



جامعة عمار ثليجي - الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور عملية مسح الأراضي في تطهير الملكية العقارية

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي قانون عقاري.

إعداد الطالبين: إشراف الدكتور :

1- محمد بلقاسم زريعة - النوعي أحمد

2- الطيب خيالي

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا و مقورا

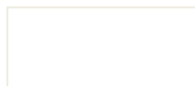
ممتحنا

د- بن صالح محمد الحاج عيسى

د- النوعي أحمد

د- أولاد العيد الطاهر

السنة الجامعية: 2020/2019



شكر وعرافان

نحمد الله حمدا كثيرا كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه.

نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعد وساهم في إنجاز هذا العمل.

كما لا يفوتنا ان نقدم اسمى عبارات الاحترام والتقدير

للأستاذ المشرف : النوعي أحمد شوقي.

والى جميع أساتذتنا.

مقدمة

مقدمة

يشكل العقار من القدم قاعدة أساسية وثروة هامة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لكل بلد لذلك يحضى باهتمام كبير من اجل المحافظة عليه وترقيته، ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها العقار تدخل المشرع لتنظيمه بقواعد قانونية بغية الحماية بواسطة تطهير ملكيته، فاعد له نظاما مستقلا مغايرا لنظام التصرفات التي تلحق بالمنقول ولمنع المضاربة غير الشرعية التي تمس بالعقار، بدأت الجزائر بالتنظيم القانوني للملكية العقارية مباشرة عقب الاستقلال، بإصدار مجموعة من النصوص القانونية، منها القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 58/75، حيث عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 " كل شي مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله بدون تلف " .

ولما كان العقار يشكل منذ القدم القاعدة الأساسية للثروة التي كانت ولا تزال لحد الآن سببا في اشتعال الحروب ما بين الدول .

حاول الإنسان منذ القدم لاستحداث وسائل لمعاينة وحماية هذه الثروة وتثبيتها ومن ثم مراقبتها والتحكم فيها، ومن بين تلك الوسائل نظام مسح الأراضي الذي يعود أصله التاريخي الى الماضي البعيد فقد ظهر في الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية والحضارة المصرية والحضارة الرومانية والحضارة اليونانية.

أما بالنسبة للجزائر، فان تاريخ مسح الأراضي بها ليس بالعريق، فهي لم تعرف هذا النظام خلال الحكم العثماني، فقبل الاستعمار الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا محكما ومضبوطا يستند على أحكام الشريعة الإسلامية، حيث كانت العقارات مقسمة إلى عدة تقسيمات، أراضي الملك، أراضي العرش، أراضي البايك، أراضي الوقف، وكان لكل نوع نظامه وأحكامه التي تتناسب وطبيعة الملكية.

أما خلال الاحتلال الفرنسي وجد المستعمر الفرنسي موروثا عقاريا ضخما ناتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم العقار، مما صعب على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري بالجزائر، خدمة لسياستها الاستعمارية، فعمل على سن العديد من القوانين التي تساهم في تملك الأراضي للأفراد ليسهل بعد ذلك التنازل عنها.

إن التغييرات العميقة التي لحقت بالممتلكات نتيجة لظهور العديد من القوانين التي استحدثتها السلطات الاستعمارية إبان الفترة الاستعمارية، زعزعت استقرار النظام العقاري السائد قبيل الاحتلال فأنتجت وضعية عقارية متدهورة ومزرية ومثقلة بعدة

مشاكل لاتزال أثارها إلى حد الآن ،هذا ما دفع بالمشرع الجزائري باعادة النظر والاهتمام بالمشكل

وضبطه،فعمل على سن العديد من القوانين المتزامنة ،فأصبح تنظيم الإقليم من الانشغالات الكبرى لمختلف الدول وذلك من خلال التحكم في العقار بمعرفة كل المعلومات الخاصة به.

ومن اجل القضاء على المشكل تبني المشرع الجزائري نظام مسح فعال، وهذا مت سعت إليه الدولة الجزائرية عقب الاستقلال،بإصدار الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

الذي لم يدخل مجال التنفيذ إلا بعد مرور سنة من صدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم:62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

ونظرا لإصرار الدولة الجزائرية على ضرورة تنظيم المجال العقاري وتطهيره الملكية العقارية،قد لجأت الدولة إلى الشروع في إعداد مسح الأراضي بالمقابل مع إعداد السجل العقاري تم إعداد وإصدار المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،المعدل والمتمم.

ولقد جاء المسح كامتداد لعملية تأسيس البطاقات العقارية التي شرع فيها ضمن الثورة الزراعية، لكن هذا الامتداد جاء بشكل مستجد وحديث، حيث أن البطاقات العقارية تقوم على نظام الشهر العيني عكس القديمة التي كانت تقوم على نظام الشهر الشخصي.

من خلال ما تقدم تظهر أهمية موضوع الدراسة من جانبيين، جانب نظري في كون هذا الموضوع من المواضيع المهمة في التشريع العقاري التي لم تحض بدراسة كافية،والدليل هو صعوبة ايجاد المراجع المتعلقة بالموضوع،وجانب عملي تطبيقي يكمن في انه يعالج إشكالا قانونيا تشهده المنظومة العقارية في الجزائر، كما انه يمس بالاقتصاد الوطني الذي يتوقف على استغلال العقار لاجل الاستثمار والدفع يعجلة التنمية كون ان العقار ثروة اقتصادية هامة.

ان اختيارنا لهذا الموضوع دفعتنا له جوانب موضوعية،تكمن في جهل الكثير لعملية المسح العقاري رغم أهميتها البالغة،اما من الجانب الذاتي فنتمثل في إثراء

الجانب المعرفي لدينا حول موضوع المسح العقاري، ومنه فان إشكالية دراستنا تتمثل في:

- ما مدى فعالية المسح في تطهير الملكية العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية

اعتمدنا على المنهجين الوصفي والتحليلي المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بجوانب الموضوع، بالإضافة للمنهج التحليلي من خلال استقراءنا وتحليلنا لمختلف النصوص القانونية.

على ضوء أهمية الموضوع، وما تقتضيه الإشكالية المطروحة أعلاه، قسمنا موضوع الدراسة تقسيم ثنائياً، حيث قمنا بتخصيص الفصل الأول لدراسة النظام القانوني للمسح العام للأراضي، وتطرقنا في الفصل الثاني لدراسة التطبيقات العملية للمسح العقاري وأثارها.

**الفصل الأول: النظام القانوني
للمسح العام للأراضي**

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متدهورة ، لذا كان من الضروري عليها إيجاد سياسة عقارية دقيقة للخروج من هذه الوضعية المزرية، لذا عمد المشرع الجزائري إلى تكريس المنظومة القانونية محاولا بذلك التوصل من مخلفات الاستعمار، ولجا إلى إعادة النظر في استراتيجيات الدولة لضبط الوعاء العقاري من خلال إصلاح المنظومة العقارية التي تحكم الملكية العقارية، ولتجديد ذلك عكفت الجزائر إلى إحداث آليات وأدوات قانونية تثبيت وتطهر الملكية العقارية ولعل أهمها كان إصدار مجموعة من القوانين متضمنة المسح العام للأراضي¹. ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية لذا وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية من خلال الحديث عن ماهيته (المبحث الأول)، ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع لانجاز العملية (المبحث الثاني).

اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات القانونية بغيتها تطهير شامل للوضعية العقارية فتبنى نظام الشهر العيني، ومن أجل تطبيقه عمل على صياغة نظام مسح الأراضي، الذي يتكفل بوصف الحالة المادية والقانونية للعقار، وحماية العقار على اعتبار أن عملية مسح الأراضي وما يرافقها من إجراءات تضمن تثبيت الملكية والحقوق العقارية باعتبار أن القيد في السجل العقاري اثر عملية مسح الأراضي من شأنه أن يطهر الحق من العيوب التي تشوبه، فالغاية الأساسية والهدف الأسمى من هذه العملية إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية ولباقي الحقوق العينية المترتبة عنها، وإعطاء أصحابها ضمانات قوية ومتينة مستهدفا الإقلال من المنازعات بين الأفراد بشأنها وبشان الحدود بين العقارات وبذلك تستقر الملكية العقارية.

¹بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في القانون الخاص، فرع

المبحث الأول: ماهية المسح العام للأراضي.

سنحاول في هذا المبحث أن نتعرف على عملية مسح الأراضي التي تمثل الواقع المادي للعقار الذي يضمن تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، وتعيين من يملك كل عقار بشكل أكيد لا يدع مجالاً للمنازعة في ملكيته، معتمدين في ذلك على دراسة تنظيمية، وعليه فإننا سنتعرض لتعريف مسح الأراضي، وأنواع مسح الأراضي وأهميته في المطلب الأول، وذلك على نحو يمكننا في المطلب الثاني من التعرض للمراحل التاريخية للمسح العام للأراضي.

المطلب الأول: مفهوم المسح العام للأراضي.

