر العقد من مصلحة المسح مستخرج مسح الأراضي الذي تسلمه له خلال 15 يوما للطلب، حيث يكون تعيين العقار في العقد والمتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح، و مضمون العقد يلخص في شكل مستخرج العقد.

ويسلم محرر العقد هذا المطبوع ب.ر.4 مكرر في نفس الوقت مع الوثيقة المراد إشهارها إلى المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الإيداع،¹ حيث يقوم هذا الأخير بالتحقق من مصادقة مصلحة المسح على هذا المستخرج الذي يجب أن يكون أيضا مطابقا للوثيقة المراد إشهارها، ولا يتجاوز تاريخه 06 أشهر. وبعد إشهار المحافظ العقاري للعقد، يقوم بإرسال مستخرج المسح ب.ر.4 مكرر إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم لوثائقها، تبعا لمراجع الإشهار المسجلة عليه.²

ب . التغييرات المعدلة للحدود :

بما أن نظام الشهر العيني يقوم على إنشاء بطاقة عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة استنادا إلى مخطط مسح الأراضي، فانه من الضروري منح رقم معين لكل عقار يمكن في تعيينه دون لبس و يميزه عن باقي العقارات ، و من ثمة إذا تقرر أي تعديل للوحدة العقارية من حيث قوامها - في منطقة تم إعداد المسح العام للأراضي فيها- فان

¹ - المادة 100 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 358 - 359.

هذا التعديل تبعا للمادة 18 من المرسوم 62/76 السالف الذكر يجب معاينته بموجب محضر للتحديد و مخطط منتظم يبين المساحات المعدلة ، ليتم بعد ذلك منحها أرقاما جديدة من طرف مصلحة المسح.¹

بالفعل ، فان إرسال وثيقة القياس إلى إدارة مسح الأراضي هدفه التأشير عليها أولا، ومنح ترقيم مؤقت للوحدات العقارية الجديدة ثانيا. هذا الترقيم لا يصبح نهائيا إلا بعد إشهار العقد أو القرار القضائي الذي يثبت تقسيم مجموعة الملكية، حتى يتمكن المحافظ العقاري من فتح بطاقات عقارية للوحدات العقارية الجديدة، بعد تنفيذ الإجراء المطلوب لهذا العقد. أو القرار.

وعليه فان المسك الموالي لإجراء الشهر الخاص بتعديل الحدود ينتج عنه:

- الغاء مجموعة البطاقات الخاصة بالعقار المقسم او المعدل.
- انشاء مجموعة بطاقات عقارية خاصة بالوحدات الناتجة عن القسمة او التعديل.
- يتم التأشير بالالغاء على دفتر العقاري الاصلي و يحفظ جانبا في الارشيف مع صورة من وثيقة التقسيم و محضر وضع الحدود.
- انشاء دفتر عقاري جديد لكل وحدة عقارية جديدة ناتجة عن هذا التعديل.

2. التغييرات الغير المؤثرة على الطبيعة القانونية للعقارات :

تثبت هذه التغييرات² تلقائيا من طرف مصلحة مسح الأراضي من خلال الجولات الدورية التي تقوم بها، حيث يثبت التغيير في أرقام الوحدات العقارية بواسطة محاضر

¹ - المواد من 18 إلى 20 المرسوم 62/76 المعدل والمتمم.

² - هذه التغييرات قد تكون بسبب حوادث طبيعية (انجراف التربة، تغيير مسار الأنهار، ...) أو بسبب قرارات إدارية (تغيير الحدود الإدارية، قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز طريق...) أو بفعل الملاك (بناء جديد، هدم...).

إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية (نموذج PR 14) أما التغييرات في احتواء العقار فتثبت بمحاضر الهدم والبنائات الجديدة (نموذج PR 15).

بعد استلام هذه المحاضر، يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه يسجل الإيداع ويعطيها أرقاماً تسلسلية لتسهيل ترتيبها مع باقي الوثائق المشهورة، و بعد التأشير على هذه التغييرات في السجل العقاري، يرسل المحافظ العقاري هذه المحاضر (PR14-PR 15) إلى مصلحة المسح مكاملة بمراجع الإشهار، لتقوم هذه المصلحة بالمسك النهائي لوثائقها.

ثالثاً: الوثائق المستعملة في التحيين

من خلال ما سبق، يظهر جلياً أن نظام الشهر العيني يرمي إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري الممسوك في شكل مجموعة البطاقات العقارية وبين وثائق مسح الأراضي، وهذا التطابق الوثيق لا يتأتى إلا من خلال التواصل -التبادل المستمر والإعلام بكل المستجدات سواء المتعلقة بالوضعية القانونية أو الوضعية المادية- بين هيئتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي من خلال مجموعة الوثائق و المطبوعات.¹

الفرع الثاني: علاقة المحافظ العقاري بالأشخاص المؤهلين لتحريير العقود والوثائق الرسمية.

دائماً في إطار الدور التكاملي وتجسيدياً لنظام الشهر العيني، لا بد أن تكون هناك علاقة بين المحافظ العقاري انطلاقاً من الدور الأساسي الذي تقوم به والأشخاص سواء الطبيعية منها أو المعنوية، التي لها دور في تحريير العقود أو الوثائق التي تضي عليها الصفة الرسمية والتي سوف نتناولها على التوالي:

¹ - انظر الملحق رقم 06 نبين فيه الوثائق و المطبوعات بين هيئتي الحفظ العقاري والمسح الأراضي.

أولاً: الموثقون.

مهن التوثيق كانت منظمة بموجب الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق، حيث جاء هذا الأمر في ظل السياسة الاشتراكية تمهيداً للشروع في عملية نزع الملكية والتأميم الذي أنتجته الجزائر، وتبع هذا الأمر المرسوم رقم 241/71 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموثقين والذي يحدد تعيين الموثقين عن طريق المسابقة، واعتبر الموثق موظف لدى المحكمة العليا تحت وصاية وزارة العدل، في دائرة اختصاص المحكمة التي تم فيها تعيينه، كما أخضعهم لسلطة النواب العامين¹.

ثم جاء القانون رقم 27/88 ليعطي تنظيمياً جديداً للمهنة بوضعه للقواعد العامة وطرق سير هذه المهنة.

فالموثق حسب هذا القانون يعد ضابطاً عمومياً يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية وكذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة، كما يتولى استلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يود حائزها ضمان حفظها².

إلى أن جاء قانون التوثيق الأخير 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006³ هو ساري المفعول إذ أصبح الموثق يدير مكتبه لحسابه الخاص.

¹ - المادة 2/2 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق، ج.ر.ع. 107 المؤرخة في 25/12/1970.

² - المادة 5 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.

³ - القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ع. 14 المؤرخة في 08/03/2006، المعدل والمتمم للقانون رقم 27/88.

والذي يهمننا هو ما جاء في المادة 324 من ق.م. حيث يعتبر الموثق: «هو الذي يثبت في العقد الرسمي ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وفق الأشكال القانونية وفي حدود اختصاصه».

إضافة إلى هذا، فالموثق والمحافظة العقارية لهما الدور التكاملي وذلك في مجال التطهير العقاري، وضبط كل العمليات الواردة على الملكية العقارية كل في ميدان تخصصه، مما يتعين العمل معه على تحسين الأداء الوظيفي هذا من جهة ومن جهة أخرى العمل على اتساع الممارسة المرنة وتثمين روح التشاور بينهما في إطار احترام النصوص التنظيمية السارية المفعول.

ثانياً: السلطة القضائية.

في نظر القانون الأحكام والقرارات تعتبر من الوثائق الرسمية التي يمكن شهرها في المحافظة العقارية بشرط أن تتميز بقوة الشيء المقضي فيه، حيث أنه لا يتم قبول هذه الأحكام أو القرارات إلا إذا تم إشهارها. كما أن الدعاوي القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

وتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري، أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار².

¹ - المادة 3/17 من ق إ ج م إ: «... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية...».

² - المادة 85 من المرسوم 63/76 السابق الإشارة إليه: «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً طبقاً للمادة 4/14 من الأمر 74/75 وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه =

ثالثا: السلطة الإدارية.

هي العقود التي يصدرها الموظف العام وتحمل توقيعها مثاله النسخ التنفيذية التي يحررها كتاب الضبط، ومثالها أيضا الوثائق التي تثبت عقود تكون الدولة طرفا فيها كعقود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها من طرف مصالح أملاك الدولة والهيئات المؤهلة¹ لذلك، والعقود التي تتنازل الدولة بموجبها عن الأملاك العقارية للأشخاص المعمول² بها وهذا هو الذي يهمننا، حيث أنه يجب شهر لدى المحافظة العقارية هذه التصرفات، مما يرتب أثرها العيني ويتم تحرير هذه العقود في مكتب العقود على مستوى إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وإذا كانت البلدية طرفاً في هذه العقود فإن رئيس المجلس الشعبي هو الذي يقوم بتحرير هذه العقود.

وقد أذن قانون المالية لسنة 1983 للصدوق الوطني للتوفير والاحتياط بتحرير العقود المنشئة للرهن لصالحه بنفسه واستطاعته طلب إشهارها لدى المحافظة العقارية.

=تأشير الإشهار». حسب ما جاء في قرار 4851 بتاريخ 2001/09/24، فلإبطال حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة لابد من شهر العريضة لقبول الدعوى.مجلة مجلس الدولة ، 2002 ، عدد 1 ، 135.

- فيما يخص شهر أمر الحجز التحفظي: لم يحدد القانون أية مهلة من أجل شهر الحجز في السجل الخاص بالشهر العقاري، وبالتالي يعتبر الحجز نهائيا يرتب كل آثاره بحيث يسلب المحجوز عليه كل ملكيته ويضعها تحت يد القضاء.

- راجع بالتفصيل: بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، 2006، ص 66-67.

¹ - المادة 89 والمادة 90 من القانون رقم 30/90 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، ج.ر.ع 52، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، ج.ر.ع. 44 المؤرخة في 2008/08/03.

² - المادة 02 من القانون رقم 01/81 مؤرخ في 02 ربيع الثاني عام 1401هـ الموافق لـ 7 فبراير 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج.ر.ع. 06، المعدل والمتمم بالقانون 02/83 والمعدل بالقانون رقم 03/86.

رابعاً: السلطة القنصلية.

يمكن شهر العقود المبرمة من طرف القنصلين في الخارج لأنها تعتبر عقود رسمية، خاصة عندما تتعلق باكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى.

وكذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها، بالإضافة إلى عقود الهبات المقدمة للأشخاص المعنوية التابعة للحكومة الجزائرية في الخارج¹.

الفرع الثالث: رقابة المحافظ العقاري الرامية لصحة وتنظيم الشهر العقاري.

إن الهدف من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هو خلق أساس مادي وقانوني لتطبيق نظام الشهر العيني، حيث تكون بداية هذه العملية من خلال إمضاء محضر الإستلام لهذه الوثائق، الذي يكون موضوع إشهار واسع حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بإشهار الإجراء الأول في السجل العقاري، حيث تبقى السلطة الكاملة للمحافظ العقاري في مراقبة وثائق المسح المودعة لديه وفق التنظيم المعمول به، إذ يمكنه قبول إيداعها أو رفضها.

أولاً: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه .

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً² مستوفياً الشروط والقواعد السابق ذكرها³، ومرفقاً بالسندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإعطاء الشهر

¹ - ويتم الإشهار بإيداع يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بإحدى مصالح وزارة الخارجية.

² - المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم.

³ - منها أن يكون: العقد أو المحرر مسجل بمصلحة التسجيل والطابع المختصة إقليمياً عملاً بأحكام المواد من 192 إلى 195 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.=

مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع¹، ونوعية الحقوق العينية الأصلية كانت، أو الحقوق العينية التبعية².

وينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار³.

أما إذا كان المحرر غير مستوف لشيء من ذلك، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري⁴، والأوراق المرفقة وتبيان وجه النقص والخلل فيها.

وقد يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء، بعد قبوله للإيداع، ويتعين عليه في الحالة إجراء فحص دقيق للمحرر، والكشف عن وجه الاختلاف في الوثائق المشهورة أو حالة السهو في التأشير على بعض البيانات⁵.

=- عمروش أحسن، سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 105.

¹- آجال الإيداع تختلف باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار، هذه الآجال عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية 1999 في المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09. وفي نفس الوقت رفع قيمة الغرامة من 100 دج إلى 1000 دج لحث محرري العقود (الموثقين) على إيداعها خلال الآجال القانونية.

- المستشار معوض عبد التواب الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط 1986، ص 523.

²- بالنسبة للحقوق العينية التبعية يتم شهر الرهون والامتيازات عن طريق "القيّد" وليس "الشهر".

³- المادة 41 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

⁴- مع رئيس قسم ترقيم العقارات الممسوحة والأعوان التابعين له.

⁵- لقد نص المشرع الجزائري على حالات رفض الإيداع ورفض الإجراء من المواد 100 إلى 110 في القسم الثالث من الباب الخامس للمرسوم 63/76 السابق الذكر.

في كلتا الحالتين، يتعين على المحافظ التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات والوثائق وفقا لإجراءات معينة وذلك حتى يتسنى بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ وهذا ما سوف نتطرق إليه كآآتي:

1- رفض الإيداع:

المحافظ العقاري مطالب خلال مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق¹ ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف. وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

¹ - الموقع عل التصديق هم: الأشخاص المخول لهم قانونا تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية سواء كانوا موثقين أو كتاب الضبط أو سلطات إدارية، يقوم هؤلاء بإيداعها سواء بأنفسهم أو بواسطة أعوانهم لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك من أجل شهرها. هذا ما جاء في نص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 : «ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة في 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف».

- حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعية الجديدة، الجزائر، 2018، ص 12- 13.

- حالة المزادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة، تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.
- إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن إمتيازات، أو رهونا، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

2-أسباب رفض الإيداع:

- ثمة أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض إيداع المحرر، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما يتعلق بوجود نقص، أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع هذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم 63/76، ويمكن إجمالها في النقاط التالية:
- في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.
 - عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشروط الشخصي مخالفا للشروط والكيفيات السابقة الذكر.
 - عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.

• إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.

• عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 95، 98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاضعة بذلك.

• عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

• عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76، والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.

وعليه فإنه ومن خلال عرض أسباب رفض الإيداع¹، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع.

بالإضافة إلى هذه الحالات، هناك حالات أخرى نصت عليها المادة 353 من قانون التسجيل، يمكن إجمالها فيما يلي:

¹ تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أورد أسباب رفض الإيداع على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار حالات أخرى يمكن أن تكون سببا لرفض الإيداع، كصدور قانون جديد ما بين فترة تحرير الوثيقة المودعة للإشهار وفترة إشهارها يمنع أو يقيد التصرف الذي تنطوي عليه هذه الوثيقة.

• حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

• عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع¹.

3- كيفية رفض الإيداع:

قبل أن يتخذ المحافظ قراره القاضي برفض الإيداع، لابد عليه أن يحصر جميع صور المخالفات أو النفاص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال الممكنة.

أما عن كيفية رفض الإيداع، فلا بد أن يجسد بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك. ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة. وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وإن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 63/76، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة التبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع² وإن كانت هذه المدة غير محترمة من الناحية العملية بسبب كثرة وكثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ¹.

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 206.

² تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فإنه لا يقوم بتأشير على البطاقة العقارية، ويبلغ في=

أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موسى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار أو وصل بالاستلام².

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ، فإنه في هذا الإطار يقسم إلى أربعة ملفات فرعية: ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، وسببه والنص القانوني الذي استند إليه. وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحدد أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقرر أحد الحلين:

إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير عليه إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

=أقصى أجل قدره 15 يوما من تاريخ الإيداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو نسخ الجداول .

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 207.

² - وهي نفس الإجراءات التي وضعها المشرع المصري، وألزم بها أمين المكتب، وللتفصيل راجع في ذلك معوض عبد التواب، "الشهر العقاري والتوثيق"، المرجع السابق الذكر، ص 523.

ثانيا: رفض الإجراء.

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة المودعة فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وشاملة وفحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية. فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل، أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع.

1-أسباب رفض الإجراء:

إن أسباب رفض الإجراء، تعدّ من بين الضمانات القانونية التي سنّها المشرع، حماية للمتعاملين، وقد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76، حيث يمكن تعدادها في النقاط التالية:

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون، والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر¹.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشروط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

¹ - المادة 1/95 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف¹.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع مخالفا للنظام العام.

وما يلاحظ على المشرع الجزائري، أنه أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض².