تحديد ذاتية العقار هو أساس التكوين السجل العيني الذي يقوم على مبادئ وقواعد أهمها تشخيص لكل عقار بطاقة عقارية، وهي مرحلة يسبقها إجراء عملية المسح والتحديد المادي للعقار موقعا وشكلا ومساحة وعليه، سنقوم في هذا المطلب بالتعرض للتعريف عملية المسح في الفرع الأول، وأهميته في الفرع الثاني، وأنواعه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري.

لتعريف عملية المسح جدر بنا الإشارة التعرض بالدراسة والتحليل والتفصيل لتعريفات من الناحية اللغوية ثم القانونية، ثم الفقهية وذلك بغيت المفاضلة منها.

أولاً: تعريف المسح لغة.

المسح هو مصدر الفعل الثلاثي مسح، ويقال مسح الشيء المتلطح أو المبتل مسحاً، أي أمر يده عليه لإذهاب ما عليه من اثر ماء²، كقوله تعالى: {وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين} سورة المائدة الآية 06.

ويقال مسح الأرض ويقال مسح في الأرض يمسح مسحاً أي يمسح مسحاً أي قاسها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها، وقسمها، حدد أبعادها ومسح المكان أي فحصه وتتبع تفاصيله و مسح ت الإبل الأرض دأبا أي سارت فيها سيرا شديداً،

² أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الافريقي المصري، لسان العرب، ج02، دارصادر، بيروت، لبنان، ص593.

ولأمسح من الأرض المستوي والجمع الأماسح، يقال يمسح، مساحة ومسحا، فهو
ماسح، والمفعول ممسوح، ومسح الأرض مساحة أي درعها³

كما يقصد بالمسح إزالة الأثر يقال في الدعاء: " مسح الله ما بك من علة، أي أزالها
وعافاك"⁴.

أما مصطلح مسح الأراضي فله عدة معاني في اللغة الفرنسية منها:
"L'Arpentage"⁵، والتي تعني مسح أو مساحة وأصلها "Arpenter" ،
وكلمة " Cadastre " مشتقة من الفعل " Cadastre " وهي نابعة من لفظ
"Catastrico" اليونانية والتي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان
يستعملها الرومان لإحصاء الملاك.⁶

كما يطلق على عملية مسح الأراضي باللغة الفرنسية أيضا "d'élimination
et Recensement" فكلمة Délimitation مشتقة من الفعل " Délimiter
"الذي يعني établir les limites et graphique أي وضع الحدود
الجغرافية، أما كلمة " Recensement " مشتقة من الفعل " Recenser "
الذي يعني faire l'inventaire أي جرد أو إحصاء.⁷

بينما مصطلح مسح الأراضي في اللغة الانجليزية يعني " Land Survey "
وبالتالي فهو مكون من كلمتين الأولى بمعنى " Land "بمعنى الأرض، والثانية
"Survey"بمعنى مسح.

³ مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، معجم القاموس المحيط، ط02، دارالمعرفة، بيروت، لبنان، 2007 صفحه 1222.

⁴ المنجد في اللغة والاعلام، ط35، دارالمشرق، بيروت، لبنان، 1996 ص 820.

⁵ توحيد مصطلحات الشهر العقاري في البلاد العربية، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، معهد البحوث والدراسات
العربية، 1977، ص41.

⁶ http://fr.wikipedia.org/wiki/Cadastre_de_France

⁷ جورج ن، شدرابي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط 03، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت لبنان
2010، ص25.

ثانياً: تعريف مسح الأراضي في القانون الجزائري.

عرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي انطلاقاً من أهدافها وغاياتها وابتعد عن التدقيق والتفصيل وهو تصور حسناً ومحمود حيث نصت المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁸.

على الآتي: " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً

مادياً للسجل العقاري."

كما نصت المادة 04 من الأمر 74-75 ما يلي: " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح أراضي".

مجموعة التراب الوطني "وبالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي⁹.

نلاحظ أنها جاءت ببعض التفاصيل حيث نصت على الآتي: " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز في ما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استغلال النباتات المقامة عليها واستغلالها ووصفها حسب كل طابق في ما يخص العقارات الحضرية.
- الأملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

⁸ الأمر 75/74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 المعدل بالقانون، رقم 09/79 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.
⁹ مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم، رقم 400/84، المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، و بالمرسوم التنفيذي رقم 92 134 المؤرخ في 7 أبريل 1992، الجريدة الرسمية رقم 30، المؤرخه في 13/04/1976.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة
أما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات
المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".
كما نصت المادة 15 من المرسوم 76 - 62 على الأتي: "إن مسح الأراضي المقسم
إلى أقسام والى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني على الرسم البياني للبلدية في
جميع التفاصيل وتجزئته إلى أجزاء الملكية والى قطع للأرض...".
من خلال هذه المواد نستشف أن الغرض من المسح العام هو تحديد ذاتية العقار، أي
التحديد المادي للعقار والتحقيق والتدقيق في المعلومات الخاصة بـ : الطبيعة
المادية، طبيعة شغل الأرض ونمط الاستغلال، الملاك وأصحاب الحقوق، الظاهرين
في الميدان، وهو أساس تكوين السجل العقاري.
وبالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أن المشرع الفرنسي لم يتناول تعريفا لعملية
المسح الأراضي ذلك للفقهاء إلا أن عملية مسح الأراضي في القانون الفرنسي هدفها
جبائي¹⁰، فهي عبارة عن مجموعة من المخططات والوثائق الإدارية التي تحصيل
كافة الملكيات العقارية في كل بلدية فرنسية والمعدة مسبقا لتكون بمثابة الأساس من
اجل حساب الضرائب¹¹.

ثالثا: التعريف الفقهي لمسح الأراضي.

أورد الدكتور ادوار عيد تعريف عملية المسح في كتابه الأنظمة العقارية (التحديد
والتحرير-السجل العقاري)بقوله: "إن نظام التحديد والتحرير Recensement
"et délimitation" يهدف إلى تحديد موقع كل عقار ومساحته ضمن منطقة
عقارية معينة- جرى كيلها ووضعت خريطة عقارية لها- والى تعيين مالك هذا

¹⁰تم انشاء عملية مسح الاراضي في فرنسا بموجب قانون 15 سبتمبر 1807 لاغراض ضريبية، وقد تتابعت بعد ذلك النصوص
القانونية منها قانون 18 مارس 1898، المؤرخ في 16 افريل 1930، وقانون 7 ديسمبر 1941، ومنذ مرسوم 04 جانفي 1955
لم يعد لعملية المسح الاراضي وظيفة جبائية محضه، بل اصبحت تستخدم كاساس للشهر العقاري.انظر في ذلك:

- jacqueline piedelievre et stéphane piedelievre, la publicité foncière, Defrénois, Paris, France
2014, p41 .

¹¹ http://fr.wikipedia.org/wiki/Cadastre_de_France

العقار وتعيين الحقوق المترتبة له أو عليه إزاء العقارات المجاورة، وفي حال وردت اعتراضات أو دعاوى على عمليات التحديد والتحرير وعلى تعيين أصحاب الحقوق على العقار، يتضمن هذا النظام أصولاً ترمي إلى فصلها في مهلة وجيزة وإلى تحديد المالك الحقيقي وتثبيت الحقوق المتعلقة بالعقار على وجه نهائي¹².

ممن وفقوا في وضع تعريف واضح واقرب إلى المعنى المقصود القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، حيث قام بتعريف عملية المسح بأنها: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد

جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق المترتبة له أو عليه¹³.

كما عرفها كل من Stéphane pied lièvre et jacqueline pied lièvre بأنها عملية تهدف إلى تحديد وتقييم الممتلكات العقارية لتعيين الضريبة العقارية كما أنها بمثابة دعم للشهر العقاري¹⁴.

ومنهم من عرفها بأنها: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، بما يؤدي إلى تطهير وتثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة به نهائياً"¹⁵

وجاء تعريفها أيضاً بأنها: "إجراء يسمح بمسح كل إقليم الدولة، كل بلدية وولاية على حدا وذلك لأجل تحديد الملكيات داخل الأقسام les sections ومجموعة الملكية les ilots de propriété وكذا إعداد مخطط عام وشامل لكل تراب الدولة"¹⁶ كما عرفها بأنها: "عملية تقنية بالأساس يقوم بها مهندس مساح ينتمي إلى هيئة المهندسين الطبوغرافيين، حيث ينتقل إلى عين المكان بحضور الأطراف لمعاينة

¹² ادوار عيد، الانظمة العقارية - التحديد والتحرير، السجل العقاري ط02، مطبعة المتنبي، بيروت، لبنان، 1996، ص 34.
¹³ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، ط01، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص60.

¹⁴ jacqueline piedelievre et stéphane piedelievre ,op, cit., p 41.

¹⁵ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 217.
¹⁶ وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص08.

العقار المراد تحديده، ولأخذ المقاييس اللازمة لمعرفة حدوده ومعالمه و مشتملاته قصد وضع تصميم مدقق عن الوضعية المادية للعقار، وهي عملية قانونية كذلك لأنها تمكن المحافظ من التعرف على وضعية العقار من الناحية القانونية، ويتعين عليه إجرواها وفقا للقانون¹⁷.