2- كيفية رفض الإجراء:

بعد قبول الإيداع، والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعدان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب دافع لرفض الإجراء، فإن هذا الأخير يوقف ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 وحتى يعلم الغير بهذا الرفض، لا بد على المحافظ أن يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك³. ويكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة خمسة عشر يوما ابتداء

¹ - تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76: «يحق للمحافظ بأن البطاقة غير مؤثر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير».

² - C Marty, P. Raynaud ; «Les suretés la publicité foncière», op- cit, p 397 .

³ - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 209.

من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصي عليها¹.

وعلى الموقع على التصديق أو الموقع على شهادة الهوية . المعني بالأمر. ، اتخاذ أحد الطرفين:

- إما القيام بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له- أي خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ برفض الإجراء- حيث أنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار.

- وإما أن يرفض إيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له، أو يعلن عدم قدرته على التصحيح حيث في هذه الحالة، يقوم المحافظ العقاري، بتثبيت قراره ويصبح رفض الإجراء نهائي مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي، وعلى المحافظ التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية، والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار².

والمحافظ العقاري ملزم أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة ثمانية 8 أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم الممنوحة للتسوية³،

¹ - المشرع الفرنسي منح للموقعين على التصديق مهلة شهر لتصحيح الوثائق محل رفض الإجراء.

- تطرق إليه : C. Marty P. Raynaud ; «Les suretés la publicité foncière», op- cit, p 398.

² - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 182.

³ - المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق.

- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 210.

وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتفادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار. غير أنه من الناحية العملية، قد يتلقى المحافظ العقاري حالات أين تكون فيها العقود والوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، وتبين له بعد ذلك أن الإجراء كان من الواجب رفضه في مثل هذه الحالات، على المحافظ، اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباعه إجراءات رفض الإجراء النهائي¹ مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة العاشرة من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يطلب عن طريقها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري ويتبع إجراء رفع الدعوى إيداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها حماية لحقوق الغير، في انتظار صدور الحكم النهائي. ورفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات، يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27² التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين، وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية. وفي كل الأحوال، مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما سوف نتطرق إليه.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 211.

² - المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27، المتعلقة بالأحكام الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998 مديرية العامة للأحكام الوطنية وزارة المالية.

ثالثاً: طرق الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري.

مهنة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والمشاكل، نظرا لتشعب مهامها ودقتها. حيث تجعل منه مشهرا للعقود، ومسيرا إداريا للمصلحة، ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم في نفس الوقت وبذلك فهو يعد أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية، وعليه فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة¹، وروح المسؤولية والدقة لتقاضي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية. من أجل ذلك، منح له المشرع الجزائري السلطة الكاملة في رفض إيداع، أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية السابقة الذكر، غير أنه في مقابل ذلك، وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري².

1- الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا»، يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه، أن قرارات المحافظ العقاري سواء ا تعلقت برفض الإيداع، أو رفض الإجراء تكون قابلة للطعن أمام محكمة اختصاص وجود العقار، علما أن إجراءات الطعن تحرك وفق المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والملاحظ أنه من الناحية العملية، كثيرا من المتضررين وقبل لجوئهم إلى القضاء، يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري وذلك بصفتها المسؤولة الأولى

¹ حرصا من المشرع الجزائري، نص في المادة 18 من ق 02/07 على الأحكام الجزائية التي يجب اتخاذها ضد أصحاب التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة الذين استفادوا من ترقيم عقاري.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 211.

ويتواجد مكتب خاص بالمنازعات على مستوى هذه المديرية، عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي¹. وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن، لا بد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غير مؤسس قانوناً، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ السابقة الذكر حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله، أو أحد ممثليه أمام أمانة الضبط للجهة القضائية المختصة².

إن رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف جد عادية، غير أنه حماية لحق المتضرر، ألزم المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في انتظار صدور الحكم*.

2- الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

يجدر بنا الذكر أن للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التقصيرية التي يستدعي لقيامها خطأً تقصيري مرتكب من طرف المحافظ³ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو

¹ - المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 91/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، السابق الذكر.

² - المادة 112 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

* - أكدت التعليمات رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، على ضرورة شهر الدعاوى القضائية، لحفظ حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، غير أن هذا الشهر، لا يوقف إجراء الإشهار اللاحق، على عكس الأوامر الاستعجالية التي توقعه لمدة معينة، بشرط أن تكون هذه المدة محددة في نفس الأمر، ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي.

- راجع في ذلك مجموعة المذكرات، التعليمات والتأشيريات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990، 1995 الصادر عن المديرية العامة لأملاك الوطنية ووزارة المالية.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 144.

المتضرر بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية، يكون في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقدم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ¹.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً² وفقاً للمادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والتي نصت على ما يلي: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والإسقاط الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً، ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري، في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير».

ما يلاحظ على هذه الإجراءات هي نفسها التي اعتمدها المشرع الفرنسي كل ما هنالك أنه اشترط إضافة لذلك التسبب الكامل والكافي بما يفيد تواطؤ المحافظ العقاري مع الغير وإثبات سوء نيته في ارتكابه للخطأ³.

=- عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفق أحكام القانون المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص152.

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 215.

² - المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأعمال الدولة والحفظ العقاري، السابق الذكر.

- Jean Pierre Dubois, La responsabilité administrative, Casbah édition, p 31.

³ -C. Marty P. Raynaud, «Les suretés la publicité foncière», op.cit., pp 399-400.

أما بخصوص صفة التمثيل القضائي منحت إلى مديرية الحفظ العقاري، حسب اختصاصه الإقليمي.

والجدير بالإشارة، أنه يتعين على الجهة القضائية المختصة البث في الدعاوي المرفوعة أمامها في هذا الإطار وفقا لتقنين الإجراءات المدنية والإدارية.

فإذا كانت الدعوى مرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري¹ فإن الحكم الصادر إما أن يكون مؤيد لمطالب المدعي، وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة على هذا الأخير مواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية، أما إذا كان الحكم الصادر مؤيدا لقرار الرفض الصادر من المحافظ، فإنه في هذه الحالة عليه القيام بتأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر، أما إذا رفعت الدعوى ضد المحافظ لارتكابه خطأ أثناء إجراء عملية الشهر، وكانت الأخطاء غير عمدية، فإن الحكم الصادر يلزم المحافظ بتدارك أخطائه، واتخاذ إجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق المشهورة أما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ هي عمدية تتطوي على نية الغش والتواطؤ، فإن الحكم الصادر، يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة².

¹ - محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، ع 07، 2005، ص 49.

² - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000/1999، ص 116-117.

المطلب الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري.

ينشأ عن تحقق مسؤولية المحافظ العقاري ولادة علاقة قانونية جديدة بينه وبين المضرور، تتمثل في التزام الأول بتعويض الثاني عما أصابه من ضرر، فالالتزام الجديد مصدره الفعل الضار أو إثارة فكرة الخطأ¹.

الفرع الأول: التزام الدولة بالتعويض.

يحصل المضرور على التعويض عن طريق دعوى المسؤولية المرفوعة ضد الدولة ترفع خلال عام واحد ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سدده من مال في حالة الخطأ الجسيم الذي أحدثه، طبقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

أما فيما يخص صفة التمثيل القضائي وبصدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20² الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة. أصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على الأشخاص التالية:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة التنازع يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

¹ - محمد جلال حمزة، العمل غير المشروع باعتباره مصدراً للالتزام، القواعد العامة والقواعد الخاصة، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والجزائري والفرنسي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 140.

² - الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1999/03/26، ص 09.

• وبالنسبة للمحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية، يؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وتعد دعوى التعويض في المسؤولية الإدارية الوسيلة القضائية الوحيدة والأصلية والفعالة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية تطبيقا أكيدا وحقيقيا وسليما لضمان سلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدولة وصيانة وحماية حقوق وحرية الإنسان في مواجهة أعمال السلطة العامة، كما تمتاز بأنها دعوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق¹.

ويمكن تعريف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل، والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.

وترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

إذا كان الغالب أن الدعاوى العقارية الإدارية ترفع في معظمها ضد المحافظ العقاري في هذا المجال، فإن هذا الأخير قد يجد نفسه في مركز المدعي باعتباره العضو المسؤول الذي يؤمن تطبيق أحكام قانون الشهر العقاري وحماية حقوق الأشخاص وأملاكهم وضبط الملكية العقارية، ويتقدم بطلبات أصلية تهدف إلى استصدار قرار

¹ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 2، 2000، ص 101.

قضائي لفائدته، وذلك حالة الخطأ في القرارات الصادرة منه. أما إجراءات الدعوى فيباشرها إلى جانبه وإلى الولاية¹.

وعلى سبيل المثال، نذكر بعض صور هذه الدعاوى، كطلب المحافظ العقاري إلغاء قرار الشهر العقاري في حالة قيامه بشهر تصرف بناء على سند لم يخضع إلى قاعدة الشهر المسبق طبقاً للمادة 88 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، أو شهر شهادة الحياة محررة من قبل الأمين العام للبلدية بدلاً من رئيسها طبقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري، أو إيداع ملف عقد شهرة المعمول به سابقاً². ملغى. على عقار اعتقد المحافظ بأنه يدخل ضمن الأملاك الخاصة، أو إشهار عقد إيجار تفوق مدته عن 12 اثنتي عشرة سنة دون أن يكون مفرغاً في النموذج المحدد قانوناً. هذه الدعوى وغيرها ترفع بموجب عريضة مشهورة طبقاً للمادة 85 من المرسوم 63/76 وذلك حماية الحقوق.

غير أن لجوء المحافظين العقاريين إلى القضاء للمطالبة بإلغاء المحررات والوثائق المشهورة من طرفهم خطأ، وأمر نادر الوقوع عملياً نظراً لما لها من آثار على نفسياتهم، وسمعتهم المهنية، وإن كان من المقرر قانوناً أن هذا الإجراء هو الإجراء الوحيد والكفيل بتجنيب المحافظ العقاري مسؤولية أخطائه³.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 146.
² - عقد الشهرة: هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يشترط إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد، مرتبطة بالمرسوم 352/83 والذي ألغى بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المطبق للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا الأخير الذي يعبر عن المرحلة الثانية والتي لا نزال نعيش أطوارها.

³ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 118.

أولاً: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ بوجه عام.

إن مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري المضرة بالغير تقررت بموجب المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

فهي تعد من قبل المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ، والخطأ هنا مستقل تماماً عن الفكرة المدنية عنه، ويقدر وفقاً لكل حالة على حدة، ولهذا فإن دعوى المسؤولية ترفع على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية مباشرة، دون حاجة إلى توجيهها إلى الموظف.

بحيث تنص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر بما يلي: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه...».

إن مضمون هذه الفقرة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تقرر في الأصل على الدولة وهذا بناء على المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ.

فالمسؤولية الإدارية تقوم على ثلاثة أركان هي: ركن الخطأ، ركن الضرر وركن علاقة السببية بين الخطأ والضرر الناجم، ويقوم الخطأ فيها أساساً قانونياً ببررها ويفسر تحميل المسؤول عبء نتائجها¹.

فالخطأ المرفقي أو الوظيفي هو ذلك الخطأ الذي ينسب فيه الإهمال أو التقصير المولد للضرر إلى المرفق ذاته، حتى ولو قام به مادياً أحد الموظفين².

¹ - عوايدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 113.

² - الخطأ المرفقي هو الذي لا يمكن فصله عن المرفق العام، أما الخطأ الشخصي فيمكن فصله. =

ثانياً: خطأ المحافظ العقاري المرفقي أساس لالتزام الدولة بالتعويض.

يعني أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس الالتزام الدولة بالتعويض.

فبمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته وترتب عنه ضرر للغير، تقوم مسؤولية الدولة بتعويض المضرور، ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين على المضرور رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية لمطالبة بالتعويض غير أنه إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم فللدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض¹.

ثالثاً: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري.

إن التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة خطأ المحافظ العقاري، لا يقتصر إلا على التعويض النقدي، ويكون بقدر جسامه الضرر، بحيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق.

فالتعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن من استقرار الملكية العقارية.

أخذت الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني باعتبار الشهر العقاري يطهر العقارات من الحقوق العينية المثقلة بها، فإن الأشخاص الذين يمكن أن يضاروا بحقوقهم

= - عوايدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 122.

¹ - جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ط 2014، ص 188.

نتيجة خطأ أو غش أو تدليس عند عملية المسح أو الترقيم عند تأسيس السجل العقاري، لهم الحق في التعويض جبرا عما أصابهم من ضرر.

والمشروع الجزائري لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأبي موظف في الدولة.

الفرع الثاني: دعوى الرجوع.

إن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على كامل الدولة، بناء على المسؤولية عن فعل الغير والتي هي ميزة من ميزات المسؤولية الإدارية، كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 74/75 السالف ذكره، كما يلي: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه...».

غير أنه إذا ثبت نسب الخطأ الجسيم إلى المحافظ، يحق للدولة الرجوع عليه طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75 التي تنص بصريح العبارة: «وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير».

فالمقصود بدعوى الرجوع هي رجوع الدولة على المحافظ العقاري¹ بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيما، وحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا وقادرا على دفع التعويض في كل الأحوال.

¹ - دعوى الرجوع تعد تطبيقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني، والتي أوردها المشروع الجزائري في نص المادة 137 ق.م.ج. بأنه: « للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما ».

ولقد جاء نص المادة 23 من الأمر 74/75 واضحا لا يتضمن أي التباس، فتكون الدولة مسؤولة عن تعويض أخطاء المحافظ العقاري في المقام الأول، ولكن لها حق الرجوع، عملا بالفقرة الأخيرة من المادة 23، بما دفعته من تعويض للمضرور في حالة واحدة فقط وذلك متى كان خطأ المحافظ العقاري جسيما.

أولا: الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع وتبريراتها.

دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ.

وإذا كانت الإدارة تتحمل نتيجة خطأ الموظف الشخصي، فتدفع التعويض كاملا للمضرور، فإن هذه الضمانة مقصورة على علاقتها بأفراد، أم فيما يتعلق بعلاقتها بالموظف يتحمل المسؤولية الكاملة.

وهكذا يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة.

إجمالا لما تقدم، يتبين أن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75، بمعنى أن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام.

إن دعوى الرجوع هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري، إلا بعد دفع التعويض للمضرور. وهكذا يختلف الأساس القانوني الذي تستند إليه دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، عن الأساس تستند إليه دعوى الإثراء بلا سبب.

لذلك لا يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بدعوى الإثراء بلا سبب ودعوى الفضالة، ما دام القانون قرر لها حق الرجوع طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً عنه أضرار أصابت الغير.

ثانياً: الإجراءات القضائية لدعوى الرجوع.

إن القضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري، لأن الدعوى تكون بين الإدارة والموظف فقط كطرفين إداريين. أما فيما يتعلق بالإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة للرجوع على الموظف المخطئ، فهي تستعمل إما الإجراء التنفيذي أو الأمر بالدفع، ويمكن لهذا الموظف مواجهتها إذا كان لديه أي اعتراض، وذلك أمام القضاء الإداري دائماً، ومهما يكن من حلول، فإن الدولة نادراً ما ترفع دعوى الرجوع ضد الموظف أمام القضاء¹، ما دام الطرف الثالث (المتضرر) قد عوض له من قبل الإدارة، فإن النزاع يكون حينذاك قد انحصر بين الإدارة والموظف المخطئ، فتصبح القضية إذا أمكن القول عائلية بين الإدارة والموظف، إذ ينبغي أن ينظر فيها القاضي وفقاً لقواعد القانون العام.

إلا أنه في الكثير من الحالات، تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق إصدار سند إجرائي ينفذ دون الحاجة على إصدار قرار.

كما أنه لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروطاً وكيفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

¹ نادراً ما يقوم مدير الحفظ العقاري برفع دعوى ضد المحافظ العقاري، كما أن القواعد الإجرائية العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية هو المعمول به نظراً لعدم إفراد الإجراءات بأحكام خاصة في قوانين الشهر العقاري.

² - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 382-383.

في دعوى الرجوع، لا بد أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة أولاً، ثم يمكن للدولة بعد ذلك أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

وترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً¹ أمام المحكمة الإدارية الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع. ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.

نخلص قولاً أن الآثار المترتبة على قيام مسؤولية المحافظ العقاري، هي نشوء دعوى قضائية يرفعها المضرور ضد المحافظ العقاري، ومن هنا ينشأ التزام الدولة بالتعويض. صحيح أن الدولة تكون مسؤولة عن تعويض أخطاء المحافظ العقاري في المقام الأول، لكن تحتفظ بحق الرجوع عليه بما دفعته من تعويض وذلك متى كان خطأ هذا الأخير جسيماً. في الحقيقة إن هذه المسؤولية هي التي تدفع بالمحافظ العقاري أن يحرص على تأدية وظيفته في المراقبة والتحري من التصرفات بشكل دقيق، لا يقيد حقا لم تتوافر فيه شروط القيد، الأمر الذي يدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية المطلقة.

ويلاحظ في هذا المقام أن المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، قد جعلت من الدولة تحل محل المحافظ العقاري وهذا الأمر يوفر عنصر الطمأنينة للمحافظ العقاري أثناء تأديته لعمله، وفي نفس الوقت يدعم نظام الشهر العيني، لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامناً أو كفيلاً موسراً دائماً وقادراً على دفع التعويض في كل الأحوال مما يسمح للمضرور أن يجد أمامه خصماً ذمته المالية مليئة.

¹ - عبد الكريم فودة، التعويض عن الضرر المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر الطبعة، ص23.

الفصل الثاني

منازعات الكفتر العقاري

بالرغم من تبني الجزائر لنظام الدفتر العقاري إلا أن الكثير من الملاك الذين يقطنون بهذه البلديات الممسوحة لم يتحصلوا على الدفاتر العقارية¹، وهذا بسبب وجود الكثير من المنازعات التي أدت إلى عرقلة عملية إعدادها سواء على مستوى إعداد مسح الأراضي العام أو على مستوى مرحلة تأسيس السجل العقاري. ولكي نكشف عن العراقيل التي تحول دون إعداده، لا بد من الوقوف على أبعاد هاته المشكلة في ظل تزامم الاستفهامات والتساؤلات فإنه يكون على ضوء نصوص التشريع وأحكام القضاء.

فقد نظم المشرع الجزائري المنازعات الناجمة عن الدفتر العقاري قبل و بعد إعداده، من خلال النصوص القانونية الخاصة بالشهر وبالتحديد في المرسومين التطبيقيين للأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وهما على التوالي المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمرسوم 63/76 سالف الذكر.

وحتى تتضح معالم هاته المنازعات يكون باعتماد المبحثين المواليين:

- **المبحث الأول:** المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري عند تأسيس السجل العقاري.
- **المبحث الثاني:** منازعات الترقيم العقاري وأثر إلغاء الدفتر العقاري.

¹ - لا نجد تعريفا واضحا في التشريع الجزائري للدفتر العقاري، وهو ما جعل الفقه يتباين في تعريفه لهذه الوثيقة، فقد عرّفه مانع جمال عبد الناصر بأنه: «بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية» فهو سند إداري يسلم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو بذلك أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري.

- مقال منشور بعنوان: الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006، ص 10.

المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري عند تأسيس السجل العقاري.

قوام تأسيس السجل العقاري يقوم على إعداد عملية المسح العام للأراضي التي فيها إعداد الوثائق المسحية¹ التي تحدد بدورها الوضعية المادية للعقارات، والتحقق من حقوق الملكية والأعباء التي تنقل العقارات وكذا تحديد الملاك، ويتم، وعلى أساس هذه الوثائق، ترقيم العقارات كإجراء شكلي أولي لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري.

وبمجرد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كلية، قد تظهر إشكاليات تعيق في إعداد السجل العقاري وبالتالي تسليم الدفتر العقاري، سواء تعلقت هذه الإشكاليات بعملية المسح العام للأراضي نفسها، أو بعملية الترقيم العقاري التي تتم على مستوى المحافظة العقارية. وهذا ما سنحاول عرضه كالتالي:

المطلب الأول: عوائق إعداد الدفتر العقاري إلى غاية 2018.

الرغبة الملحة من المشرع الجزائري في تطهير الملكية العقارية بإصداره الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ولا شك أن عملية المسح هذه عملية ضخمة تقنيا وعمليا وميدانيا تتطلب مجهودات كبيرة على جميع المستويات من الدولة إلى الولاية إلى البلدية إلى مصلحة المسح وكذا المواطن العادي الذي يجب عليه تسهيل عملية المكلفين بالعملية ميدانيا. ورغم التنظيم المحكم لهذه العملية، إلا أنها تواجه العديد من الإشكالات تعيق عملية إعداد الدفاتر العقارية التي تشكل سندا لإثبات الملكية العقارية. ويمكن حصر هذه الإشكاليات فيما يلي:

¹ - إعداد الوثائق المسحية، تطرقنا إليها في الفصل الأول من الباب الأول من مذكرتنا.

الفرع الأول: إشكالية الأراضي مجهولة المالك.

أوضحت عمليات المسح العام أن هذه الإشكالية تشتد حدة، ذلك أن نسبة الأراضي مجهولة المالك مرتفعة كثيرا على مستوى التراب الوطني. وتعرف الأراضي مجهولة المالك بأنها تلك القطع أو الأراضي التي يثبت التحقيق العقاري أن مالكا غير معروف أو مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع التحقيقات سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني.

والملاحظ أن الأمر رقم 74/75 وكذا المرسومين التنفيذيين له لم يتطرق إلى هذه الإشكالية، بل تعتبر إشكالية فرضها الواقع العملي، حيث غالبا ما تصادف فرق المسح غياب مالك العقار، مما نتج عنه تسجيل هذا الأخير في حساب المجهول، وبقي الأمر كذلك دون أي تنظيم إلى غاية سنة 1998 تاريخ صدور التعلية 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري. وبعدها أعيد تنظيم العقار المجهول بموجب تعليمتين صادرتين في 2004/2003.

وسوف نعالج إشكالية العقار المجهول المالك حسب ما ورد في التعلية رقم 16، وحسب الجديد الذي جاءت به التعليمتين الصادرتين في 2004/2003. وحسب التعلية الأخيرة في سنة 2018 التعلية رقم 4060.

ونظرا للاختلاف في كيفية إبرام العقود بين الأطراف شفويا، أو كتابيا، عرفية أو توثيقية أو اختلاف عملية الاكتساب أو الاستغلال كان من اللازم إيجاد طريقة لتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

أولاً: العقار المجهول حسب التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 / 05 / 1998.

حسب ما جاءت به هذه التعليم الخاصة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري في مادتها 5/2/2، فإنه في حالة ما إذا تبين للمحافظ العقاري بعد دراسة الوثائق وتفحص الأرشيف والاتصال مع الإدارات المعنية أن القطعة التي جهل مالکها لا وجود لمعلومة تخصها، يقوم بتسجيلها باسم الدولة، ويمنحها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين من أجل تلقي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت طبقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

فإذا انتهت المدة ولم يقدم أي اعتراض أو احتجاج للمحافظ العقاري يصبح الترقيم نهائياً، وبذلك تصبح القطعة الأرضية تابعة لأملك الدولة الخاصة، وتتحول من أرض مجهولة المالك إلى أرض معلومة المالك ألا وهي الدولة¹.

ثانياً: العقار المسجل في حساب المجهول حسب التعليمين 2421/4618.

حسب هاتين التعليمتين، فإن العقار الذي جهل مالکه لا يسجل في حساب الدولة، بل يبقى على تلك الحالة إلى غاية ظهور المالك الحقيقي أو الحائز وتقديمه لاعتراض. وهنا نميز بين حالتين:

1- تقديم المعني لوثائق رسمية:

حسب التعليم رقم 2421 فإنه إذا قدم المعارض وثائق ذات حجية قانونية كالعقد الرسمي أو العقد العرفي الثابت التاريخ، فإن التسوية تتم من خلال تقديم طلب الترقيم

¹ - للتذكير فإن التعليم رقم 16 أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدة.

- حسب ما جاء في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003.

للمحافظ العقاري، وقيام هذا الأخير بدراسة دقيقة يتحقق من خلالها في أن العقار ليس ملك للدولة، ليرقم العقار ترقيماً نهائياً، ويسلم الدفتر العقاري للمعني بالأمر¹.

2- افتقاد المعني لوثائق رسمية:

هذه الحالة نظمتها المذكرة رقم 4618، حيث أنه عند غياب حقوق مشهورة، نميز بين ثلاث حالات:

- حالة وجود سند له حجية قانونية لكن غير مشهر، هنا يتأكد المحافظ العقاري من عدم وجود عناصر تحول دون التسوية الملتزمة، ليرقم العقار ترقيماً نهائياً.

- حالة وجود سند غير كافي، كالعقود العرفية غير الثابتة التاريخ، هنا يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً.

- حالة الغياب الكامل لسندات الملكية، يتأكد المحافظ العقاري من توافر شروط الحياة المنصوص عليها في القانون المدني.

وفي كل هذه الحالات، يقدم الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يرأس بدوره المحافظ العقاري ليقوم بعملية الترقيم².

¹ - معنى هذا أن المحافظ العقاري يقوم بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

² - كإجراء تحفظي، يتعين على المحافظ العقاري في هذا المجال القيام بالبحث والتحقيق على عدم وجود إشهار مسبق ليكشف إن كان هناك عدم تطابق بينه وبين مضمون الوثيقة الرسمية غير المشهورة المقدمة كتدعيم لطلب الترقيم العقاري، فإذا تبين من التحقيق عدم وجود عناصر من شأنها أن تحول دون التسوية الملتزمة يحق لطالب الترقيم الاستفادة من الترقيم النهائي.

ثالثا: التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

هذه التعليم كانت عبارة عن حوصلة عامة لكل من التعليمتين 2421 و4618 وقامت بإعادة إسناد المهام لكل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظه العقارية لعملية التسوية¹.

وما يعاب على هذه التعليم أنها لم تأتي بجديد، فقط تغيير مصطلح "العقارات المسجلة في حساب المجهول" إلى مصطلح "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

الفرع الثاني: إشكالية العقود العرفية.

انتشار العقود العرفية من أهم المشاكل التي تعترض عملية المسح نظرا للنتائج السلبية التي انعكست على إتمام إجراءاتها في كافة التراب الوطني، مما زاد من انتشار ظاهرة التزقيم المؤقت.

أولا: مفهوم العقود العرفية.

هي سندات ملكية صحيحة لكن قبل الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق، فالعقود العرفية تحرر من ذوي الشأن دون تدخل موظف عام، ولا يتطلب أي شرط شكلي في تحريرها، وشروط صحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد، وأن تكون مكتوبة كتابة تدل على الغرض المقصود من تحريرها، وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير².

¹ - الملحق 07، التعليم رقم 04060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، المتعلقة بتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

² - تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المذكور أعلاه المعدل والمتمم اكتسبت تاريخا بمفهوم المادة 328 من القانون =

وبهذا يكون العقد العرفي حجة على الأطراف المتعاقدة إلا إذا أنكر أحدهما التوقيع صراحة، ولا يكون حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت¹، ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتا ابتداء من يوم تسجيله أو بثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو بالتأشير عليه من طرف ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

أما عن الإثبات بالعقد العرفي في المادة العقارية، نشير إلى أن هناك:

- عقارات تقبل الإثبات بالعقود العرفية: وهي التي كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والعرف وليس لملاكها عقود رسمية، ولم يملكوها المعمرون من قبل.

- عقارات لا تقبل الإثبات إلا بالعقود الرسمية:

1. العقارات التي تم اكتسابها بعقود رسمية،

2. العقارات التي تم مسحها،

3. العقارات التي لا يمكن التصرف فيها أصلا، وهي الأملاك الوطنية العامة²، وكذا الأملاك الموقوفة¹.

=المدني قبل أول يناير 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق، في هذه الحالة كذلك يتعين على المحافظ العقار بأن يقوم بتحقيقات وأن يتحرى في ذلك الدقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لا تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية، علما أنه في بعض الأحيان يمكن لأصحاب العقود أن يكونوا قد اكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل.=

=ويجدر التأكيد على أن التحقيقات والأبحاث التي يقوم بها المحافظ العقاري يجب أن تؤدي بعناية وأقصى انتباه يستلزم أن لا تتم فقط بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وإنما على مستوى مديرية الحفظ العقاري.

¹ - العقد العرفي الثابت التاريخ المنصوص عليه في المادة 328 من ق.م.ج.

- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2001، ص ص 47، 48.

² - الأملاك الوطنية العامة بدورها تنقسم إلى قسمين: أملاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة. حددها دستور 1989 المعدل والمتمم في المادة 17 و18، وهي الأملاك التي تمتلكها الدولة، الولاية، البلدية دون سواها، فالأملاك =

ثانياً: صعوبة العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية.

إنّ انتقال المشروع من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني عن طريق تبني نظام المسح العقاري العام سنة 1975، أوجب عليه ضرورة إعادة النظر في ظاهرة التعاقد العرفي، وأصدر بشأن ذلك قانون التوثيق الذي بدأ تاريخ سريانه في الفاتح جانفي 1971، والذي بموجبه منع التعامل بالعقود العرفية في مجال العقار.

ورغم تأكيد المشروع على مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية ووجوب الشهر العقاري من خلال التشريعات المتتالية، وكذا قرارات المحكمة العليا، إلا أن الأفراد يفضلون أحيانا التعامل بالعقود العرفية، لأن العرف السائد في المجتمع الجزائري أدى إلى مواصلة التعامل بالعقود العرفية² وهذا الوضع يشكل عرقلة كبيرة أمام عمليات الترقيم العقاري .

لذلك فقد تدخل المشرع وأخضع العقارات التي حررت بشأنها عقود عرفية إلى الترقيمات المؤقتة لمدة سنتين، تسلم لمالكها دفاتر عقارية بعد مرورها دون تقديم أي اعتراضات، حيث يصبح الترقيم نهائيا، وبالتالي التمكن من تجاوز هذا الإشكال.

ثالثاً: صعوبة العقود العرفية من حيث المحتوى.

إن العقود العرفية التي تحرر من قبل أطرافها تكون غير دقيقة المحتوى، حيث أنها لا تحتوي على إشارات مدققة للمساحات العقارية وأوصاف العقارات محل التصرف، وعدم

=الوطنية العامة تهدف لتحقيق المنفعة العامة وبالتالي لايجوز التصرف فيها ولا للتنازل أو اكتسابها بالتقادم، ما دامت مخصصة للنفع العام وهي تتمتع بحماية خاصة، أما الأملاك الوطنية الخاصة مخصصة لأغراض مالية وامتلاكية.

- أعرم يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 22.

¹- المادة 23 من القانون 10/91 المؤرخ في 10/04/27 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف.

²- تم العمل بالعقود العرفية إلى غاية سنة 1992 حيث تم إلغاؤها بموجب القانون المالية 1992 في مادته 63.

ذكر أصل الملكية والحقوق العينية المثقلة للعقار، وعدم ذكر أسماء المتعاقدين وهويتهم بالطريقة الدقيقة والواضحة، أو أسماء الورثة وهويتهم، وهذا ما يسبب إشكالات خلال عمليات المسح.

الفرع الثالث: صعوبة تحديد المعالم أو الحدود.

إن عملية تعيين الحدود من خلال أشغال المسح تعد عنصراً جوهرياً لضمان نتائج المسح، وما يترتب عليها من حقوق خاصة بالملكية تثبت فيما بعد ضمن الدفتر العقاري، وبالتالي فإنّ تغيير الحدود أمر وارد يؤثر على مصداقية نتائج المسح¹، وتبرز هذه الإشكالية في الحالات التالية:

أولاً: تغيير المعالم باستخدام التصوير الجوي.

قد يقع خطأ أثناء التصاویر الجوية التي تقوم بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للحصول على خرائط الأقسام، ممّا قد يترتب عليه حرمان أحد الملاك من جزء من ملكيته مقابل زيادة المساحة لمالك آخر مجاور له، ويترتب على ذلك تقديم احتجاجات على المساحة المسجلة لمالك آخر مجاور له، ويترتب على ذلك تقديم احتجاجات على المساحة المسجلة من قبل المالك الذي نسب إلى ملكيته جزء فقط من المساحة الحقيقية التي يملكها. في هذه الحالة تقوم لجنة المسح بإعادة التحقيق بإرسال خبير عقاري يعاين العقار محل الاحتجاج، وإذا تبين أن المحتج يملك فعلاً تلك المساحة، فإنه يحصل على دفتر عقاري بكامل تلك المساحة التي يملكها².

¹ - السؤال الذي يطرح نفسه في هذا السياق هو: هل المحافظ العقاري يتجاوز قوانين التهيئة والتعمير وبعد الدفتر العقاري حسب الوضعية الحالية للعقار، أم يعتمد على أساس البناءات الموجودة بوثائق المسح، أم أنه لا يعتبر مسح الأراضي وسيلة لتسوية الوضعيات غير القانونية وتبقى أغلب ملفات الترقيم معلقة، خاصة وأن أغلب المواطنين لا يحترمون قواعد التهيئة والتعمير في تشييد سكناتهم، والأمثلة كثيرة في هذا الباب، ضف إلى ذلك الآبار غير المرخصة في المناطق الريفية.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 130 =

ثانياً: تغيير الحدود لأسباب طبيعية.