وعرفها البعض الآخر بأنها: " شكلية أو عملية إحصاء بالأساس وذلك لكافة العقارات الموجودة في منطقة المسح بقصد تحجيرها والبحث عن مالكيها الحقيقيين والفعلي حتى تسجل لفائدته"¹⁸.

إذا أردنا أن نحلل جميع التعريفات السابقة يمكن أن نبدي حولها ملاحظتين مهمتين: **أولاهما:** اعتبرت هذه التعريفات أن عملية مسح هي الأساس المادي لنظام الشعر العيني تعد عملية مسح الأراضي من التدابير والإجراءات التي تسبق إنشاء السجل العقاري الذي يحقق الأمان التام لكل من يتعامل في العقار وفق بيانات ثابتة تستمد قوتها من وثائق المسح التي ينتج عنها إعداد الدفتر العقاري الذي يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات لا يسلم لسحب العقار إلا بعد إحداث عملية المسح وبذلك يصبح السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في ظل نظام الشعر العيني.

ثانيتها: الملاحظة لهذه التعريفات الفقهية المختلفة يجد بأنه لا يوجد تعريف جامع مانع لعملية المسح لأنها جميعها تطرقت إلى تعداد أهداف المسح وأهميته المتمثلة في تحديد الملكيات العقارية من خلال الضبط الدقيق لهوية العقار وطبيعة الملك وهو هوية الملك والمساحة المملوكة تحديدا نافيا للجهالة.

وعلى ضوء ما تقدم يمكننا تحديد معنى المسح بأنه مجموعة من الإجراءات المزدوجة التقنية والقانونية التي تقضي بان يوضع لكل منطقة عقارية مخططات ووثائق مساحية بهدف ضبط الحالة المادية والقانونية للعقار وإبراز أهم المعلومات

¹⁷ محمد خيرى، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، منشورات المعارف، الرباط، المغرب، 2013، ص 174 .
¹⁸ كمال البلوطي، "المسح العقاري واشكاله القانونية في القانون التونسي"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس، العدد 13، 2006، ص 57.

الخاصة به بسرعة منظمة حيث تدرج فيها جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار من خلال موقعه قوامه نوعه مساحته مشتملا ته اسم مالكة أسباب تملكه والحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة عليه قصد تأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: أهمية مسح الأراضي.

تشكل عملية المسح وهي عملية شاقة ذات نطاق وطني، الدعامة الأساسية العقارية، إذ تعتبر من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراءات المسح العام للأراضي إذ انه يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات التي تدخل في إقليم البلديات، إتمام كل إجراءات المسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها ورسم حدودها، بهدف إثباتها وشهرها في السجل العيني، الأمر الذي يظهر بصفة نهائية العقارية.

إن عملية المسح من أهم مراحل تأسيس السجل العيني وأخطرها أحيانا، لأنها من المنطلق الذي يثبت حالة العقار ماديا وقانونيا، فإذا كان هذا التحديد يهدف إلى تحديد العقار من الناحيتين الواقعية والقانونية فانه يهدف أيضا إلى ربط العقار موضوع

التحديد من الناحية الهندسية بعمليات التثليث العامة للمنطقة

Triangulation géniale de la région

كما أنها فرصة لحضور أكبر عدد من الأشخاص الذين تكون لهم علاقة بالعقار فيكون هذا التجمع فرصة مواتية لتسجيل كثير من الوقائع التي يصعب التوصل إليها¹⁹.

إضافة إلى الهدف الأسمى لعملية مسح الأراضي والمتمثل في تحديد النطاق الطبيعي للعقارات من أجل تأسيس السجل العقاري²⁰.

¹⁹محمد خيرى، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، 1980، ص 110.

فان لعملية مسح الأراضي أهمية كبيرة سواء بالنسبة للدولة والهيئات المحلية أو بالنسبة للأفراد، وتكمن هذه الأهمية فيما يلي:

تحقيق التنمية المحلية وتشجيع الاستثمار الأجنبي:

تدخل الجزائر في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية فيه، يضاف إلى ذلك وضع الإطار التشريعي لتحضير الانتقال اقتصاد السوق بإصدار عدة نصوص تشريعية جديدة، وتعديل نصوص أخرى

تماشيا مع المرحلة القادمة ولان توفير العقار يعتبر محددًا أساسيًا لإنجاح هذه العملية وعاملاً مساعداً على جلب الاستثمارين الأجانب²¹.

إن تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة يرتبط بالقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير حكم إلى حد كبير في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، ويقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماء الاقتصادي بمختلف أشكاله صناعي، فلاح، وعمراني، وهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية والاقتصادية للأفراد والأمم، ولذلك اهتمت جل القوانين العالمية بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد القانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، بوضع قواعد تحدد قوامها المادي، من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وأيضا تنظم كيفية التعامل بشأنها²².

لذلك عملت الجزائر على إصلاح النظام العقاري بتبني نظام السجل العيني و وضع نظام مسح الأراضي بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

²⁰انظر، المادة 02 من الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

²¹محبوب بن حمودة واسماعيل بن قانة، "ازمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الاجنبي"، مجلة الباحث، جامعة بسكرة، العدد 05، 2007، ص61.

²²محمد حجاري، "اشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة معسكر، العدد 16، 2012، ص316.

ومنه يمكن القول انه كلما كفل القانون تحديد الملكيات العقارية تحديدا دقيقا وتعيين من يملك كل عقار بشكل أكيد لا يدع مجالا للمنازعة في ملكيته زادت الثقة في حقيقة مراكز أصحاب الملكيات العقارية، وأدى ذلك بالتالي إلى تشجيع التعامل في العقارات وكثرة تداولها والى تقوية ائتمان أصحابها وهو عامل مهم وحاسم في جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها دعم القروض مما يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني.

تحديد وعاء الضريبة العقارية:

تمثل الجباية العقارية مجموعة من الضرائب التي تمس العقار سواء في حاله استقراره عند مالكة أو عند انتقال ملكيته، ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين القائمون بعمليات بيع وشراء العقارات أو عند إنشاء وتملك العقار أو عند تقديم حصص لإنشاء الشركات²³، والضريبة العقارية هي الضريبة التي تقع على العقارات المبنية وغير المبنية، التي يكون الدخل الصافي فيها متمثل في بدل الإيجار و غلة الأرض لها، وهي ضريبة ذلك طابع عيني²⁴.

وقد اصطلح المشرع الجزائري على الضرائب المفروضة على الملكية العقارية تسمية الرسوم العقارية²⁵.

وبذلك فقد سلك نفس مسلك المشرع الفرنسي، ووضع لهذا النوع من الضرائب مصطلح الرسم العقاري، Le taxe foncière في المادة 1380 من القانون العام للضرائب الفرنسي²⁶.

²³ عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية - دراسة حالة الجزائر- اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص37.

²⁴ Atmane kandil ,théorie fiscale et développement (l'expérience algérienne),SNED ,Alger , 1970 ,p 209 .

²⁵ محفوظ برحمانى، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دارالجامعية الجديدة، القاهرة، مصر، 2009، ص110.

²⁶ L'article 1380 du Code générales impôts : La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code

إن الغرض من فرض الضريبة على المكلفين هو تحقيق مجموعة من الأهداف معينة في مقدمتها الهدف التمويلي، باعتبارها مصدرا هاما للإيرادات العامة بالإضافة إلى الأهداف المالية والسياسية والاقتصادية الأخرى.

قد تطورات هذه الأهداف بتطور دور الدولة²⁷، فالهدف الرئيسي لضريبة هو تمويل الميزانية حتى تتمكن الدولة من تسير أجهزتها وتغطية نفقاتها، ويتمحور الهدف المالي في وفرة الحصيلة ولا يتحقق هذا إلا بالتحكم في جملة من الضوابط تركز أساسا على اختيار الأوعية الضريبية الأكثر عدالة.

لذلك فإن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي، هو محاولة معرفة الأملاك العقارية(نوعها أو مساحتها وكذا تحديده مالكيها) ،قصد تقديم الضريبة العقارية، خاصة وان السوق العقارية تتطلب معرفة المنتج العقاري، ويتم ذلك بفضل وثائق المسح المطابقة للوضعية الحالية للملكيات²⁸.

والغنية بالمعلومات العقارية والاقتصادية التي تعتبر مصدرا يمكن الدولة باعتبارها صاحبة السيادة في المجتمع من معرفة، الملكيات العقارية²⁹، وهذا كله من اجل تحقيق أهداف مالية عن طريق فرض الضرائب العقارية والتزام المواطنين بأدائها.

حماية المالك بتسوية الوضعية القانونية للعقارات:

تحتل الملكية العقارية أهمية كبيرة في حياة الأفراد بصفة خاصة وفي الحياة الاجتماعية بصفه عامة، ولا شك بان لعملية مسح الأراضي قوة قانونية وهذه القوة هي في الأساس التي تحفظ حقوق الأفراد والجماعات وتضمن "طبيعي-معنوي" الحقوق الشرعية حيث يترتب على عدم إثبات الحقوق بشكل قانوني منظم وسليم ظهور الكثير من المشاكل وتأكيد لذلك نلاحظ أن اغلب المشاكل والقضايا المعروضة على القضاء هي نزاعات تتعلق بالأراضي مثل: تعدد دعاوي الملكية والبسط على حقوق الغير ونحو ذلك من المشاكل.