من أبرز الحالات التي تعود إلى أسباب طبيعية تلك المتمثلة في وجود وادي بين قطعتين أرضيتين لمالكين مختلفين، ومع مرور الزمن فإن الوادي نتيجة المياه التي تسري من خلاله يتسع من جهة ويضيق من جهة أخرى، مما يترتب عليه زيادة مساحة أرض المالك الأول على حساب مساحة أرض المالك الثاني لكن هذه الإشكالية ليست بالأهمية التي تدفع بالمالك إلى الاعتراض، لأن التغيير يكون طفيفاً وبعد مرور العشرات من السنين "الانجراف، الزلازل، الفيضانات، الجفاف...".

ثالثاً: تعيين الحدود طبقاً لتصريحات الأفراد.

إن عدم وعي بعض الأفراد يجعلهم يعتقدون أن الفرقة التقنية خاصة بالمسح العقاري، تابعة لإدارة الضرائب، فيحاولون التصريح بجزء فقط من ملكيتهم تهرباً من الضريبة في ظنهم، وبما أن التحقيق يعتمد على تصريحات الأفراد، فإن الفرقة التقنية تقوم بتسجيل المساحة المصرح بها دون الباقي، لكن بعد أن يكتشف المالك أنه فقد جزء من ملكيته عليه تقديم طعن لإضافة المساحة غير المصرح بها، وبدل من أن تتقدم أشغال المسح، تتوقف للنظر في حل مثل هذه المشاكل خصوصاً في أخطاء في القياس وحساب المساحات¹.

= عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 98.
- لجنة مسح الأراضي هي المكلفة بدراسة الشكاوى حول الحدود المتنازع فيها بما أنها تضم أشخاص مؤهلين لذلك على غرار قاض، موثق، محافظ عقاري... في أجل 3 أشهر.

¹ - هذه من بين المشاكل التقنية التي يصطدم بها المحافظ العقاري: تتعلق أساساً بالأخطاء في حساب المساحات، أو قانونية تتعلق إما بطبيعة العقار، أو بكونه محل نزاع مشهور بشأنه عريضة افتتاح دعوى بالمحافظة العقاري. فالمحافظ العقاري يجد نفسه أمام سندات ملكية تتضمن مساحات أقل من المساحة المسوَّحة أو أكبر منها، فيقوم بمعالجة هذه الأخيرة بإحدى الطريقتين، إما أن يقبل المعنى صراحة النقصان الوارد في وثائق المسح ويعد له دفترًا عقاريًا بالمساحة المسوَّحة، إما أن يقدم احتجاجًا بنقصان المساحة يعتمد عليه المحافظ العقاري لمراسلة مصالح المسح من أجل إعادة=

من جهة أخرى لتطهير الوضعية العقارية للأملك غير الممسوحة، سن المشرع الجزائري القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك من أجل تدارك نقائص وسلبات وبطء عمليات المسح العام للأراضي.

بطبيعة الحال عملية بهذه الضخامة والأهمية لا يمكن أن تخلو من النزاعات والاعتراضات التي تثار أثناء التحقيق العقاري في هذه المناطق الغير ممسوحة.

رابعاً: تغيير الحدود بين البلديات.

إذا تموقع عقار ما على جزء من بلدية وجزء آخر من بلدية مجاورة، فكقاعدة عامة فإنه لا يجوز تقسيم عقار بين بلديتين مما يستوجب ضمه لإحدى البلديتين، ويترتب عن ذلك تغيير الحدود بين البلديتين، وهذا التغيير يتطلب مصادقة من الهيئات المركزية، وعادة ما ينتشبت رؤساء البلديات بالحدود ويرفضون تغييرها، مما يؤثر على سير عمليات المسح وتأخيرها. وتصبح صعبة عملية التسوية لأن العقار بين دائرتين مختلفتين.

المطلب الثاني: إشكالية التصريحات الكاذبة.

إن التحقيقات العقارية تعد إجراءات جوهرية في عملية المسح العقاري، وهي تعتمد على السندات الرسمية أو العرفية أو أي سند آخر قد يفيد في الموضوع، كما تعتمد كذلك

= التحقيق في المساحة، والتحقيق التي تقوم بها مصالح المسح والمحافظة العقاري يمكن أن تكون إيجابية يتم معها تدارك النقصان في المساحة وتعديل وثائق المسح حسب الوضعية الجديدة وينتهي الإشكال بتحرير دفتر العقاري. ويرجع النقصان، إما إلى خطأ في أصل الملكية، وإما إلى تعدي من الملكيات المجاورة. وعملياً إذا كان الفارق أقل من المساحة المسموحة نسبة 01/20 نتيجة أخطاء في القياس وحساب المساحات. أما إذا فاقت النسبة المسموح بها يشكل عائق للمحافظة العقاري لإعداد دفتر العقاري. أعطت المذكرة 3883 الصادرة في 2004/07/24 عن المديرية العامة للأملك الوطنية مهلة 48 ساعة لتصحيح على أساس الورقة الجديدة وإعداد دفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه ويسلم عند طلبه.

على شهادات وتصريحات الأفراد بغض النظر لصفتهم، وهذا خاصة في حالة عدم توفر سند يثبت الملكية، وذلك لإعطاء المعلومات الكافية على وضعية الحيازة وهل هي متوفرة على الشروط الكافية لتكون سند للحيازة المشروعة المؤدية للتملك بالتقادم المكسب.

لكن الإشكال يطرح في حالة إدلاء الأفراد سواء كانوا ملاكا مجاورين أو الحائزين ذاتهم بشهادات كاذبة لتدعيم موقفهم إذا كانوا حائزين أو تواطؤوا مع الحائز إذا كانوا ملاك مجاورين، خاصة إذا نتج عن هذه التصريحات سندات ملكية (دفاتر عقارية) دون أن تعكس الوضعية الحقيقية لحقوق الملكية، مما يترتب عليه حرمان المالكين أو الحائزين الحقيقيين من حقوقهم، وهو ما يؤثر على مصداقية التحقيقات التي تعد أحد أهم الإجراءات في عملية المسح العقاري، ويصبح الدفتر العقاري الناتج عن العملية لا يتمتع بالقوة الثبوتية اللازمة والكافية لتحقيق الائتمان، ويمكن بذلك التشكيك في مصداقيته ومطابقته للواقع، وهو أمر يتناقض مع أهداف السجل العيني. والحل المقترح هو تجريم مثل هذه الأفعال وتوقيع الجزاء على الأفراد الذين يقدمون إدلاءات كاذبة إذا ثبت عدم مطابقتها للواقع¹.

فقد قيد القانون سلطة تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة،² في حين كان على المشرع الجزائري أن لا يقيد من هذه السلطة، بل يترك مباشرة الدعوى العمومية لكل من تضرر من جريمة التصريح

¹ - القرار رقم 259635 بتاريخ 2004/04/21 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد خاص، الغرفة العقارية، ج3، ص 257 مفاده: «يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند للملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانونا وليس بالاعتماد على مجرد تصريحات».

² - حيث تنص المادة 18 من القانون 02/07 على مايلي: "في حالة إكو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية."

الكاذب والتزوير أو استعمال المزور، سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو كل من له حق عيني آخر على هذا العقار.

ووجهة ذلك انه كلما اتسعت سلطة رفع الدعوى، كلما زاد الردع والخوف من استعمال التصريح الكاذب أو التزوير، أو استعمال المزور، وبالتالي ينقص حجم الترقيمات العقارية التي تتم على هذا الأساس.

فالدعوى العمومية هي إحدى الدعاوى الناشئة بمجرد قيام الجريمة ، إذ مناطها إلحاق الضرر أو التهديد بالخطر لمصالح معينة يحميها المشرع. أما عن تحريك الدعوى العمومية فهو إجراء الاستدلال و البحث أو الادعاء من طرف المدعي.¹

وتتمثل أسباب تقديم الشكوى ومن ثم تحريك الدعوى العمومية من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري في اكتشافه منح التقييم العقاري على أساس تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة ، لذا تعد:

- التصريحات غير الصحيحة، جملة التقارير الفردية التي تتضمن تغييرا للحقيقة، بحيث يكون ما اثبتته مخالفا للحقيقة.
- الوثائق المزورة، هي تغيير الحقيقة في محرر بقصد الغش وإحدى الطرق التي عينها القانون، تغييرا من شأنه انه يسبب ضررا.²

¹ - فوضيل العيش، شرح قانون الاجراءات الجزائية بين النظري والعملي، دار البدر للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2008، ص27.

² - ولقد تناول المشرع الجزائري تجريم أعمال التزوير في المواد 214 إلى 216 من القانون 02/06 ، حيث تنص المادة 214 منه على أنه: "يعاقب بالسجن المؤقت من 10 إلى 20 سنة و بغرامة من 100.000 إلى 200.000 دج لكل شخص عدا من عينتهم المادة 215 أعلاه ، ارتكب تزويرا في محررات رسمية أو عمومية: - أما بتقليد أو تزيف الكتابة او التوقيع... إما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها."

المبحث الثاني: منازعات الترقيم العقاري.

تختلف عملية الترقيم باختلاف نوع السندات المقدمة أثناء عملية المسح العام والتحقيق الميداني لمصالح مسح الأراضي، (السندات المشهورة، السندات العرفية، بدون سند، شهادة الحياة) فهو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 63/76. والترقيم في السجل العقاري يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية.

المطلب الأول: المنازعات المترتبة عن عمليات الترقيم العقاري.

إن تأسيس السجل العقاري و مسكه من أهم الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري وذلك ابتداء من القيد الأول أو ما يسمى بالإجراء الأول لشهر الحقوق العينية بعد إتمام عمليات المسح العام للأراضي و التحقيق الميداني،و الذي يترتب عنه منح الدفتر العقاري كوسيلة وحيدة لإثبات الملكية العقارية.

وعليه فقد أجاز قانون الشهر لكل ذي مصلحة أن يعترض على الترقيم العقاري سواء كان مؤقتاً أو نهائياً، ويشكل هذا الاعتراض نزاعاً يؤثر على تسليم الدفاتر العقاري.

الفرع الأول: الترقيم النهائي.

بمجرد إمضاء محضر استلام وثائق المسح، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي لكل العقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود ملكية أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .

أولاً: مفهوم الترقيم النهائي للعقارات.

ويقصد المشرع بالسندات أو العقود المقبولة تلك المحررات الرسمية التي يطلق عليها ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة، وهذا النوع من السندات نصت عليه المادة 324 من القانون المدني.¹

أما النصوص القانونية التي يمكن للمحافظ العقاري الاستناد عليها في عملية الترقيم النهائي، فيمكن أن نذكر زيادة على ما ذكر أعلاه المادة 793 من القانون المدني، المواد 55 و56 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والمادة 12 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وفضلا عن القانون 27/88 المتضمن قانون التوثيق وكذا القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف لاسيما المادة 41 منه، والمادة 20 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وكذا المواد من 13 إلى 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المواد 90، 91 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

بناء على ما سبق، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي لكل ملكية عقارية لها سند ملكية مشهر قانوني -والذي لا يترك أي مجال للشك في ملكيته- سواء كان صاحبه شخصا طبيعيا أو معنويا.

وعملا بالفقرة الأخيرة من المادة 12 من المرسوم 63/76 المشار إليها أعلاه، يقوم المحافظ العقاري - عند الاقتضاء- بمناسبة هذا الترقيم بالنقل في السجل العقاري جميع القيود والامتيازات والرهن وحقوق التخصيص.²

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 57.

² - حقوق التخصيص نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني في المواد 937 إلى 947.

عمليا وبالرغم من وجود سندات ملكية كافية للإثبات، إلا أن المحافظ العقاري يصطدم أحيانا أما بمشاكل تقنية تتعلق أساسا بالأخطاء في حساب المساحات، أو قانونية تتعلق إما بطبيعة العقار، أو بكونه محل نزاع مشهر بشأنه عريضة افتتاح دعوى بالمحافظة العقارية .

ففيما يخص المشاكل التقنية المتعلقة بالأخطاء في حساب المساحات، فالمحافظ العقاري يجد نفسه أمام سندات ملكية تتضمن مساحات أقل من المساحة المسوحة أو أكبر منها، يقوم بمعالجة هذه الأخيرة بإحدى الطريقتين، إما أن يقبل المعني صراحة النقصان الوارد في وثائق المسح ويعد له دفترا عقاريا بالمساحة المسوحة، وإما أن يقدم احتجاجا بنقصان المساحة يعتمد عليها المحافظ العقاري لمراسلة مصالح المسح من أجل إعادة التحقيق في المساحة من جهة، وفي القيام بتحقيق داخلي يشمل الملكيات المجاورة له من جهة أخرى.

ونتيجة التحقيق التي يقوم بها مصالح المسح والمحافظ العقاري يمكن أن تكون ايجابية ، يتم معها تدارك النقصان في المساحة وتعديل وثائق المسح حسب الوضعية الجديدة وينتهي الإشكال بتحرير الدفتر العقاري، كما يمكن أن يفضي التحقيق إلى نتيجة سلبية بإبقائه على المساحة المسوحة بالرغم من نقصانه ،حيث يرجع هذا النقصان أساسا إما إلى خطأ في أصل الملكية، وإما إلى تعدي من الملكيات المجاورة لا يمكن تحديده لاتخاذ سلسلة تعدي ترجع في أساسا إلى بداية إنشاء التجزئة.

وعمليا، إذا كانت المساحة التي يتضمنها سند الملكية من المساحة المسوحة نتيجة أخطاء في القياس وحساب المساحات، حيث أن الفارق في المساحة يفوق نسبة (20/01) المسموح بها -مما يشكل عائقا للمحافظ العقاري لإعداد الدفتر العقاري- فإن المديرية العامة فصلت في هذا الإشكال بضرورة تسويته بإتباع سلسلة من الإجراءات.

أما الترقيم النهائي منصوص عليه في المادة 12 من المرسوم رقم 63/76، ويكون في حالة العقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية، أو العقود المقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي توضح بدقة البيانات المتعلقة بالعقار، وهنا يجب على المحافظ العقاري أن يسلم لصاحب الترقيم النهائي دفتر العقاري¹.

ومع هذا قد تخلو بعض الأحكام القضائية من المعلومات الضرورية التي قررها التنظيم، مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها معاملة الوثائق العرفية مما يستوجب إفراغها في قالب رسمي، فيضطر الأطراف إلى أخذ ذلك الحكم إلى الموثق من أجل تحريره في شكل وثيقة رسمية².

وتجدر الإشارة إلى أن شهادات الملكية المسلمة بعد إتمام عمليات الثورة الزراعية تعتبر سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية العقارية، وبالتالي ترقم العقارات التي يحوز أصحابها مثل هذه الشهادات ترقيميا نهائيا، وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، بحيث نص في العديد من مواده على أن شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات الثورة الزراعية تستغل في تكوين السجل العقاري وتستبدل بعد إجراء المسح العقاري بالدفاتر العقارية. وإذا تم ترقيم العقار ترقيميا نهائيا فإنه لا يمكن مراجعته أو الطعن فيه أو إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء³.

¹ - إضافة إلى ذلك النصوص القانونية التي يمكن للمحافظ العقاري الاستناد عليها في عملية الترقيم النهائي: المادة 793 من ق.م. المواد 55 و56 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والمادة 12 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 93/03/01، ج.ر، ع 14، فضلا عن القانون 27/88 المتضمن قانون التوثيق.

² - بناء على ما سبق، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي لكل ملكية عقارية لها سند ملكية مشهر قانوني، والذي لا يترك أي مجال للشك في ملكيته، سواء كان صاحبه شخصا طبيعيا أو معنويا.

³ - بعد عملية المسح العقاري يصبح دفتر العقاري هو المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن إثبات الملكية العقارية وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28: «... من»

ثانياً: منازعات الترقيم النهائي للعقارات.

إنّ الترقيم النهائي للعقارات يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، ولكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني، إلا أن المشرع أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه، وذلك أمام القضاء المختص دون أن يقيد به بأجل محدد ومسقط، وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوي القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر ربما بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وهو ما يؤثر سلباً على استقرار الملكية العقارية وضعف الائتمان العقاري حيث أن مركز المالك يبقى مهدداً بظهور المالك الجديد، مع العلم أن تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، وللمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وهذا ما يجدر على المشرع الجزائري الأخذ به¹.

=المقرر قانوناً أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح... ولما ذهب قضاء المجلس إلى القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سد الملكية، فإنهم خالفوا القانون، ومن ثم وجب نقض قرارهم».

¹ - كان على المشرع أن يقيد آجالاً محددة للطعن في الدفتر العقاري، الترقيم النهائي، من قبل الملاك الغائبين الذين لم يحضروا عملية المسح فقد يظهر ربما بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم النهائي وحصول المعني على الدفتر العقاري، وهذا ما يشكل بدوره ثغرة قانونية وموطن من مواطن الاختلال وقصور التشريع العقاري الجزائري.

وهذا ما قد يقلل من أهمية نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري وعدم تطابقه مع الواقع العملي، طالما سيبقى مركز المالك مهدداً بظهور مالك جديد، مع العلم أن التشريعات الدول العربية التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة وللمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن إهدار حقه فقط، مثال ذلك: التشريع السوري جعلت الترقيم النهائي غير قابل للطعن وللمنازعة علماً أنها الدولة الوحيدة التي أنهت مسح كل أراضيها.

. جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، تخصص: قانون عقاري وزراعي، دراسة تحليلية وصفية، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007/2008، ص 69.

- القاضية عماري سعاد، "نظام الشهر العقاري وإجراءاته في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، 2005-2006، ص 41.

أما عن المشاكل القانونية التي تعترض إعداد الدفتر العقاري من المحافظ العقاري بالرغم من حيازة صاحب الملكية لسندات ملكية كافية وقانونية، فيمكن إجمالها في حالتين، تتعلق الأولى بتغيير الطبيعة القانونية للعقار بدون تبرير قانوني، كان يكون سند الملكية يتضمن قطعة ارض صالحة للبناء مثلا في حين تتضمن وثائق المسح (T10) دارا معدة للسكن وصاحبها لا يملك رخصة بناء ولا شهادة مطابقة، مع الإشارة إلى أن قواعد التهيئة والتعمير من النظام العام لا يجوز مخالفتها.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت.

نصت على هذا النوع من الترقيم المادة 13 من المرسوم 63/76، حيث يجري سريان آجاله ابتداء من يوم الترقيم (إمضاء محضر الاستلام)، وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، لكنهم يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

أولاً: مفهوم الترقيم المؤقت للعقارات.

نميز في الترقيم المؤقت بين حالتين:

أ- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

حيث يرقم المحافظ العقاري ترقيميا مؤقتا العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية، كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة والاستغلال دون منازع، لكنهم يمارسون حيازة هادئة ومستمرة وعلنية لا لبس فيها، تسمح لهم مدتها باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب¹.

¹ نفس المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي 63/76: «يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية...».

ويرد التقادم المكسب على حيازة الحقوق العينية وحدها، بشرط توفر الحيازة بعنصرها المادي و المعنوي أي أن تكون للحائز نية الظهور بمظهر صاحب الحق لا يشوبها أي عيب كالخفاء، الإكراه اللبس، أما الشرط الثاني فهو المدة ، حيث تتنوع بتنوع التقادم ، فإذا كان قصيرا فهي 10 سنوات (النية الحسنة على السند الصحيح) و إذا كان طويلا فهي 15 سنة.

وقد تناول المشرع الجزائري الحيازة كمفهوم قانوني في المادة 823 من القانون المدني الجزائري، حيث يمكن للحائز تطبيقا للمواد 39 إلى 43 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إن يتحصل على شهادة حيازة يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلبه، وتخضع لشكليات التسجيل والاشتهار العقاري.

والإشكال الذي يواجه المحافظ العقاري في هذا المجال، هو في غياب شهادة الحيازة، كيف يمكن التحقق من أن المعني يمارس الحيازة المستمرة الهادئة و العلنية غير المشوبة و لمدة قانونية؟.

عمليا و رغم ادعاء الكثير من الشاغلين لقطع أرضية حيازتهم لها لمدة تفوق المدة القانونية، إلا انه يتم إرجاء الترقيم إلى السنتين نظرا لعدم وجود ما يثبت هذه الحيازة من جهة وللحفاظ على حقوق الغير من جهة أخرى من خلال إبقاء مجال المعارضة مفتوحا خلال السنتين.

حيث انه بانقضاء المدة المحددة في الفقرة الأولى من المادة 13 أعلاه، يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا و ذلك في غياب أي اعتراض على هذا الترقيم.¹

=- وما يؤكد قرار رقم 426996 بتاريخ 2007/12/12 صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا للمبدأ: «إلغاء شهادة الحيازة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي».

¹ - الفقرة 02 من المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء أجل أربعة أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية، أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات، وبالتالي يمكن القول أن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر تكمن فيما يلي:

- المتمسكين بالحيازة الهادئة المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح والتي تم إيداعها بالمحافظة العقارية،
- الحائزين على سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل،
- الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكتسبة،
- الحائزين على شهادة الحيازة¹ من طرف رؤساء البلديات طبقا للمرسوم رقم 91/254 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

وتجدر الإشارة أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في مدة حيازته، ذلك باعتباره حائز حسن النية²، طبقا لما أكدته التعليمات الصادرة عن وزارة المالية في 1994/07/06 والمتعلقة بعملية المسح العام للأراضي.

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

بالنسبة للسندات العرفية أو بدون سند نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 63/76، ويتعلق الأمر بالعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت

¹ - لا تسلم شهادة حيازة لقطعة أرض، رغم توفر شروط الحيازة، إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية، ذلك ماجاء في مجلة المحكمة العليا، 2010، ع. خاص، ج3، ص 133.

*- تأييدا لهذا هو ما جاء في ملف رقم 333926 قرار بتاريخ 2006/01/18 صادر عن المحكمة العليا في جلستها العلنية المنعقدة بها: «لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها»، مجلة المحكمة العليا، ع01، 2006، ص 360.

² - محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 215.

ملكيتهم أو حيازتهم وفقا لقواعد التقادم المكسب، ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، فيقوم بإعطاء التقييم المؤقت لمدة سنتين، على أن يتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة ودون أن يسجل أي اعتراض¹.

كما يطبق التقييم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة في حالة العقارات الشاغرة² التي ليس لها مالك ولا يحوزها أحد³. وقد أطلق عليها تسمية الأراضي مجهولة المالك، حيث أنه إذا انتهت مدة السنتين ولم يقدم أي اعتراض ترقم العقارات نهائيا باسم الدولة وتصبح تابعة للدومين⁴.

يشمل هذا النوع من التقييم كل العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، والتي لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، حيث يبدأ سريان مدة التقييم ابتداء من يوم إمضاء محضر الاستلام.

ويطبق هذا التقييم أيضا لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الممسوحة في حساب مجهول (400001) والتي لم يقدم بشأنها أي طلب أو اعتراض من طرف الخواص.

¹ - الفقرة 02 من المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

² - الأراضي مجهولة المالك ليست نفسها الاراضي الشاغرة بالمفهوم الأملاك الوطنية هذه الإجراءات لا تستعمل في جميع ولايات الوطن الجزائري.

³ - يقصد بالشغور أن لا يكون لها مالك معروف أو تركة لا ورث لها أو تخلى عنها الورثة، ولا ينحصر هذا المعنى على عدم وجود المالك سواء كان أصليا أو خلفاً عاما (الورثة)، بل يمتد إلى عدم وجود شخص يمارس سلطة فعلية على العقار، ويستأثر به بممارسته عليه أعمالاً مادية تظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني.

فالقانون رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 هو الذي ألغى النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63، وبقي الأمر بعد إلغاء المرسوم المنظم للأملاك الشاغرة بدون تنظيم، وبدون متابعة.

⁴ - أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، 2001، ص 57.

- أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، 2008، ص 70.

إن المستفيد من الترقيم المؤقت وبالرغم من عدم تسلمه دفترًا عقاريًا إلا أنه يستفيد من شهادة الترقيم العقاري المؤقت مقابل رسم ثابت عن كل قطعة يقدر بـ 1000 دج.

إن بفوات المدة القانونية (سنتين) على الترقيم المؤقت لعقار معين في حساب شخص معين، وعند عدم وجود أي اعتراض على هذا الترقيم، يصبح هذا الأخير نهائيًا ويسلم لصاحبه دفترًا عقاريًا، يعد سند ملكية لهذا العقار. و الأمر نفسه بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب المجهول، التي تعد بعد انقضاء آجال الترقيم المؤقت دفترًا عقاريًا باسم الدولة، وذلك طبعًا في غياب أي وقائع قانونية أو احتجاجات تدخل الشك في أحقية ملكية هذا العقار.

مع الملاحظة أن الترقيم المؤقت سواء كان لأربعة أشهر أو لسنتين، قد يكون لفائدة شخص واحد أو لورثة شخص متوفي، مما يجعل المحافظ العقاري يطلب من المعنيين في هذه الحالة الأخيرة إحضار وثائق إضافية كعقد الفريضة، الذي يبين كل الورثة ونصيب كل واحد منهم ، إضافة إلى وكالة موثقة لاستلام دفتر العقاري.

وعلى إثر الترقيم المؤقت للعقارات، تسلم شهادة الترقيم المؤقت¹، على أساس طلب يقدم من طرف أصحاب ذوي الحقوق، أي أن هذه الشهادة لا تسلم إلا إذا طلبت من أصحابها. ويتم تقديم شهادة الترقيم المؤقت بإتباع الإجراءات التالية:

- **تسجيل طلب صاحب الحق:** لكل صاحب حق أن يتقدم أمام المحافظة العقارية الكائن بها العقار الذي لم يتم ترقيمه ترقيمًا نهائيًا بطلب يستلم من خلاله على شهادة الترقيم المؤقت ويتم فهرست هذا الطلب بسجل البريد الوارد بالمحافظة العقارية.

¹ - إن المستفيد من الترقيم المؤقت وبالرغم من عدم تسلمه دفترًا عقاريًا إلا أنه يستفيد من شهادة الترقيم العقاري المؤقت مقابل رسم ثابت عن كل قطعة يقدر بـ 1000 دج. الفقرة 06 من المادة 03353 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج.ر، ع 81 المؤرخ في 1976/12/18.

- التسجيل في سجل الإيداع: بما أن شهادة الترقيم هذه قد يترتب عليها آثار قانونية كالرهون مثلاً، فهي تعتبر إجراء، وعليه لا بد أن تسجل في سجل الإيداع، ويتم التسجيل وفقاً لنفس الطريقة المتبعة أثناء الترقيمات النهائية ما عدا في العمودين الثالث والرابع تستبدل عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة.

- إعداد وتحرير الشهادة: يتم بنقل المراجع المعنية على نموذج محرر خصيصاً لهذا الغرض، وتمضى وتختتم من طرف المحافظ العقاري.

- التأشير على البطاقة المعنية: ويتم بنفس الطريقة المنتهجة أثناء الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة.

ثانياً: منازعات الترقيم المؤقت.

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة ترقيمياً مؤقتاً قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير يدعون حق ماكيته للعقار، وفي ذلك يشترط نص المادة 15 من المرسوم 63/76 أن كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين يجب أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار المسوَّح باسمه، وتدون كل هذه الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض. وللمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، وفي حالة توفيقه يحرر محضر المصالحة يتسم بقوة ثبوتية يكون حجة على الجميع، وإذا فشلت محاولة الصلح يحرر محضر عدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر، ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة 06 أشهر تسري ابتداءً من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة¹.

¹ - المادة 65 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

ويبقى الترقيم المؤقت يحافظ على طابعه إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنه، وفي حالة ما إذا انقضت المهلة القانونية ولم ينازع في الترقيم المؤقت، يسقط الحق في رفع الدعوى القضائية .

المطلب الثاني: إلغاء الدفتر العقاري.

لم يجعل المشرع الجزائري شهر الحق سنداً قطعياً على الملكية، بل مكن من إثبات عكس ذلك، وأجاز الطعن في الحق المشهر ولو تحصل المعني على الدفتر العقاري¹. فحجية الدفتر العقاري نسبية في القيد الأول عند تأسيس السجل العقاري، وذلك لأن المشرع، كما ذكرته سابقاً، قد نص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها، وبالتالي، إمكانية إلغاء الدفتر العقاري.

وفي هذا المطلب سنتطرق للدعوى الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري والآثار المترتبة عن إلغاءه.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى قضائية تنصب المطالبة فيها على إلغاء عملية الترقيم النهائي المكرس لحقوق عقارية، يشترط لرفعها ما يشترط لرفع أي دعوى قضائية، وهي الشروط المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الصفة، والمصلحة) بالإضافة إلى شرط شهر الدعوى (المواد 85. 17. 519 من ق إ م إ).

¹ - الترقيم النهائي: المحكمة الادارية، والترقيم المؤقت: القسم العقاري.

أولاً: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

سبق القول، أن الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى أصحاب الحقوق العينية على عقارات تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بعد إعداده وتحريره من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً¹.

هو الوضع الذي قد يدعو إلى نشوء اعتراضات قد تطرق أبواب القضاء، ومن ثم تختلف الجهة تختلف الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة، بناء على أطرافها وطلباتها، فإذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري أو بطلان إحدى البيانات الواردة فيه فإن الاختصاص القضائي ينعقد إلى الغرفة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار موضوع النزاع.²

أما إذا انصبت المنازعة حول الترقيم النهائي أو الترقيم المؤقت بحالتيه فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى القضاء العقاري بوصفه صاحب الاختصاص الأصيل في المنازعات العقارية إذا كان النزاع بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص سيناط للقضاء الإداري.

إذ تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار،

¹ - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة متخصصة تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004، ص28.

² - هذا ما أكدته قرار رقم 666056 بتاريخ 2011/07/14 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا حيث أنه: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري." مجلة المحكمة العليا، ع / 2012/1، ص184.

- انظر الملحق رقم 08 نبين فيه الاختصاص النوعي للجهة القضائية المختصة في إلغاء الدفتر العقاري.

بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قراراً إدارياً¹.

وبما أن الدفتر العقاري سند إداري كما سبقت الإشارة إليه، والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية واستناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مفادها أن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها.

كما يعتبر الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري.

كذلك أكدت المادة 801 من نفس القانون على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية² بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار حتى لو كانت الولاية. وبالتالي، فإن النزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي

¹ - مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 26.

² - قرار رقم 423832، قضية: ورثة (ب، ر) ضد: (ب، خ)، الصادر بتاريخ: 2008 / 07 / 16 . هذا القرار جاء يؤكد على مبدأ خطير وهو: لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم، طبقاً للمادة 827 ق.م.

حيث من الثابت قانوناً أن كل من حاز على عقار أو منقول أو حق عيني على منقول أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع، لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم.

للعقارات والذي من خلاله يمنح الدفتر العقاري، يختص بالفصل فيها القضاء الإداري تطبيقاً للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

أما إذا تعلق الأمر بنزاعات الترقيم المؤقت، فيعود الاختصاص فيها إلى القضاء العادي (القاضي العقاري)² طبقاً لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على ما يلي: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص».

يفهم من خلال هذه المادة أنه إذا أثار نزاع حول الترقيم المؤقت بين أشخاص يخضعون للقانون الخاص فإن الجهة المختصة للفصل في النزاع هي القضاء العادي،

¹ - (1) «ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري، متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع». ملف رقم 392317 بتاريخ 2007/03/14 صادر عن مجلة المحكمة العليا، ع. 1 2007. وبالتالي خالفوا المادة 29 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أن الملكية العقارية تثبت بسند رسمي مشهر، وأن المدعين في الطعن قدموا بين يدي القاضي سنداً مشهراً هو الدفتر العقاري الذي يحوز الحجية المطلقة والقوة الثبوتية وهو وحده الدليل المنتج في دعاوى استحقاق الملكية بالنسبة للأراضي المشمولة بإجراء المسح عملاً بأحكام الأمر 74/75 والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فلا يجوز نقض مضمون الدفتر العقاري إلا على إثر دعوى إلغاء مشهر وفقاً للمادة 85 من نفس المرسوم .

والنتيجة المستوحاة هي: تأييد القضاة المجلس نظراً لتطبيقهم للمادة 827 من ق.م تطبيقاً صحيحاً، بالإضافة إلى أنه لا يوجد أي نص يمنع الدفع بالتقادم المكسب .

(2) ومن جهة أخرى لا يستثنى القانون المدني العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب، في قضية (ل.أ) ضد (ل.م) تحت رقم 479371 بتاريخ 2008/10/15، حيث جاء في هذه القضية أن التقادم المكسب لا يحتج به في مواجهة من له عقد ملكية مشهر وفق المادة 39 من ق.ت.ع وهذا تفسير خاطئ لنص المادة 827 من ق.م لأن التقادم المكسب يحتج به في مواجهة المالك الذي ترك عقاره دون استعماله لمدة 15 سنة دون معارضة الحائز. كما أن هذا النص لم يستثن العقارات التي لها سندات مشهورة، ومن ثم لا مجال لتطبيق نص المادة 39 من ق.ت.ع في دعوى الحال.

- الإجتihad الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة 2013، ص 785.

- مجلة المحكمة العليا، 2008، ع. 2، ص 273.

² - قد صدر في هذا الإطار حكماً بالقسم العقاري: «الذي قضى بإبطال عقد البيع المبرم بين ... والمؤرخ ... المحرر من طرف الموثق والمشهر بالمحافظة العقارية، وبالنتيجة إرجاع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد» . قرار منح لنا لإثراء هذا البحث.