²⁷ عبد الحكيم بلوغي، الاطروحة السابقة، ص25.

²⁸ -انظر، المادة 13 من المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام.

²⁹ -عبد الرحمن بن عيسى، مداخلة بعنوان " التعريف بعملية مسح الاراضي والترقيم العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنظم بجامعة الدكتور يحيى فارس، بالمدينة، بتاريخ 27 و 28 ابريل 2011، ص04.

لذلك تبدو ضرورة عملية المسح العام للأراضي لمواجهة الصعوبات التي اعترضت اعدد سندات الملكية له^{3/4} الملكيات التي كانت دون سند كما تظهر أهميته في دفع عملية تسوية الوضعية القانونية للعقارات، باعتبارها عنصرا من العناصر التي يتطلبها استقرار الملكية العقارية، لان نظام مسح الأراضي يعتبر وسيلة فعالة من اجل التسوية النهائية للمسالة العقارية من جميع جوانبها.

من خلال إجراء عملية المسح التي تكفل حماية العقار والتصرفات الواقعة عليه وذلك بمنح أصحاب الحقوق ضمانات قوية ومتينة تقلل من المنازعات بشأن الملكية والحقوق العينية العقارية وبشأن الحدود بين العقارات، وذلك من خلال التعرف على الوضعية القانونية عن طريق التحقيق العقاري³⁰، وهذا يفرض معرفة المالك وسند ملكيته والمساحات المملوكة، وتمكين الغير من الاطلاع على الوضع القانوني لكل عقار، والوقوف بدقة على

جميع الحقوق الواردة عليه لكي يكون على علم بالأمر عند تعامله مع أصحاب العقارات

وأصحاب الحقوق العينية عليه، إذا ثبت أعوان المسح في وثائقهم الرسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين، فان المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه إذ سيعقب مرحلة المسح وهي مرحلة تحضيرية، مرحلة نهائية تتمثل في تسليم الدفتر العقاري³¹، الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية³².

وتبقى عملية مسح الأراضي خطوة هامة في تحديد وتنظيم العقار، حيث تعتبر بمثابة العصب الحيوي للعملية الاقتصادية وتنمية المناطق والقضاء النهائي على مشاكل

³⁰التحقيق العقاري، هو مرحلة من مراحل اعداد المسح العام للأراضي في البلديه يهدف، الى جمع كل العناصر و المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار، كالتحقق من حقوق الملكية و الاعباء التي تنقلها و التعرف على اصحاب الحقوق و يتم بحضور الملاك المعنيين، و ذلك طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام.

³¹عمار بوضياف، المقال السابق، ص45.

³²تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/7 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على الآتي: ان الدفاتر العقارية الموضوع على اساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الاراضي المحدث، ستنشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لاقامة البينة في شان الملكية العقارية، جريدة رسمية رقم 15، المؤرخة في 1973/02/20.

العقار، وفي هذا الصدد دعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أصحاب الملكيات الخاصة الى التعاون الفعال مع فرق المسح واغتنام الفرصة لضبط حدود الملكيات العقارية.

الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري.

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار في الجزائر تبين أن المشرع قد حدد أنواع المسح في نوعين، كما أن هذه العملية أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة.

أولاً: المسح العام للأراضي.

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين، ريفي وحضري وقد نص المرسوم رقم 63-76 في المادة 21. تتميز عملية المسح العقاري، بكونها تتم على مستوى كل بلدية معينة، بقرار من الوالي المختص إقليمياً، على أن تقسم تلك البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه الساري إلى قسمين ريفي وحضري³³.

حسب المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ فيه 25-03-1976 معدل ومتمم على انه:

" تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه

في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو

³³رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 177.

الصور الموضوععة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديريه البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau) والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، كما يحدد التوجهات التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينهم وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إلى جانبه مخطط شغل الأراضي (pos) الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها³⁴.

كما حدد القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري³⁵، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة 04 منه الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كل ارض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة ، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة³⁶.

واعتبرت المادتين 20 و 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية والتجهيزية، وان كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي

كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينه بواسطة أدوات التعمير، تجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين (ريفي- حضري)

³⁴حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص13 .

³⁵انظر المادة 04 من القانون رقم 90/25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بموجب امر رقم 95/26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر.ج عدد 55 الصادرة في 1995/09/27.

³⁶انظر المادتين 20 و 21 من نفس القانون .

بنفس الكيفية إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من تلك المقاييس المطلوبة داخل المنطقة الريفية لأن المساحة الحضرية أصغر من المساحة الريفية³⁷.

ثانياً: المسح الغابي.

تعتبر الغابات أملاك وطنية عامة طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 90-30 المؤرخ 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم³⁸.

نظراً للأهمية والوظائف التي تحققها الغابات من حماية للبيئة ومكان للتنزه ومن مزاياها المتعددة المفيدة للفرد وللمجتمعات ككل، وأولها المشرع الجزائري حماية خاصة عندما أقر لها إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية، وبذلك أصبحت الغابة غير قابلة للتصرف فيها، ولا الحجز عليها، ولا اكتسابها، بالتقادم. ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً دقيقاً يصعب بعده التعدي عليه، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 مايو 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية محددًا فيه إجراءاتها³⁹. وقد عرف المشرع الجزائري الغابة في المادة 03 من المرسوم 115-2000 السالف الذكر كما يلي:

"يقصد بالأملاك الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم، ما يأتي:

الغابات، الأراضي ذات الوجهة الغابية، التكوينات الغابية الأخرى"

³⁷ بوزيتون عبد الغني، بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 10.

³⁸ المادة 37 من قانون رقم 90/30، المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52، الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج. عدد 44، الصادرة في 08/08/2008.

³⁹ مرسوم تنفيذي رقم 115/2000 مؤرخ في 24 مايو 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج. عدد 30، الصادرة في 28/05/2000.

وتضيف المادة 04 من نفس المرسوم يقصد وفقا لأحكام المادتين 13 و14 من القانون رقم 90-25 وأحكام المادة 11 من القانون رقم 84-12 والمذكورين أعلاه بما يأتي:

الغابة كل ارض تغطيها أحراش تتشكل من غابة أو أكثر أما في حالتها الطبيعية وإما بفعل التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة، وتشمل على الأقل على ماياتي:

- 100مئة شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المناطق القاحلة وشبه القاحلة.

- 300 ثلاثة مئة شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

الأرض ذات الوجهة الغابية: كل ارض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها، وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي. وتشمل هذه الأراضي الأحراش والخمائل، تدخل هذه التكوينات الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

التكوينات الغابية الأخرى: كل النباتات في شكل أشجار تتكون من تجمعات أشجار وشرائط و مصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

ولقد ذكرت المادة 02 من نفس المرسوم الهدف من المسح الغابي حيث تنص: يهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها

ولعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيما خاصا بمسح الأراضي الغابية، طبيعة هاته الأخيرة التي تتغير حسب كل مكان وزمان، ومن اجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه،

وما تجدر الإشارة إليه هو أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁴⁰.

المطلب الثاني: المراحل التاريخية للمسح العقاري بالجزائر .

تمتد جذور المسح من الأراضي أطناب التاريخ السحيق، فبدايته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة ق،م حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحه إحدى المدن⁴¹، وقد عرف المصريون القدامى أيضا مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها بشكل متساوي حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره الأملاك ، هذه من جهة ، ومن جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية من الفيضانات الدورية لنهر النيل⁴²، ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص بمسح الأراضي، فقد قيس المساحون كل التراب اليوناني وانشئوا لذلك مخططات تم نقلها على مستوى ألواح من الرخام والنحاس. أما الرومان فقد استعملوا نظام التعداد الذي يقوم على أساس التصريحات المواطنين، ويكمن العصر الذهبي لمسح الأراضي في هذه الفترة لما انشأ الرومان مدنا عديدة في المقاطعة المحتلة مثلا(مقاطعة الاورنج، الغال، فرنسا)، وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية معتمدا في قياسه على وحدات المئوية افتراضية⁴³، وذلك حسب خصوبة الأرض.

وبخصوص الإقليم الجزائري فقد عرف عمليات المسح ابتداء من سقوط قرطاجة عام 146 قبل الميلاد ، حيث بدا الاحتلال الروماني لمنطقه شمال افريقيا، فقام

⁴⁰رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص :قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014 ، ص180 .
⁴¹عوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004 ، ص 7 وما بعدها.

⁴²محمود الزريقي جمعة ، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط 1، بيروت، دار الآفاق الجديدة، سنة 1988 ، ص28.

⁴³الوحدة المئوية= 100 حصة لملكية خاصة=200juger □ □ 50 هكتار. Le juger : يعرف بأنه المساحة العادية التي يدوسها محراث يجره ثوران يمكنه حرث 2500 م، تقريبا كل يوم.