وبمفهوم المخالفة إذا كان هناك شخص خاضع للقانون العام (الدولة أو أحد فروعها) فإن الجهة المختصة للفصل في النزاع هي القضاء الإداري.

الفرع الثاني: شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

إنّ عملية الإشهار لا تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل تمتد حتى الدعاوى القضائية وذلك بهدف جعل المتعاملين في العقار على دراية بحالته القانونية.

فقد قرر المشرع الجزائري وجوب شهر الدعاوى العقارية بالمادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر¹، والمادة 3/17 من ق.إ.ج.م.².

إعمالاً لنص هذه المادة نجد أن شهر الدعاوى العقارية يقتصر على تلك الدعاوى التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه العقد المشهر، بمعنى أنه لا يستوجب الأمر إخضاعها إلى الشهر طالما أنّ الحق العيني موضوع الخصومة القضائية غير مشهر، هذا ما قرر بموجب المادة 30 من المرسوم المذكور آنفاً: «أن الدعوى غير المشهرة بمحافضة الرهون، تقع تحت طائلة عدم القبول من الجهة القضائية المرفوع أمام النزاع».

¹ - المادة 85 من المرسوم 63/76 السابق الإشارة إليه: «إنّ دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً طبقاً للمادة 4/14 من الأمر 74/75 وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار». حسب ما جاء في قرار 4851 بتاريخ 2001/09/24، فلا يزال حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة لا بد من شهر العريضة لقبول الدعوى. - مجلة مجلس الدولة، 2002، عدد 1، 135.

² - المادة 3/17 من ق.إ.ج.م.إ: «... يجب إشهار عريضة بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار». حسب ما جاء في قرار 4851 بتاريخ 2001/09/24، فلا يزال حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة لا بد من شهر العريضة لقبول الدعوى. - مجلة مجلس الدولة، 2002، عدد 1، 135.

ويتم إثبات شهر الدعوى أمام القضاة بطريقتين بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بالتأشير على العريضة الافتتاحية للدعوى على إشهارها بدائرة اختصاصه العقار المتنازع فيه وهو المعمول به عملياً.

وتجدر الملاحظة في هذا الصدد أنّ الممارسة العملية أفرزت ظاهرة إدخال المحافظ العقاري في الخصومة القضائية بدل إشهار الدعوى القضائية، وهذا نتيجة الفهم السيئ للمادة 85 المذكورة أعلاه.

ومن جهة أخرى يلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يقيد شهر الدعوى بأجل عكس المشرع المصري¹ الذي منح المدعين أجل شهرين لإشهار الدعوى بإدارة الشهر العقاري، فإذا لم يتم إشهارها خلال هذا الميعاد يحكم بوقوع الفصل في الدعوى.

والدعاوى التي أوجب المشرع إخضاعها إلى الإشهار على مستوى المحافظة العقارية أوردها على سبيل الحصر لا المثال وتتمثل في: دعوى الفسخ، دعوى الإبطال، دعوى الإلغاء، دعوى النقض.

فقد كرّست المحكمة في عدة قرارات محتوى نص المادة 85 المشار إليها أعلاه².

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، ص 42.
² - فقد جاء في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/04/26 تحت رقم 437194 أنه: «من الثابت قانوناً أنّ الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلاّ إذا تم إشهارها مسبقاً ولما تبين من القرار المطعون فيه الذي رفضه دعوى الطاعنة المتعلقة بإثبات حقها في الشفعة شكلاً، كونها لم تشهر دعواه طبقاً للمادة 85 من المرسوم المشار إليه أعلاه، فإنّ قضاة الموضوع أخطئوا في تطبيق القانون لأنّ أحكام هذه المادة تخص الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها والحال أنّ دعوى الطاعنة تتعلق بالأخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها وبين أختها وهي الدعوى التي تخص لأحكام القانون المدني مما يعرض القرار المطعون فيه إلى النقض علاوة على أنّ المشرع في مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري أخذ بالنظام العيني لا الشخصي، وبالتالي فحلول الشفعين محل المشتري في حق تثبيت حق الشفعة ليس من طبيعته التأثير على فحوى العقد المشهر ذاته».

وبما أنّ الطعن في العقد التوثيقي المشهر لن يطرح أمام القضاء، إلاّ في شكل دعوى إبطال أو إلغاء وبالتالي يتعين على رافع هذه الدعوى أن يعمل على شهر دعواه القضائية أي تقديم العريضة الافتتاحية أمام المحافظ العقاري وذلك بعد أن يكون قد قام بتسجيلها لدى كتابة ضبط المحكمة ويعمل بعدها المحافظ العقاري على تأشيرها الهامشي في أسفل العريضة وهو المعمول به في الممارسة الميدانية.

مع ذلك وبالرغم من أننا قد أقررنا بضرورة شهر مثل هذه الدعاوى إعمالاً لنص المادة 85 السابق الإشارة إليه بالإضافة إلى ما جاء في ق.إ.ج.م.إ، إلاّ أنه ورغم صراحة هذا النص الذي يقضي بعدم قبول الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، إلاّ أنّ القضاء الجزائري متردد ومتفاوت بشأن وجوب شهر الدعاوى العقارية من عدمه.

فإذا كانت التصرفات العقارية المنصبة على الحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها حق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاع وحق الاستعمال والسكنى تشهر بالتسجيل، والحقوق العينية كالرهن الرسمي والحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز تشهر بال قيد، فإن هناك طريقة ثالثة للشهر العقاري، وهي التأشير الهامشي بالنسبة للدعاوى القضائية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة العقارية.

أولاً: الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية.

حفظ حقوق المدعي، لشهر دعوى إلغاء دفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح المتعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً، فإذا أقدم على شرائه يكون قادماً على

شراء حقا متنازعا فيه، وأنه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته.

وبالتالي الهدف الأساسي من شهر الدعوى العقارية في المحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق الغير، في حالة صدور الحكم لصالحه وهذا راجع إلى إمكان المدعي أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي اكتسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي تم شهره قبل شهر الدعوى.

عدم إيقاف إجراءات الشهر وإمكانية التصرف في العقار، إن شهر الدعوى العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو الوصية أو بأي تصرف ناقل للملكية.

فالدعوى القضائية التي تم اتخاذ إجراءات الشهر بشأنها في المحافظة العقارية توقف إجراء شهر أي تصرف لاحق وذلك حفاظا على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم في صالحه¹.

¹ - المادة 86 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

- شهر الدعوى العقارية هي ضمانات لمن قام بها في كونها تجعل الحكم الصادر في الدعوى يسري بأثر رجعي من يوم التعليق بصحيفة الدعوى، فلا يحتج ضد المدعي بكل التصرفات والقيود التي حدثت أثناء سير الدعوى على أن يتم شهر الحكم الصادر والتأشير به في هامش نفس البطاقة لإثبات انتهاء النزاع، وبذلك يحقق الشهر وظيفته في إعلام الغير وحماية حقوق المدعي دون أن تكون بحاجة إلى ربط قبول الدعوى بشرط غير مرغوب فيه وهو شرط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى وتجنب بذلك كل الصعوبات العملية التي تارث وتثور بشأن شهر الدعوى العقارية.

- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 635.

الخاتمة

الخاتمة

ما من شك أن خاتمة الباحثين في مجال دراسات العقارية، إلا ويأتي على استنتاج مدى تجدد موضوع المادة العقارية على خلافه من المواضيع الكلاسيكية، مدركا الجهد الجهد للفقهاء والقضاء في سبيل تسيير سبل الحماية القانونية للمتعاملين عامة وللملكية العقارية الخاصة خاصة، بحكم المخاطر التي تهدد المعاملات والحقوق المكتسبة للأشخاص.

ولعل الأخيرة زادت الموضوع تعقيدا وإشكالا، الأمر الذي بعث ولا يزال على الخوض في دراسات علمية أكثر عمق لتحقيق عدالة القانون والعقود، ولخلق توازن في المصالح والحقوق إزاء التعارض التي هي عليه في الأصل بحكم عدم احترام إجراءات الوكالة المسح الأراضي والمحافظة العقارية والمهام المنوطة لهم، وبفعل اللاتكافؤ بين هاته المديرية في صورة عقود ملكية متضاربة والتشريع العقاري ضخم غير مستقر، عبر مختلف مراحل اكتساب وانتقال الملكيات والحقوق العقارية والمنظومة التي تحكمها، سببها أنها لم تعرف انسجاما وتواصلا ولا تطبيقا ميدانيا سليما لكثرتها وعدم تماشيها مع عقلية المجتمع، الأمر الذي انعكس على دور القضاء في التصدي للنزاعات العقارية والذي بقي يتأرجح في أحكامه بين حرفية النصوص القانونية وجمودها ومبادئ تحقيق العدالة والإنصاف، المفهوم المرن الذي يحتل الكثير من التأويل، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتأرجح في أحكامه بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة عندما تكثر تدخلات الإدارة لتنظيم وضبط الميدان العقاري الذي يتميز باتساعه وتشعبه.

ومن جانبنا، موضوع بحثنا جزء من هذه الدراسات والكشف على أبعاد جزئياته وحيثيات العلاقة المترامية بين المصالح التي تعد لنا دفتر عقاري يضمن لنا تنظيم الملكية

العقارية وضمان استقرارها، وتحقيق الثقة في المعاملات و تحفيز الائتمان العقاري، كان لزاما علينا أن يكون بحثنا انعكاساته كلها على المراحل التي يمر بها إعداد الدفتر العقاري والمنازعات التي تنجم عنه على وجه التحديد، بدءا بالهيئة المكلفة بالمسح ووصولاً للمحافظة العقارية باعتبارهما آليتين ماديتين وقانونيتين لنظام الشهر العيني.

فالأصل من تبني المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر العقاري سنة 1975 (نظام الشهر العيني)، لم يكن اختياره لهذا النوع بالتحديد قفزة في فراغ، بل سائرة في ذلك غالبية الدول العربية والغربية، لما يوفره هذا النظام من مزايا و حلول للمشاكل التي تعاني منها الملكية العقارية عامة.

ومع ذلك فإن إعداد مسح الأراضي العام هو عبارة عن انجاز أشغال ميدانية و تقنية، الغرض منها تحديد الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي و الجرد العقاري، وتكسي هذه الوثائق صبغة شرعية، لأنها تتم تحت إشراف لجنة تنشأ بموجب قرار ولائي تمارس مهامها لتحقيق تأسيس سجل عقاري، يقصد من خلاله تطهير المجال العقاري.

وقد استوقفنا بالمناسبة مكانزمات لسير الحسن لعملية المسح تتمثل في أعمال تحضيرية، وميدانية، وختامية، تنشأ عنها وثائق قانونية تشرف على هذه العملية الضخمة آلية قانونية أوكلت لها مهمة المسح، تدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي بها تنظيم داخلي، بعد ذلك انتقلنا إلى مهام هذه الأخيرة لما تحققه من استقرار الملكية العقارية فضلا عن شهر وثائق المسح العقاري، والذي يعتبر المحافظ العقاري الأداة الأساسية لذلك والنتائج عن ذلك صدور دفتر عقاري يثبت الملكية العقارية، نظرا لما يوفره من ضمان للمعاملات، استجلبنا بعدها بالضرورة مدى أهمية الدفتر العقاري والمراحل التي يمر بها والتي هي أساس وثائق المسح كونه ينشأ طبقا لها، فهو نتيجة حتمية لشهر وثائق المسح، يسلمه المحافظ

العقاري للمالك الذي ثبت حقه، بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانوناً، فهو وثيقة إدارية قانونية لا يمكن الطعن فيه إلا قضائياً، فالمعارض على هذا السند يجب تأسيس عريضته على أحد العيوب التي قد تشوب القرار الإداري حتى تكون مؤسسة ينظر فيها القاضي المختص أثناء تطرقه للموضوع، بعد شهر الدعوى الذي يعد شرط أساسي.

لهذا ، فإن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتماً من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي و تقييمي للثورة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة، وإقامة مشاريع ذات الأهمية الوطنية والأعمال أو المنشآت المتعلقة بميادين شتى كالزراعة والتهيئة والتعمير والتخطيط واستغلال الثروات المنجمية والغابية، وكذا وضع أسس عادلة للجباية العقارية و تهيئة الإقليم بشقيه الحضري والريفي .

من أجل ذلك بات من الضروري الاهتمام بدراسة موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة وتسليم سنداتهما، والتعرف الدقيق والمسبق على هذه الملكية والحقوق العينية العقارية الواردة عليها ، لإنجاح عملية التطهير العقاري واستقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، ل يتم في الأخير وبعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد منه خصائصه ومميزاته من قوة الثبوتية والحجية والقدرة على تطهير التصرفات ودلالته القطعية على الملكية.

إلا أن المشرع لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا يقلل من أهمية نظام الشهر العيني، ويؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا وضعف درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك دائماً مهدداً بظهور المالك الجديد.

وقد تمكنا من معرض التعمق في عملية المسح العام للأراضي تأخرا ملحوظا تمثل في عدم تحقيق الهدف المرجو منها وعدم فعالية التواصل بينها وبين الحفظ العقاري الأمر الذي يجعل عملية تحيين الوثائق العقارية نسبية، وهي تتغير بحسب العقود المبرمة بين الأشخاص التي تتراوح بين الصريحة والضمنية من جهة.

فرغم تبني المشرع لنظام الشهر العيني كنمط عصري للشهر العقاري، والاعتماد عليه كآلية لتحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة وتجنب كل الوسائل غير المشروعة للاستيلاء على الملكية العقارية الخاصة، فإن هذه العملية لم تحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها بسبب تأخر استكمال عملية المسح العام للأراضي. وهذا التأخر يعود لأسباب عديدة، ومشاكل أخرى كانت كافية للبحث عن أسباب قانونية وأكثر موضوعية كانت لها أثر على المركز القانوني للدفتري العقاري منها:

✓ التأخر الشديد للعملية وبطء تقدمها، إذ أن أي تشريع في العالم لا يخدم الغاية التي شرع لأجلها يتم استبداله أو تطعيمه أو تعديله، الأمر الذي لم يفعله المشرع الجزائري، فالأمر 74/75 لم يتم تعديله أصلا والمرسومين 63/76 و 62/76 تم تعديلها مرتين فقط، فميلاد هذه النصوص كان في ظل نظام سياسي واقتصادي معين (الاشتراكية)، الأمر الذي يقتضي تعديلها جذريا لتغيير النظام السياسي والاقتصادي للبلاد.

✓ عدم وعي المواطن الجزائري بهذه العملية وأهميتها، فغموض مفهوم المسح وعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية أفراد المجتمع، رغم أن هذا المفهوم قد ظهر منذ قرون عديدة تعود إلى عصور ما قبل الميلاد، لذا يجب التعريف بمفهوم المسح ليصبح في متناول الجميع من خلال حملات الشرح و التوعية عبر كل وسائل

الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة التي تنصب على إبراز الدور الكبير الذي يلعبه المسح.

✓ الصعوبات التي يصادفها أعوان المسح في الميدان نتيجة غياب الملاك أو منعهم من الدخول إلى الملكيات في مرات عديدة، رغم أن القانون قد ألزم الملاك وذوي الحقوق بتقديم المساعدة الضرورية لأعوان المسح من خلال السماح لهم بالدخول إلى الملكيات لمسحها، وكذا معاينة التغيرات التي قد تطرأ على العقار.

✓ الصعوبات والعوائق الأخرى مثل نقص العامل البشري والمادي، فإذا أخذنا مثلا الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح ينبغي تحديثها وتطويرها بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي، فضلا عن ذلك فإن الجانب البشري في عملية المسح يجب أن يحظى بالاهتمام الكافي من خلال إعادة ضبط مصاريف المهام الخاصة بعمال المسح الأراضي وإقرار العلاوات الإضافية المختلفة، مما يشكل حتما حافزا كبيرا لهم يخدم بالتأكيد عملية المسح.

✓ عدم فعالية التواصل والتناسق والتعاون بين هيئات المسح العام للأراضي والحفظ العقاري، الأمر الذي يجعل عملية تحيين الوثائق العقارية نسبية ومتأخرة.

✓ نقص التأطير أو التنظيم القانوني للعملية التي يكتنفها بعض الغموض، حيث لم يوضح المشرع الجزائري بشكل دقيق مواعيد الطعن في نتائج عمليات المسح العام للأراضي قبل إجراء القيد الأول ولم يحدد الطعن بصورة واضحة.

✓ الإستهانة بمهندسي الخبراء العقاريين وعدم الاعتماد عليه عند إعداد وثائق المسح.