الرومان بقياده ملكهم "سبيون ايمليان" بضم الأراضي الجديدة وتحويلها الى مقاطعات رومانية، وممارسة الرقابة على الأراضي الجيدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين اصحبوا رومانيين، وقد اكتشفت في مدينه تبسة آثار فسيفساء وأواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناشئ عن مسح الأراضي الروماني⁴⁴.

سنتناول في مطلبنا هذا ثلاث مراحل تاريخية للجزائر في هذا في مجال مسح الأراضي هي مرحلة الحكم الإسلامي (الفرع الأول) ومرحلة الاستيطان الفرنسي(الفرع الثاني) فمرحلة ما بعد الاستقلال الوطني (الفرع الثالث)

الفرع الأول: مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي

لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة النظام الإسلامي عدة دول قامت على ترابه، فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية، ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي وهي والتي كانت تهدف في مجملها الى تحصيل الجباية العقارية، لكن قبل الحديث عن هذا الأمر يجب معرفه أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة اندك وذلك بشيء من التوضيح. لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى خمس أقسام أساسية⁴⁵، أولها المباني والدور والعرصات⁴⁶، وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط معين إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق، وثانيها الأراضي وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي اسلم أهلها، حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم، وتعتبر أرضهم عشرية⁴⁷.

وكذا الأراضي التي تم فتحها صلحا فان رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم ان يدفعوا الجزية، إلى جانب الأراضي التي أخذت عنوة، وهذه الأخيرة

⁴⁴ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004، ص19.

⁴⁵ محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط1، بيروت، دار الآفاق الجديدة، سنة 1988، ص 138 وما بعدها.

⁴⁶ العرصة هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء.

⁴⁷ أي مملوكة لصاحبها مقابل العشر المفروض وهو الزكاة.

تؤول ملكيتها لعامة المسلمين، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال⁴⁸، وقد برز هذا المبدأ في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه .

أين كثرة الفتوحات وازدادت الغنائم وتنوعت⁴⁹، ثم الأرض الموات وهي تلك التي لا يوجد بها اثر بناء أو زرع فهي تخضع لقوله صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا"⁵⁰.

أما القسم الثالث للعقارات فهي الصوافي وعقارات بيت المال، والصوافي تعني اقتطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع مقابل رسم يصرف لصالح المسلمين والإقطاع هنا لا يكون إقطاع تملك بل يكون في المنفعة فقط، وهذا النظام يختلف عن بيت المال الذي يعتبر خزينة عامة للمسلمين، وبالتالي فهو يضم جميع الأموال التي تلد من الخراج، الجزية، الزكاة، الخمس، الفداء الغنيمية، التركة.

أما القسم الرابع فهو الحمى والارفاق، و⁵¹ تعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشتركا لكافة الناس، إلى جانب الانتفاع بالمرافق العامة، وأخر قسم من العقارات هي العقارات الموقوفة، والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع، إما في الاصطلاح فهو حبس العين عن التملك والتصرف بريعها على جهة من جهات الخير، وهو من الأعمال المرغوب فيها، وهذا ما نصح به الرسول صلى الله عليه وسلم عمر بن الخطاب حينما أصاب أرضا من خيبر⁵².

قد عرفت الجزائر نظام الأوقاف قبل الاحتلال الفرنسي، فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريرا عن مجموع العقارات الموقوفة التي استولت عليها عبر مختلف جهات القطر

⁴⁸ بيت مال المسلمين في الاصطلاح العصري هو خزينة الدولة وفي ميدان العقار هو أملاك الدولة.
⁴⁹ بورويس زيدان، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 29/05/2001، الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق . غير منشور . ص 3.

⁵⁰ الترميذي كتاب الأحكام عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، ص 664.
⁵¹ بورويس زيدان ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 29/05/2001، الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق . غير منشور . ص 3.

⁵² الترميذي كتاب الأحكام عن رسول الله، صلى الله عليه وسلم، ص 664.

فقدت بـ 3697 عقارا مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعا لضياح معظم السجلات.

كانت هذه أصناف الملكية التي عرفتها الدويلات الإسلامية التي تعاقبت على حكم الإقليم الجزائري منذ القرن السابع الميلادي (حوالي سنة 682 ميلادي) تاريخ قيام عقبة بن نافع

بالحملة الثانية وفتح شمال إفريقيا إلى الحكم العثماني، والذي ترك بصماته على الملكي العقارية في الجزائر فسمى أملاك الدولة "بالبايليك" عوض بيت المال وتسمى أملاك الداى أو الباي "بالعزل" عوض الصوافي.

كما أن الملكية الفردية كانت إما عائلية أو في شكل قبيلة والتي أصبحت في عهد الاستعمار الفرنسي بأراضي الملك بالنسبة للأملاك العائلية، وأملاك العرش بالنسبة للأملاك القبلية.

هذا وبالرجوع إلى كتب التاريخ نجد أن موضوعنا المتعلق بالمسح العقاري، متغلغل في النظام الإسلامي، فقد كانت مثلا وظيفة القاسم موجودة لتوفيق العقارات، إذ من بين الأطراف الموجودة في عملية توثيق العقارات نجد القاسم أو الماسح أو القياس، والقاسم هو من يقوم بتحديد العقار.

فقد روي ابن قتيبة عن أبي الكلبى انه قال: "اخبرني غير واحد من قريش قالوا: أراد عبد الله وعبيد الله ابن العباس أن يقسما ميراثهما من أبيهما بمكة فدعي القاسم ليقسم، فلما مد بالحبيل قال له عبيد الله: أقم المطمر-يعني الخبل الذي يمد- فقال له عبد الله: يا أخي الدار دارك، ولا يمد والله فيها مطمر"53 .

والى جانبي وظيفة القاسم توجد وظيفة الماسح، وقد عرفه القلقشندي بأنه "الذي يتصدى لقياس ارض الزراعة وهو فاعل من مسح الأرض، تمسيحها مساحة إذا ذرعها"54 .

⁵³محمود الزريقي جمعة ، نظام الشهر العقاري في الشريعة ، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط 1، بيروت ، دار الآفاق الجديدة ،سنة 1988 ، ص107.

⁵⁴المرجع السابق،ص108.

من هذا التعريف يتضح أن المسح كان يشمل الأراضي الزراعية بغرض تنظيم مالية الدولة، وقد انشئت الدواوين التي تحصى فيها أموال الدولة في عهد عمر بن الخطاب سنة 20هـ، ومن بينها الديوان الذي كانت تسجل فيه الأراضي وأول أرض مسحت وسجلت في هذا الديوان هي "سواد العراق"، كان ذلك تمهيدا لوضع الخراج عليها⁵⁵، ويجدر الإشارة إلى أن لكل ولاية ديوان تسجل وتحصى فيه الأراضي ويحفظ في دار الإمارة، ولم يكن هناك ديوان عام يجمعها يحفظ في دار الخلافة مما جعلها عرضة للتلف من جراء الفتن الكثيرة التي ظهرت آنذاك. مما سبق يتضح إجمالاً أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال مرحلة الحكم الإسلامي والتي انطلقت منذ استقرار الفتح الإسلامي إلى غاية 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي وهي المرحلة الثانية التي سنتناولها بنوع من الدراسة

الفرع الثاني: مرحلة أثناء الاستعمار الفرنسي.

وأثناء الاحتلال الفرنسي أصدرت فرنسا عدة قرارات وأوامر وقوانين تخص العقار ووضعيته وتنظيمه، حيث نذكر أهمها:

- القرار المؤرخ في 8 سبتمبر 1830 "للماريشال كلوزال" الذي ضم لأملاك الدولة كل أملاك البيلك (الأملاك الشاغرة، الغابات، الأراضي الرعوية) العقارات المشغولة سابقاً من طرف الداوي، الأراضي التابعة للموظفين الأتراك، أملاك الحبوس إلى غيرها من الأملاك.

- القرار المؤرخ في 1 مارس 1833 الذي أسس نظام التحقيق في سندات الملكية.

- القرار المؤرخ في 23 مارس 1843 الذي الحق المداخل والنفقات الخاصة بالمؤسسات الدينية لإدارة الاحتلال⁵⁶.

- أمر مؤرخ في 1 أكتوبر 1844 المتعلق بالملكية في الجزائر⁵⁷.

⁵⁵ جمال الدين أحمد، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، بيروت، المكتبة العصرية، ص18.

⁵⁶ RODOLPHE Daresté, La propriété en ALGERIE, Deuxième édition, Revu corrigée et mise au courant de la législation actuelle, imprimerie de Ad.R.lainé et I.HAVARD, Paris, 1864,

- امر مؤرخ في 21 جويلية 1846 المتعلق بالملكية في الجزائر، الذي اوجب الإحصاء العام لكل سندات الملكية الريفية في الجزائر⁵⁸.

- قانون مؤرخ في 16 جوان 1851 المتعلق بالملكية في الجزائر⁵⁹. والذي كرس الأخير

والأمريين السابقين الذكر من اجل نزع الملكية السكان الأصليين.

أمر مؤرخ في 31 أكتوبر 1845 المتعلق بالأحكام الموضوعة تحت الحراسة القضائية. *senatus consulte-Séquestre* قانون مجلس الشيوخ. مؤرخ في 22 افريل 1863 المتعلق بالملكية والمتضمن تحديد أقاليم العروش⁶⁰.

هو المرسوم الإمبراطوري المعروف بالقانون أعيان أملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الاعراش المتخذ بمشاورات مجلس الشيوخ الفرنسي والذين نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي عرشية شاسعة إلى ملكيات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها للفائدة المعمرين، وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى تحقيق هدفين، هدف مادي يتعلق بتسهيل انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين) وهدف اجتماعي وذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك⁶¹.

حيث تنص مواده على:

- Article 1 : « Les tribus de l'Algérie sont déclarées propriétaires des territoires dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle, à quelque titre que ce soit.

Tous actes, partages ou distraction de territoires, intervenues entre l'État et les indigènes, relativement à la propriété du sol, sont et demeurent

⁵⁸ Ibid. P 204.

⁵⁹ Ibid, P 19.

⁶⁰ G.CHAN, De la constitution de la PROPRIÉTÉ INDIGÈNE, CHALLAMEL AINÉ, éditeur librairie Algérienne et coloniale, Paris, 1880, P 8.

⁶¹ حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 208-209.

confirmés ».

- Article 2 : « Il sera procédé administrativement et dans le plus bref délai :

1° A la délimitation des territoires des tribus ;

2° A leur répartition entre les différents douars de chaque tribu du Tell et des autres pays de culture, avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de biens communaux ;

3° A l'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune. Des décrets impériaux fixeront l'ordre et les délais dans lesquels cette propriété individuelle devra être constituée dans chaque douar ».

- article 5 : « Sont réservés les droits de l'État à la propriété des biens du beylick et ceux des propriétaires des biens melk.

Sont également réservés, le domaine public, tel qu'il est défini par l'article 2 de la loi du 16 juin 1851, ainsi que le domaine de l'État, notamment en ce qui concerne les bois et forêts, conformément à l'article 4,§ 4, de la même loi »⁶²

- قانون مؤرخ في 26 جويلية 1873 المسمى بقانون "Warnier" والمتعلق بإعداد والمحافظة على الملكية في الجزائر واخضع هذا القانون الأملاك المكتسبة من طرف المواطنين الفرنسيين للقانون الفرنسي والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية.

فهي موجهة أساسا بإجراء صفقات أكثر سرعة وأكثر أمانا وضمانا بين

الجزائريين والأوروبيين، في العروش أو ما يسمى باللغة الفرنسية " Les Douars" المنشأة ما بين

1864 و 1870 وذلك بتنفيذ sénatus-consulte المؤرخ 22 ابريل 1863، حيث تم الاعتراف بهذه الصفقات سواء المتعلقة أو المتكونة من أراضي فردية أو

⁶² Sénatus- consulte du 22 avril 1863

جماعية، ويتم ذلك بمنح عقود والتي تمثل السند الوحيد للملكية والتي لها نفس قيمة العقود المسلمة وفقا للأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846⁶³.

الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني .

لقد عرفت الجزائر في ظل الاستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيه توجيهها سليما من جهة، واستغلاله استغلالا عقلانيا من جهة ثانية، وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فرغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حصلت التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير ممكن خلق اطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962⁶⁴، والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ما عدا التي تلك تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند انتهاء الدولة للنظام الاشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة الاشتراكية، ومن بين تلك النصوص ، الأمرين المؤرخين في 2 أوت 1962⁶⁵ و 6 ماي 1966، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، أما الأمر الثاني فيتضمن أبلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية، ومن اجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 والمتضمن الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي، وأولى هذه الوسائل هي الأرض، وذلك

⁶³ Alain Sainte-Marie, Législation foncière et société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois, études rurales, n°57, Paris, 1975, P 61,62.

⁶⁴ صدافي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 1994 ص 17 .
⁶⁵ بورويس زيدان، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 29/05/2001، الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق، غير منشور، ص9.

عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد، كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة القانون رقم 26/74 المؤرخ في 1974/2/20 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء السكنات، والقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية⁶⁶ والقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والذي تسبب في إستنزاف الأملاك بأثمان زهيدة، مما ترتب إغائه بموجب قانون المالية لسنة 2001⁶⁷. وإلى جانب القانون رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن كيفية المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة⁶⁸، والقانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والقانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية، والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08⁶⁹، والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع إحتفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية وترسنة النصوص القانونية، في كنف النظام الإشتراكي قبل الإنتقال إلى مرحلة إقتصاد السوق والذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يركز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا إقتصاديا إلا إذا كانت قادرة

⁶⁶ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة، 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2001، ص 204.

⁶⁷ تشير المادة 168 من قانون الثورة الزراعية إلى وقف كل إنتقال للملكية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية في الفترة الممتدة من نشر القانون في الجريدة الرسمية إلى غاية الفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

⁶⁸ كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق عدد 10 سنة 2003، ص 17.

⁶⁹ بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد 2، مارس 1998، ص 39.

على التحكم في المجال العقاري. من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة، إبتدأها بدستور 1989 والذي إنتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير، وكان تمهيدا لصدور القوانين اللاحقة والتي نذكر منها، القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995⁷⁰، والذي جاء بتحديد أوسع وأحسن لمختلف الأصناف التقنية للعقارات وحدد كفاءات التدخل في الميدان العقاري. فقد تم بموجبه إعادة الأراضي المؤممة لأصحابها وذلك بإلغاء قانون الثورة الزراعية، كما ألغت المادة 88 منه قانون الإحتياجات العقارية، والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ يعتبر هذا القانون أداة للتخطيط المجالي وضبط توقعات التعمير⁷¹، بالإضافة إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية.

إن الملاحظة المبدئية للتشريعات العقارية المتبعة منذ إستعادة السيادة الوطنية هو تاثرها بالسياسات العامة للبلاد، ففي المرحلة الأولى والمتمثلة في النظام الإشتراكي نجد بروز القوانين التي تنظم العقار غير المبني وبالأخص العقار الفلاحي، وما صدور قانون الإحتياجات العقارية البلدية إلا محاولة للتوفيق بين نمو المدن وتطور العمران من جهة والمحافظة على المقومات الطبيعية للوسط الريفي من جهة ثانية.

أما المرحلة الثانية والمتمثلة في إنتهاج الجزائر لسياسة إقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توحى بإستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ ونظرا للقيمة المادية والمعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها بإعتباره المجال العملي لتحقيق أي مشروع إستثماري، أصبحت الدولة تعطي إهتماما كبيرا له وفقا لقواعد وأسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الإقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية.

بداية لقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي عن الإدارة الفرنسية، وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التي لم تشملها عملية المسح. لكن من أجل

⁷⁰ للإطلاع على مضمون هذا القانون، راجع سماعين شامة، مرجع سابق.

⁷¹ انظر: التجاني بشير، مرجع سابق، ص 67.

التحكم الفعال في المجال العقاري، إتجهت الإدارة الجزائرية لإرساء قواعد نظام الشهر العيني، والذي تمتد جذوره إلى القوانين الصادرة غداة الإستقلال، إذ بالرجوع إلى تلك النصوص، نجد رغبة المشرع الجامحة في الأخذ بهذا النظام وذلك من خلال التعابير المستقاة منها.

فقد نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية مثلا على أنه " : عند الإنتهاء من العمليات المشروعة فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما. يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموعة البطاقات العقارية ...وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد⁷².

كذلك نجد المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ينص في مادته 32 على أنه " : تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71...".

يتضح من هذه المادة أن المقوم الأساسي والعنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني هو التكفل التام بمسح وإحصاء الأراضي، وما صدور القانون رقم 74/75 والمتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم اللاحقة له، إلا تأكيدا على ذلك .

وفي نفس المعنى تنص المادة 12 من القانون السالف الذكر، على أن السجل العقاري يتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما. ومن أجل ذلك شرعت الجزائر في عملية إحصاء للممتلكات العقارية غير أن هذه العملية تنسم بدرجة معينة من التعقيد كونها تتطلب إمكانات كبيرة مادية، بشرية وزمنية (نفقات كبيرة، أيدي فنية متخصصة، ووقت كافي) (لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت بطئا كبيرا في إتمامها، حيث وبعد أكثر من 20 سنة من صدور الأمر لم

⁷²فدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة، 1962 إلى 1999 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1 ، سنة 2001 ، ص 204 .

تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني.⁷³

وما يؤكد ذلك هو إعراف السيد بن ميرادي المدير العام لأملاك الدولة بأن مسح الأراضي شكل نقطة ضعف بالنسبة للجزائر، حيث أنه بالرغم من الإستفادة بالقرض الممنوح من قبل البنك العالمي والمقدرة قيمته بـ 16 مليون دولار، للقيام بعمليات المسح لـ 12 مليون هكتار، وإبتداء العملية سنة 1993 على أمل مسح 500 ألف هكتار سنويا، إلا أنه لحد الآن لم تمسح سوى 6 ملايين هكتار وأن 6 ملايين هكتار الباقية يستلزمها 15 سنة أخرى وهذا أمر غير مقبول.