- ✓ عدم حضور الفرقة المختلطة لمسح الأراضي التي تقوم بالتحقيق في أشغال لجنة المسح المنعقدة بصدد النظر في الاحتجاجات المسجلة أثناء فترة إيداع وثائق المسح بمر البلدية.
- ✓ كذلك رغم أن لجنة مسح الأراضي المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم 62/76 يرأسها قاضي، إلا أن قراراتها ذات طابع إداري وليس قضائي، مما يجعلها غير نافذة.
- ✓ طول إجراءات التقييم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين، الأمر الذي يجعل مجموعة كبيرة من الملكيات العقارية معلقة إلى غاية نهاية هذه الآجال رغم وعي المشرع أن أغلب العقارات ليست لها سندات رسمية.
- ✓ كثرة الأراضي المسجلة في حساب المجهول في المناطق الحضرية مقارنة بالمناطق الريفية التي تم مسحها بنسبة 95% على مستوى ولاية سيدي بلعباس.
- ✓ عدم إمكانية المحافظ العقاري إجراء التقييم النهائي في الآجال المحددة نتيجة نقص المعلومات على مستوى وثائق المسح وانعدامها أحيانا، وذلك راجع إلى اهتمام مصالح المسح بتقديم أشغالها كما وليس نوعا.
- ✓ عدم تعاون الهيئات الخارجية التي لها صلة بعملية تأسيس السجل العقاري، وخاصة مصالح أملاك الدولة و البلديات.
- ✓ ترك المشرع مجال الطعن مفتوحا بعد تأسيس السجل العقاري، وذلك يهدر قيمة الإجراء الأول الذي يجسد تحديد هوية العقار.
- ✓ عدم تجاوب مصالح الحفظ العقاري والهيئات المعنية بقانون التحقيق العقاري.

✓ عدم انتباه القضاة لمسألة إثبات الملكية العقارية أو الحقوق العقارية الأخرى، فهي قائمة على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، فليس كل سند رسمي يقدم إلى القضاء يعتبر كدليل على وجود الحق الموضوعي المطالب به أو بحمايته، وتبقى صعوبة إثبات الملكية العقارية لإنعدام السندات في الحياة وانتقال الحياة أب عن جد دون سند وراء الكثير من المنازعات العقارية التي عجت القضاء بنوعيه بدون جدوى.

✓ توسيع سلطات القاضي العادي بكثير من سلطة القاضي الإداري في مسألة حماية الملكية العقارية و إثباتها.

✓ إثبات الملكية العقارية بوجود دفتر عقاري هي ضمان هام من خلال النصوص القانونية (نظام الشهر العيني) الواجبة التطبيق لحماية العقار، غير أن القضاء يكتفي بالمراقبة العادية دون رقابة الملائمة بالبحث فيما وراء ذلك لحماية الملكية العقارية هذا ما يجعل الضمانات تبقى على مستوى النصوص دون تدعيم من القضاء (رفض الدعوى لعدم التأسيس).

✓ نقص الحماية القانونية لمستخدمي مسح الأراضي والحفظ العقاري جراء الأخطاء المادية وكذا المنازعات الناشئة بصدد أعمال المسح والتأسيس للسجل العقاري.

✓ التقليل من أهمية ودور المهندس الخبير العقاري، بالرغم من أنه يلعب دور مهم في إعداد وثائق القياس المنصوص عليها في المواد 18 إلى 21 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي، إذا نادرا ما تقوم مصالح المسح بهذه المهمة.

خلاصة هاته الشروحات والتفاصيل وبعيدا عن تقديم النقائص والسلبيات التي تشوب عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر باعتبارهما آليتين لنظام الشهر العيني، فإن هذا البحث واعتمادا على الدراسات المكثفة لذوي الاختصاص والممارسين العمليين لهاتين الآليتين، نخلص إلى مجموعة من الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها إذا أخذت بعين الاعتبار تدارك النقائص والسلبيات التي تشوب العملية، التي من شأنها استخراج دفتر عقاري خالي من عيوب نضمن به حماية الملكية العقارية الخاصة نذكر منها:

- ❖ اعتبار مشروع الوثائق العقارية العامة (إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) أحد المشاريع الكبرى المكلفة بتنفيذها الحكومة الجزائرية.
- ❖ العمل على توعية المواطنين بالعملية وأهميتها عن طريق حملات التوعية المختلفة (الوسائل السمعية البصرية، الجرائد، المساجد، الإعلانات.... إلخ) التي تركز على بيان أهمية العملية وآثارها الإيجابية على الفرد و المجتمع.
- ❖ إعادة النظر في طبيعة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أعطاهها المشرع الشخصية المعنوية وجعلها تتمتع بالاستقلال المالي، والعمل على جعلها مديرية وطنية لمسح الأراضي تمول أعمالها بمبالغ مالية معتبرة ضمن برنامج الحكومة عوضا عن مواردها المحدودة حاليا.
- ❖ فتح عملية المسح العام للأراضي للقطاع الخاص المحلي (هيئة المهندسين الخبراء العقاريين) والأجنبي بتأطير من مصالح مسح الأراضي اعتمادا على دفاتر شروط مسبقة تحدد إجراءات العملية وكيفية إعداد التحقيق العقاري، وذلك

طبعا بسن نصوص قانونية منظمة لهذه العملية وعدم الاكتفاء بالتشريع عن طريق التعليمات والمذكرات.

❖ إعلان استشارات وفقا لدفتر الشروط المحدد مسبقا من طرف الإدارة المسح، موجهة للمهندسين الخبراء العقاريين عبر الوطن، للاستفادة من خبراتهم من جهة ولتقدم في أعمال المسح من جهة أخرى.

❖ ضرورة خلق مكتب لمسح الأراضي على مستوى كل بلدية.

❖ العائق الكبير هو الفصل بين مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري (النظام المعمول به حاليا)، وفي المقابل كان لزاما الجمع بين مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري في هيكل إداري موحد، فتصبح مصالح المسح إحدى المصالح التابعة للحفظ العقاري، ليتم العمل بينهما بصفة موحدة ومنسقة، وبذلك يتم الاقتراح على المستوى الولائي مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، وعلى مستوى البلديات مكاتب للحفظ العقاري وأخرى لمسح الأراضي، وذلك طبعا تحت وصاية المديرية العامة للحفظ العقاري ومسح الأراضي على المستوى المركزي.

❖ تحويل وصاية وزارة المالية على مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي إلى وزارة العدل، وذلك من شأنه أن يضفي الحجية على العملية القانونية المؤداة (تأسيس السجل العقاري)، ويوفر الغطاء والحماية التي ينادي بها مستخدمي الحفظ ومسح الأراضي جراء الدعاوى القضائية الناشئة بصدد إعداد العملية وتأسيسها، كما أن إشراك القضاة في العملية يجعلهم أكثر علما بها ويجعل أحكامهم وقراراتهم أحسن نوعية.

❖ العمل على التكوين المستمر لإطارات ومستخدمي الحفظ العقاري ومسح الأراضي والقضاة.

❖ الاهتمام بالجانب المادي من علاوات ومنح وتعويضات لمستخدمي الحفظ العقاري ومسح الأراضي لتحفيزهم على أداء مهامهم وبذل المزيد من الجهد لإنجاح هذه العملية المهمة.

❖ تعديل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالشكل الذي يجعلها تتماشى ومقتضيات الإصلاحات الجارية، وذلك بـ:

- التخلي عن الإيداعات الكلية للأقسام الممسوحة واللجوء إلى الإيداع قسم بقسم ليتسنى على المحافظ العقاري الإمضاء على محاضر الاستلام وثنائق المسح ومن ثم إعداد الدفتر العقاري في الآجال القانونية.
- تغيير تشكيلة لجنة مسح الأراضي المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم 62/76 بإعطاء نيابة الرئاسة للمحافظ العقاري وجعل قراراتها تأخذ شكل الأحكام القضائية حتى تكون لها حجية أكثر، مع ضرورة حضور فرقة المسح المختلطة مع هذه اللجنة عند دراسة الملفات، كونها على دراية تامة بالنزاعات الناشئة.
- تقليص آجال التزقيم المؤقت من أربعة أشهر إلى شهرين ومن سنتين إلى ستة أشهر لإنهاء عملية القيد بالإجراء الأول في أقرب الآجال، وعليه يجب تعديل نص المواد 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

- إعطاء الحجية الكاملة لقيود الإجراء الأول و تحديد آجال الطعن فيه بستة أشهر من تاريخ الترقيم النهائي عوضاً من تركها مفتوحة، ومنح اختصاص النظر فيها لجهات القضاء الإداري، وبالتالي ضرورة تعديل نص المواد 15 و 16 من نفس المرسوم.
- النص الصريح على حظر التقادم في المناطق الخاضعة لنظام الشهر العيني.
- اعتبار عمليات المسح وتأسيس السجل العقاري بمثابة عمليات التسوية، وبالتالي يجب استبعاد بعض النصوص التشريعية و التنظيمية المعرّقة للإجراء الأول كتلك التي تشترط رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، ...إلخ.
- إعطاء أكثر أهمية للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري كونه آلية مهمة مساعدة على عمليات التطهير العقاري وتأسيس السجل العقاري عن طريق دعم المحققين العقاريين على مستوى مديرية الحفظ العقاري الذي يعمل على أن يؤدي في آجال قصيرة إلى إثبات و تسليم عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة، ورغم الدور الذي يلعبه هذا القانون (02/07) إلا أنه لا يمكن الاعتماد عليه بصفة أحادية لإنجاح عملية التطهير العقاري الشاملة، بل يجب أن يتزامن مع سياسة واضحة لتفعيله تضمن الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي في المرحلة المتبقية له.

وإذ كان من السهل استنتاج بعض النتائج المترتبة عن عملية بهذه الضخامة وكذا وضع بعض الاقتراحات لسد النقائص والسلبيات الناتجة عنها، فإنه ليس من الصعب أيضا على السلطات العليا في البلاد-صاحبة القرار- أن تخطو خطوة جريئة وتعمل على دفع وتيرة تقدم أشغال المسح وتأسيس السجل العقاري بكل الوسائل المتاحة لديها، لأن دور الدفتر العقاري بالغ الأهمية في حماية الملكية العقارية الخاصة وإرساء استقرار معاملاتها حفاظا على الحقوق المكتسبة للأشخاص وتحفيزا للانتماء والاستثمار العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية.

1. الكتب العامة:

- حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2015.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9 دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
- عبد الكريم فودة، التعويض عن الضرر المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر الطبعة.
- عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفق أحكام القانون المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2003.
- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة 2، 2000.
- فوزيل العيش، شرح قانون الإجراءات الجزائية بين النظري والعملي، دار البدر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

- محمد جلال حمزة، العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام، القواعد العامة والقواعد الخاصة، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والجزائري والفرنسي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1986.

2 . الكتب المتخصصة:

- أ عمر يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومه، 2001.
- أ عمر يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، 2001.
- أ عمر يحيى، منازعات أملاك الدولة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، 2008.
- أ عمر يحيى، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الطبعة 2008.
- أ عمر يحيى، نظرية المال العام، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر الطبعة 2005.
- أ عمر يحيى، نظرية المال العام، دار هومه، الجزائر، 2002.
- أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة)، المجلة القضائية، العدد الثاني، الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 1995.

- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر. 2006.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006.
- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2014.
- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ب، س، ط.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية بيروت، دون ذكر الطبعة، ولا السنة.
- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعية الجديدة، الجزائر، 2018.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه، الجزائر، 2004.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر 2002.
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة عشر، 2011.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومه، الجزائر، 2001.
- دوة أسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2008.
- دوة أسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2008.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، بدون ذكر الطبعة، 2001.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري بدون ذكر الطبعة، منشورات بغدادية، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر.
- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الطبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.

- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- طوايبيبة حسن، نظام الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002.
- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، رمي محمود للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة 3، بدون سنة الطبع.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومه، الطبعة 2003.
- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة 1999.
- عبد الوهاب عرفه، الحياة المدنية وحمائتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحياة في ضوء المستجدات من القوانين وأحكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومه، الجزائر، الطبعة 3، 2006.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2001.

- فتحي حسين مصطفى، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض حتى عام 1989، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1999.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة 1، الديوان الوطني لأشغال التربوية، دون ذكر بلد، 2003.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، الجزائر.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010.
- مدحت محمد الحسين، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، مصر، 1992.
- المستشار معوض عبد التواب الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة 1986.
- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989.
- مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.

- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2009.
- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2009.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2014.
- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط 2، 1998.
- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط 2، 1998.
- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها . إثباتها . حمايتها. إدارتها . قسمتها)، دار هومه، الجزائر، 2015.

3 . المذكرات والرسائل الجامعية:

- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000/1999.
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، 2001.

- طوابيية حسن، نظام الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002.
- جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، مذكرة ماجستير، تخصص: قانون عقاري وزراعي، دراسة تحليلية وصفية، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، السنة الجامعية، 2007 / 2008.
- العكلي الجيلالي، آليات نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة معسكر، السنة 2009/2010.
- القاضية عماري سعاد، "نظام الشهر العقاري وإجراءاته في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، 2005/2006.

4 . المقالات:

- أ- مقالات المجالات الأكاديمية (الجامعية) :
- بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة علمية محكمة ، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، الجزائر، العدد 5، ديسمبر 2013.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، العدد 2006.

- قادييري عبد الحكيم، التشريعات والمهندس الخبير العقاري . دراسة نقدية. يوم دراسي تحت عنوان المهندس الخبير العقاري بتاريخ 28 أبريل 2016.
- مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006.
- محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 1/2007.
- وفاء حلمي أبو جميل، كسب الحياة وانتقالها وزوالها ، دراسة تأصيلية وتطبيقية، مقال منشور بالمجلة القانونية الاقتصادية كلية الحقوق جامعة القاهرة، عدد الثامن، 1996.
- ب- مقالات المجالات القضائية:**
- أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة)، المجلة القضائية، العدد الثاني، الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 1995.
- عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

- العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة متخصصة تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004.
- محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 2005/07.
- محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادرة عن: قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004.
- مصطفى عابد ، وقف العقار في القانون الجزائري، على ضوء الشريعة الإسلامية واجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء، العدد 59.

ج- مقالات المجلة الموثق:

- بطمي حسين، نظام الشهر العيني ودوره في حماية المعاملات العقارية، يوم دراسي المنظم من قبل الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط بتاريخ 2013/04/27، مجلة الموثق، المجموعة الثانية، العدد 2 ديسمبر 2013.
- عمار علوي، المسح العقاري، مجلة الموثق ، العدد 6، أفريل . ماي 2002.
- محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزء 1، العدد 5، 1998.

5. الاجتهادات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد 2001/1.
- المجلة القضائية، العدد 2008/1.
- المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثاني، 2013.
- المجلة القضائية، عدد خاص الجزء الثالث، 2004.
- المجلة القضائية، العدد 2006/1.
- المجلة القضائية، العدد 2007 /1.
- المجلة القضائية، العدد 2008 /2.
- مجلة مجلس الدولة ، العدد 2002/01.
- مجلة مجلس الدولة، العدد 2002/02.

6- النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ- الدساتير:

- دستور 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، المؤرخة في 1989/03/01 المعدل والمتمم.

ب- القوانين والأوامر:

■ القوانين:

- القانون رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 هو الذي ألغى النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63.
- القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 2000/06 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 (ج ر عدد 80 مؤرخة في 2000/12/24).
- القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد قانون المنتجين وواجباتهم.
- القانون 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، عدد 28 المؤرخ في 1988./07/13.
- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/12/25 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، المؤرخة في 1990/11/18.
- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون أملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52 المؤرخ في 1990/12/02. المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08

- المؤرخ في 20 يوليو 2008 الموافق 17 رجب عام 1429 (ج ر عدد 44 مؤرخة في 2008/08/03).
- القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأموال الوقفية، ج.ر، عدد 21 المؤرخ في 1991/05/08، المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22.
- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الموافق 21 محرم 1427 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- القانون 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل لقانون العقوبات الجزائري، ج.ر، عدد 84 المؤرخ في 2006/12/24.
- القانون 02/07 المؤرخ في 27 2007/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج.ر، عدد 15 المؤرخ في 2007/02/28.
- القانون 09/08 المؤرخ في 2008 /02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج . ر ، 21 الصادر في 2008/04/23.
- الأوامر:
- الأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم، ج.ر، عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 .

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، المعدل والمتمم بالقانون 09/79 المؤرخ في 31/12/1979، ج.ر، عدد 53 المؤرخ في 31/12/1979.

- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 81 المؤرخ في 18/12/1976.