الأمر الذي جعل تطبيق نظام الشهر العيني يتم بصفة تدريجية حسب قدرات كل بلدية، إذ تبقى المناطق التي لم تشملها عمليات المسح خاضعة لنظام الشهر الشخصي، وهذا ما أشارت إليه المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

هذا بالرغم من إنعاش المشروع خاصة مع بروز القيمة الحقيقية للعقار، ورغبة الدولة في بعث مجال التوثيق العقاري العام، إذ قلصت من دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع ومن ذلك مشروع مسح الأراضي وأنشأت آليات جديدة تساهم في عملية المسح.

المبحث الثاني: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري.

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية و التحكم في عقاراتها، إستدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري، بعدما كانت مديرية شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية موجودة على مستوى مكتب بالولاية مكلف في الوقت ذاته بمسح الأراضي، و هي هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و بالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة، حددها المشرع بموجب العديد من القوانين الخاصة منها التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998،

⁷³حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002، ص 81.

المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري و الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية⁷⁴.

لذا سنتطرق في مبحثنا هذا إلى دراسة هذه الهيئات و المتمثلة أساساً في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المطلب الأول، والمحافظة العقارية المطلب الثاني.

المطلب الأول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

لقد تم التنازل عن مهمة المسح لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 243/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي⁷⁵، و التي سنتطرق ضمن هذا المطلب إلى تعريفها الفرع الأول، ثم نعرض إلى ذكر تنظيمها الفرع الثاني، وأخيراً نتطرق إلى مهامها الفرع الثالث.

الفرع الأول تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، نجد قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك في المادة الأولى والتي تنص على أنها: "تتأسس مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار "و و م أ" وتدعى في صلب النص الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم⁷⁶. أما المادتين الثانية والثالثة من ذات المرسوم، فقد أكدت على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد، ويكون مقرها في مدينة الجزائر ويمكن نقلها

⁷⁴ تعليمية رقم 16، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.

⁷⁵ مرسوم تنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج.، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدّل ومتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/62 مؤرخ في 12 فيفري 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 13، صادر في 19 فيفري 1992.

⁷⁶ نفس المرجع.

إلى إي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد⁷⁷.

يستشف مما سبق ذكره، ان الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، وبالتالي فهي خاضعة للقانون العام، وفي حالة كانت مدعية أو مدعى عليها فان القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري، عملا بأحكام المواد 800 إلى 806 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁷⁸. كما يستشفوا من هذا التعريف السابق، أنها تتمتع الشخصية المعنوية وحتى كان ذلك أصبحت لها ذمة مالية مستقلة وأهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشأ لها، وموطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ونائبا يعبر عن إرادتها وهو المدير وأهلية للتقاضي وهذا ما نصت عليه وأكدته المادة 50 من القانون المدني⁷⁹.

الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية وهي تحتوي وصاية وزير المالية وفقا لما تتضمنه القوانين المعمول بها وتعرض فيما يلي إلى:

أولاً: هيئات التسيير والإدارة.

تتمثل حسب المواد 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

1- مجلس الإدارة: وهو عبارة عن هيئة يرأسها وزير المالية، يعين بموجب قرار ممثلين لسبع وزارات وهم ممثلين عن: وزير الدفاع الوطني، وزير الداخلية، وزير التجهيز، وزير الفلاحة، السامي للبحث العلمي، المندوب للتخطيط، كما يمكن

⁷⁷ نفس المرجع.

⁷⁸ قانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد، صادر 22 أفريل 2008.

⁷⁹ الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، معدّل و متّمم، المرجع السابق.

الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة متصلة بالموضوع المطروح للنقاش طبقا للمادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

ووفق نص المادة 18 من نفس المرسوم، يجتمع مجلس الإدارة مرتين كل سنة كلما اقتضت الضرورة لذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير بعد إرسال الاستدعاءات للأطراف خلال 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ويمكن تخفيضها إلى 8 أيام عند الاستعجال لدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، مخططات عملها ميزانيتها، نظامها الداخلي، حصيلتها السنوية والتسوية المحاسبية والمالية.

2- المديرية: يدير الوكالة الوطنية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السالف الذكر مديرا يتم تعيينه وإنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية، ويشرف المدير على الوكالة، يمثلها قانونيا، يتولى إدارة شئونها والأمر بالصرف في ميزانيتها، كما ينفذ قرارات مجلس الإدارة ويعتبر السلطة الرئاسية ع المستخدمين.

ثانيا: التنظيم الداخلي.

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه: " يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

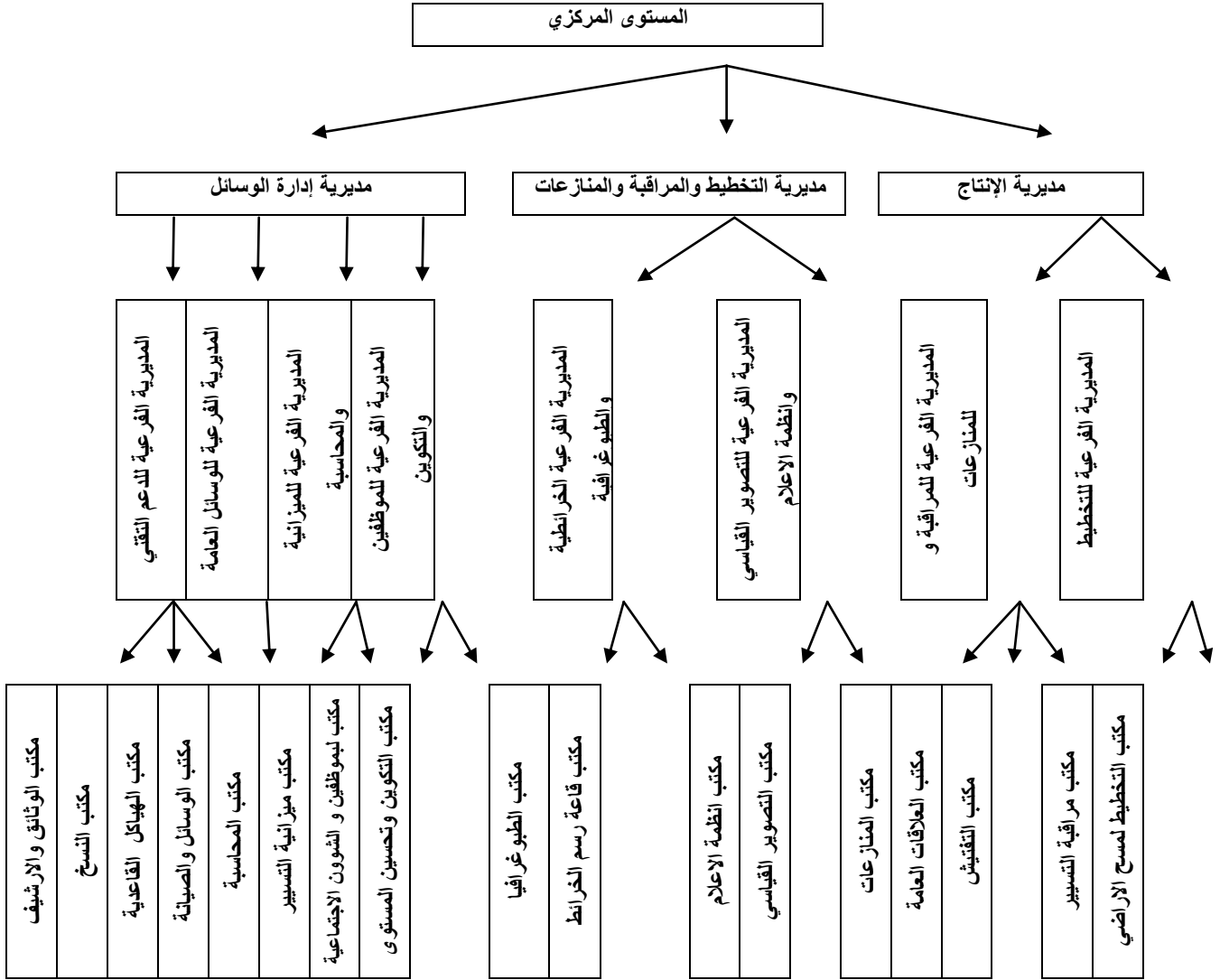
يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة، يعين مسئولو الفروع الجهوية أو المحلية بقرار من وزير الاقتصاد، بناء على اقتراح من مدير الوكالة⁸⁰.

ان القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 ابريل 2002 تم النص فيه على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الأراضي على المستوى المركزي، الجهوي، الولائي وسنتاولها كما يلي:

⁸⁰مرسوم تنفيذي رقم 234/89، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، معدّل ومتمّم، المرجع السابق.

1 - على المستوى المركزي⁸¹.