- الأمر 08/95 المتضمن القانون الأساسي المؤرخ في 01 فبراير 1995، تبعه المرسوم رقم 96/95 سنة 1996 لم يعدل منذ صدوره، وقد أصدرت هذه النصوص نتيجة قانون التوجيه العقاري 1990 الذي جاء بتغييرات هامة في التشريعات العقارية مثل: الاعتراف التام بالملكية الخاصة للعقار وإلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية البلدية. ولقد عرفت المادة 2 من هذا الأمر المهمة الرئيسة للمهندس الخبير العقاري: "بأنها وضع المخططات والرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية، أي عملية التحديد، إضافة إلى إمكانية التحريات لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و في عمليات التهيئة العقارية.

ج . المراسيم

- المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30 المؤرخ في 13/04/1976 .

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 13/10/1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، المؤرخة 13/04/1976.
- المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. وهو ملغى بموجب القانون 02/07.
- المرسوم التنفيذي 212/87 المؤرخ في 29/09/1987 المتضمن كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها، ج، ر، ع 40 المؤرخ في 30/09/1987.
- المرسوم التنفيذي 89/234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر، ع 54 المؤرخة في: 20/12/1989. المعدل للمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12/02/1992.
- المرسوم التنفيذي 65/91 تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، عدد 10، المؤرخة في 06/03/1990.
- المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 36، المؤرخة في 31/01/1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر، ع 30 المؤرخة في 28/05/2000. هل هو معدل أم لا
- المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسومين التنفيذيين رقم 63/76 ورقم 210/80 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، المؤرخة في 23/05/1993.
- المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، 26، وهو المرسوم المطبق للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

د- القرارات:

- القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج.ر، عدد 38 المؤرخ في 14/08/1991.

هـ- التعليمات والمذكرات:

- التعليمات 16 المؤرخة في 24/05/1998 والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والتي أثارته كفاءات معاينة طرق التملك والحياسة في الأملاك العقارية محل التحقيق والمسح.

- المذكرة رقم 2421 الصادرة في 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 3883 الصادرة في 2004/07/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 4618 الصادرة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 10787 الصادرة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 8730 الصادرة في 2013/09/11 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

Les ouvrages généraux et spéciaux:

- Aneur Aloui. le régime foncier et le cadastre en Algérie. la publication de l'agence nationale du cadastre. 1993.
- Boutelet . blocaille. droit du crédit. édition. masson . 1995
- Cherif Rahmani: Evolution du régime foncier en Algérie, Direction Générale du Domaine National, Unité de Formation continue, Alger , 2006.
- Gael piette, droit des suretes. suretes personnelles et surete réelles . gualino éditeur, 2 édition . 2007.
- Henri Lagrange. Organisation d'un cabinet de Geometre. editions eyrolles. Paris. 1971.

- Jean louis bergel, la propriété. Edition Dalloz 1996.
- Jean pierre dubois, La responsabilité administrative. Casbah édition.
- M .donnier, la publicité foncière/ tom VI 2^{ème} édition, paris, 1975.
- Rapport générale sur l'établissement du cadastre général, agence nationale du cadastre, janvier 2006.
- René chapus: droit du contentieux administratif, 5^{ème} édition mont chrestion, E,J,A paris, 1995.
- Stéphane Piedelièvre, Traité de droit civil, la publicité foncière, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris, 2000.

الفهرس

الفهرس

| | |
|----|---|
| 1 |مقدمة |
| 13 | الباب الأول: منازعات الدفتر العقاري قبل إعدادة |
| 15 | الفصل الأول: إعداد الدفتر العقاري على مستوى مصالح مسح الأراضي (المرحلة التحضيرية) |
| 18 | المبحث الأول: الهيئة المشرفة على عملية المسح الأراضي في التشريع الجزائري..... |
| 19 | المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها..... |
| 20 | الفرع الأول: التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... |
| 22 | الفرع الثاني: مهام الوكالة..... |
| 22 | أولاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الأساسية في مجال إعداد مسح الأراضي العام..... |
| 23 | ثانياً: المهام الاستثنائية لوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مجال الجرد العام..... |
| 24 | المطلب الثاني: تنظيم وعمل الوكالة..... |
| 24 | الفرع الأول: الهيئات الإدارية..... |
| 24 | أولاً: مجلس الادارة..... |
| 26 | ثانياً: المدير العام..... |

| | |
|----|---|
| 26 | الفرع الثاني: التنظيم الداخلي |
| 27 | أولاً: على المستوى المركزي |
| 27 | ثانياً: على مستوى الجهوي |
| 27 | ثالثاً: على مستوى الولاية |
| 28 | المبحث الثاني: الإجراءات الأولية لإعداد المسح العقاري |
| 28 | المطلب الأول: الأعمال التحضيرية |
| 29 | الفرع الأول: عملية جمع الوثائق |
| 31 | الفرع الثاني: الصور الجوية |
| 32 | أولاً: الصورة الجوية المعالجة |
| 33 | ثانياً: المخطط البياني للحدود |
| 33 | الفرع الثالث: عملية تجزئة الاقليم البلدي |
| 34 | أولاً: في المناطق الحضرية |
| 34 | ثانياً: في المناطق الريفية |
| 35 | ثالثاً: بالنسبة للإطار الخارجي |
| 35 | الفرع الرابع: عملية إعداد المخطط البياني للحدود |
| 35 | أولاً: في المنطقة الريفية |
| 36 | ثانياً: في المنطقة الحضرية |
| 37 | الفرع الخامس: إنطلاق عملية المسح العقاري |

| | |
|----|---|
| 39 | أولاً: تكوين لجنة المسح العقاري..... |
| 40 | ثانياً: إجتماع لجنة المسح الأراضي..... |
| 41 | المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية والختامية..... |
| 41 | الفرع الأول: عملية تحديد الحدود..... |
| 41 | أولاً: تحديد الاقليم البلدي..... |
| 42 | ثانياً: تحديد الأماكن المعلومة..... |
| 43 | ثالثاً: تحديد أجزاء الملكية أو تحديد الأماكن المسماة..... |
| 44 | رابعاً: عملية تعيين الحدود..... |
| 47 | الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري..... |
| 49 | أولاً: معاينة أصحاب الحقوق..... |
| 49 | 1- تعيين الأشخاص الطبيعية..... |
| 50 | 2- تعيين الأشخاص المعنوية..... |
| 51 | ثانياً: معاينة حق الملكية..... |
| 51 | 1- المعاينة بواسطة سند..... |
| 55 | 2- المعاينة في حالة غياب السند..... |
| 57 | ثالثاً: معاينة الحقوق العينية العقارية..... |
| 57 | 1- تجزئة حق الملكية..... |
| 58 | 2- الأعباء المثقلة للعقار..... |

| | | |
|----|-------|--|
| 59 | ..... | الفرع الثالث: عملية تجسيد الحدود |
| 61 | ..... | الفرع الرابع: الأعمال الختامية للمسح العقاري |
| 61 | ..... | أولاً: إعداد الوثائق المساحية |
| 62 | ..... | 1- المخطط المساحي |
| 62 | ..... | 2- سجل مسح الأراضي |
| 63 | ..... | 3- جدول الحسابات |
| 64 | ..... | 4- جدول الأقسام |
| 65 | ..... | 5- البطاقات العقارية |
| 65 | ..... | ثانياً: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية |
| 66 | ..... | ثالثاً: تسجيل الاعتراضات والاشكالات |
| 66 | ..... | رابعاً: إنهاء عملية المسح الأراضي |
| 69 | | الفصل الثاني: المنازعات والعوائق التي تتلقاها عملية المسح |
| | | والحلول المقترحة |
| 70 | ..... | المبحث الأول: المنازعات التي تواجه سير عملية مسح الأراضي والاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتري العقاري |
| 70 | ..... | المطلب الأول: المنازعات التي تواجه سير عملية المسح الأراضي |
| 71 | ..... | الفرع الأول: قبل عملية المسح |
| 71 | ..... | الفرع الثاني: المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح |

| | |
|----|---|
| 72 | أولاً: المنازعات الناجمة أثناء التحقيق..... |
| 73 | 1- تقديم الشكاوى..... |
| 73 | 2- تسجيل الشكاوى..... |
| 74 | 3- دراسة الشكاوى من طرف اللجنة..... |
| 76 | ثانياً: أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح..... |
| 78 | الفرع الثالث: المنازعات الناشئة بعد عملية المسح (عند إعداد وثائق المسح)..... |
| 78 | أولاً: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية..... |
| 80 | ثانياً: المنازعات الناتجة عن التقييم العقاري..... |
| 80 | 1- منازعات التقييم النهائي..... |
| 81 | 2- منازعات التقييم المؤقت..... |
| 84 | المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالمسح الأراضي..... |
| 85 | الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري..... |
| 87 | الفرع الثاني: اختصاص القاضي العقاري..... |
| 89 | المبحث الثاني: المشاكل التي تواجه عملية المسح الأراضي والحلول المقترحة.. |
| 89 | المطلب الأول: المشاكل التي تواجه عملية المسح الأراضي..... |
| 89 | الفرع الأول: مخلفات الحقبة الاستعمارية..... |
| 89 | الفرع الثاني: المعوقات القانونية..... |

| | |
|-----|---|
| 91 | الفرع الثالث: المعوقات الإدارية. |
| 92 | الفرع الرابع: المعوقات المالية. |
| 93 | الفرع الخامس: المعوقات العملية. |
| 94 | المطلب الثاني: الحلول المقترحة. |
| 94 | الفرع الأول: حلول إدارية. |
| 96 | الفرع الثاني: حلول مالية وبشرية. |
| 99 | الباب الثاني: منازعات الدفتر العقاري بعد إعداده |
| 103 | الفصل الأول: تأسيس السجل العقاري |
| 104 | المبحث الأول: الهيئة المكلفة لتأسيس السجل العقاري. |
| 104 | المطلب الأول: المحافظة العقارية كآلية لتأسيس السجل العقاري. |
| 105 | الفرع الأول: تعريف المحافظة ومراحل تكوينها. |
| 105 | أولاً: التعريف بالمحافظة العقارية. |
| 106 | ثانياً: مراحل تكوين المحافظة العقارية. |
| 107 | 1- مرحلة قبل صدور الأمر 74/75. |
| 108 | 2- مرحلة بعد صدور الأمر 74/75. |
| 109 | الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ومهامها. |
| 110 | أولاً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية. |
| 111 | 1- مكتب المحافظ العقاري. |

| | |
|-----|--|
| 114 | 2- قسم الإيداعات والعمليات المحاسبية..... |
| 114 | 3- قسم مسك السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات..... |
| 115 | 4- قسم تسجيل وترقيم العقارات الممسوحة..... |
| 116 | ثانيا: مهام المحافظة العقارية..... |
| 116 | 1- مسك السجل العقاري..... |
| 119 | 2- تسليم الدفتر العقاري..... |
| 123 | المطلب الثاني: إجراءات شهر وثائق المسح العقاري في إطار ترقيم العقارات الممسوحة..... |
| 123 | الفرع الأول: إيداع وثائق المسح العقاري..... |
| 123 | أولاً: استيلاء وثائق المسح العقاري..... |
| 124 | أ- من حيث الكمية..... |
| 124 | ب- من حيث النوعية..... |
| 125 | ثانيا: معالجة وثائق المسح العقاري..... |
| 126 | الفرع الثاني: كيفية ترقيم العقارات..... |
| 127 | أولاً: أنواع الترقيمات العقارية..... |
| 127 | 1- الترقيم النهائي..... |
| 128 | 2- الترقيم المؤقت..... |
| 130 | ثانيا: تجسيد الترقيمات العقارية والتأشير عليها..... |

| | |
|-----|---|
| 131 | الفرع الثالث : إعداد السجلات..... |
| 131 | أولاً: إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة..... |
| 132 | ثانياً: إعداد سجل الاعتراضات..... |
| 133 | 1- محاولة الصلح المجدية..... |
| 134 | 2- محاولة الصلح غير المجدية..... |
| 135 | 3- عدم الاستجابة لإستدعاءات المحافظ العقاري..... |
| 136 | المبحث الثاني: علاقة المحافظ العقاري بمختلف الهيئات والأشخاص الطبيعية والمعنوية والآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري. |
| 136 | المطلب الأول: علاقة المحافظ العقاري بالإدارت العمومية والأشخاص المعنوية والمؤسسات ذات طابع عمومي..... |
| 136 | الفرع الأول: التواصل بين إجراءات المسح الأراضي والسجل العقاري..... |
| 137 | أولاً: مطابقة السجل العقاري بوثائق المسح..... |
| 140 | ثانياً: التغيرات الواقعة على العقارات..... |
| 140 | 1- التغيرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات..... |
| 142 | 2- التغيرات الغير مؤثرة على الطبيعة القانونية للعقارات..... |
| 143 | ثالثاً: الوثائق المستعملة في التحيين..... |
| 143 | الفرع الثاني: علاقة المحافظ العقاري بالأشخاص المؤهلين لتحريير العقود والوثائق الرسمية..... |

| | |
|-----|---|
| 144 | أولاً: الموثقون |
| 145 | ثانياً: السلطة القضائية |
| 146 | ثالثاً: السلطة الإدارية |
| 147 | رابعاً: السلطة القنصلية |
| 147 | الفرع الثالث: رقابة المحافظ العقاري الرامية لصحة وتنظيم الشهر العقاري |
| 147 | أولاً: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه |
| 149 | 1- رفض الإيداع |
| 150 | 2- أسباب رفض الإيداع |
| 152 | 3- كيفية رفض الإيداع |
| 154 | ثانياً: رفض الإجراء |
| 154 | 1- أسباب رفض الإجراء |
| 155 | 2- كيفية رفض الإجراء |
| 158 | ثالثاً: طرق الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري |
| 158 | 1- الطعن في قرارات المحافظ العقاري |
| 159 | 2- الطعن في أخطاء المحافظ العقاري |
| 162 | المطلب الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري |
| 162 | الفرع الأول: إلتزام الدولة بالتعويض |
| 165 | أولاً: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ بوجه عام |

| | |
|-----|--|
| 166 |ثانيا: خطأ المحافظ العقاري المرفقي أساس لإلتزام الدولة بالتعويض..... |
| 166 |ثالثا: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري..... |
| 167 |الفرع الثاني: دعوى الرجوع..... |
| 168 |أولا: الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع وتبريراتها..... |
| 169 |ثانيا: الإجراءات القضائية لدعوى الرجوع..... |
| 172 | الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري |
| 173 | المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري عند تأسيس السجل العقاري..... |
| 173 |المطلب الأول: عوائق إعداد الدفتر العقاري إلى غاية 2018..... |
| 174 |الفرع الاول: إشكالية الأراضي مجهولة المالك..... |
| 175 |أولا: العقار المجهول حسب التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24..... |
| 175 |ثانيا: العقار المسجل في حساب المجهول حسب التعليمين 2421/4618..... |
| 175 |1- تقديم المعني لوثائق رسمية..... |
| 176 |2- افتقاد المعني لوثائق رسمية..... |
| 177 |ثالثا: التعليم رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05..... |
| 177 |الفرع الثاني: إشكالية العقود العرفية..... |
| 177 |أولا: مفهوم العقود العرفية..... |
| 179 |ثانيا: صعوبة العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية..... |

| | | |
|-----|-------|--|
| 179 | ..... | ثالثا: صعوبة العقود العرفية من حيث المحتوى |
| 180 | ..... | الفرع الثالث: صعوبة تحديد المعالم أو الحدود |
| 180 | ..... | أولا: تغيير المعالم باستخدام التصوير الجوي |
| 181 | ..... | ثانيا: تغيير الحدود لأسباب طبيعية |
| 181 | ..... | ثالثا: تعيين الحدود طبقا لتصريحات الأفراد |
| 182 | ..... | رابعا: تغيير الحدود بين البلديات |
| 182 | ..... | المطلب الثاني: إشكالية التصريحات الكاذبة |
| 185 | ..... | المبحث الثاني: منازعات الترقيم العقاري |
| 185 | ..... | المطلب الأول: المنازعات المترتبة عن عمليات الترقيم العقاري |
| 185 | ..... | الفرع الأول: الترقيم النهائي |
| 186 | ..... | أولا: مفهوم الترقيم النهائي للعقارات |
| 189 | ..... | ثانيا: منازعات الترقيم النهائي للعقارات |
| 190 | ..... | الفرع الثاني: الترقيم المؤقت |
| 190 | ..... | أولا: مفهوم الترقيم المؤقت للعقارات |
| 190 | ..... | أ- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر |
| 192 | ..... | ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين |
| 195 | ..... | ثانيا: منازعات الترقيم المؤقت |
| 196 | ..... | المطلب الثاني: إلغاء دفتر العقاري |

| | |
|-----|---|
| 196 | الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري |
| 197 | أولاً: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري |
| 200 | الفرع الثاني: شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري |
| 202 | أولاً: الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية |
| 205 | الخاتمة |
| 217 | الملاحق |
| 245 | قائمة المصادر والمراجع |
| 264 | الفهرس |