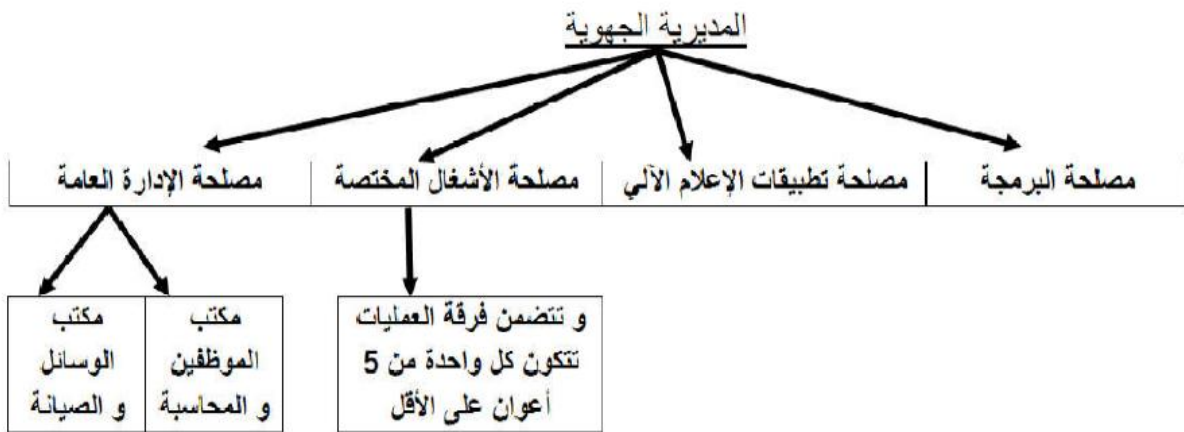
يمكن تجسيد يمكن تجسيدها في المخطط التالي :



⁸¹قرنان فضيلة. المسح في القانون الجزائري. مذكرة ماجستير في القانون. كلية الحقوق. جامعة البليدة. 2001 ص 70.

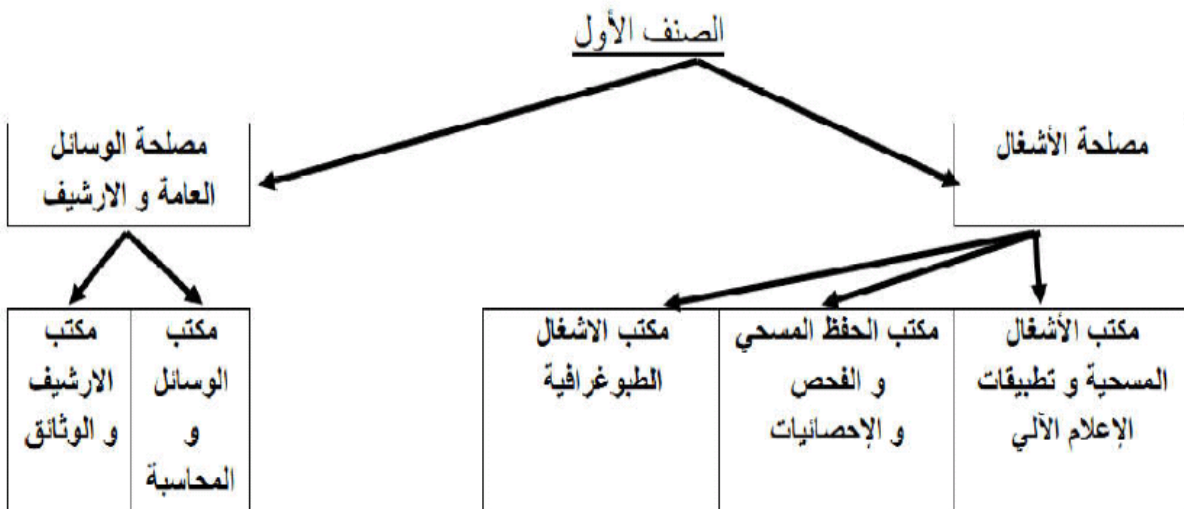
2- على المستوى الجهوي:

يحدد القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 12 ماي 2002 المقر لتصنيف والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وتتواجد المديريات الجهوية لكل من: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، يمكن تجسيد وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي بمخطط التالي: ⁸²



3- على المستوى الولائي ⁸³:

المخطط التالي:



⁸²سماعين شامة، النظام القانوني الحج ا زنري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الحج ا زنر، 2003، ص 112 .

⁸³نفس المرجع، ص 112 .

الفرع الثالث مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية وأخرى استثنائية فيما يلي:
- أولاً: المهام الأساسية في إعداد المسح العام
- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاص برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية او بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، و ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
 - تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
 - تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
 - تراقب الإشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.
 - تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها⁸⁴.

ثانياً: المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الاملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، والولاية، والبلدية، التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات و الهياكل التي تنتمي اليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.

⁸⁴سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112-113.

- اعداد الاساليب والمنظومات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام.
- ابرام الصفقات او الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية او الاجنبية.
- انتاج بيانات احصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للاملاك الوطنية وتطورها⁸⁵.

المطلب الثاني: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي انشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، ونظر لهذا الدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، سيتم التطرق الى تعريفها الفرع الأول، تنظيمها الفرع الثاني، وكذا علاقتها بالوكالة، الوطنية لمسح الاراضي الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية.

المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها الى عام 1771 على بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، حيث كلفت أساسا باستقبال اعتراضات الدائنين، وبما ان فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد طبقت قوانينها على هذا الإقليم، وللوكالة العقارية مدلولين احدهما لغوي والآخر اصطلاحي.

أولاً: التعريف اللغوي

المحافظة هي من أصل الشيء، بمعنى صانه وحرسه، فالمحافظة بمعنى صيانة الأمانة، بيت الأمين.

العقارية أصل لكلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

⁸⁵ سماعين شامة، المرجع السابق، -114.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

المحافظة العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون، conservation des hypothèques، في مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت اصلية او تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف بذلك باسم محافظة الرهون⁸⁶، وتعتبر المحافظة العقارية على انها هيئة ادارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يشرف على تسييرها محافظ

عقاري باعتباره المسئول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية. ويمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها، والمحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، وتتنحصر مسؤوليته في تنفيذ الاجراءات المقررة لاجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيّد، وشهر الملكية العقارية، وحفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات، لكن لكي يثبت هذه الصفة تشترط فيه مجموعة من الشروط⁸⁷.

الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية

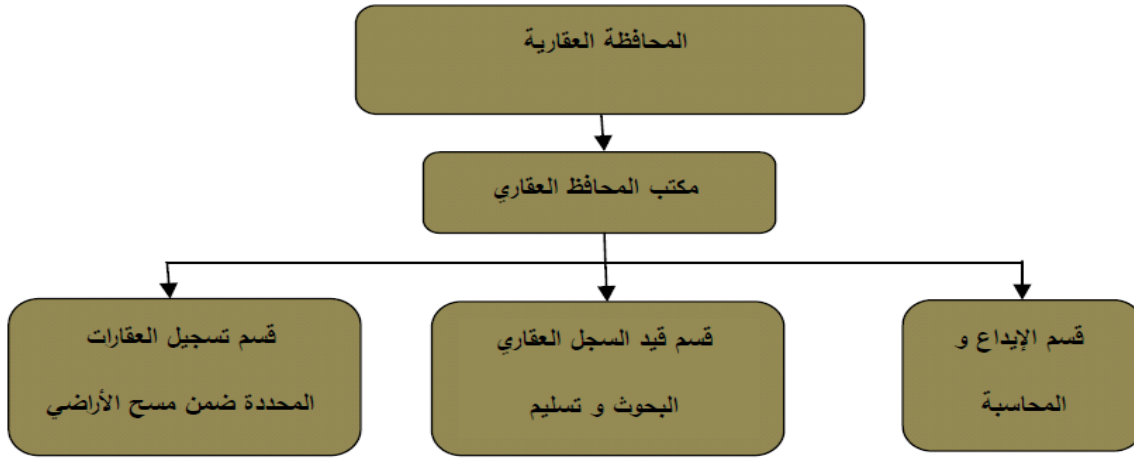
أولاً: الهيكل العام

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الامر 74/75، ويتمثل نشاطها في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالاشهار العقاري، وحسب المادة 17 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيه مايلي "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية بشكل أقسام يسييرها

⁸⁶تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 6.7.

⁸⁷رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013، ص 31.

بقرار من الوزير المكلف بالمالية⁸⁸، ويمكن تبيان الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي⁸⁹:



1- التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

بمقتضى المادة 03 ومن القرار المؤرخ في 1991/06/04 الذي جدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية لمفتشيات أملاك الدولة، فإن المحافظة العقارية تتكون من:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

2- التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية على المستوى البلدي المشترك.

بمقتضى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 الذي حدد مهام المحافظة العقارية على مستوى التنظيم البلدي المشترك حيث يتولى الحفظ العقاري ما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وظيفته باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية.

⁸⁸مرسوم تنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.، عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.

⁸⁹تمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الج.ر.ج.، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 10.

تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً.
تحل دورياً نشاط المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.
- تامر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق الموضوعة لدى الحفظ
العقاري وسلامتها.

وبحسب التنظيم الجديد فإن الإشراف العام على إدارات الحفظ العقاري يتولاه المدير
الخاص بالحفظ العقاري وذلك بالتنسيق مع المحافظين التابعين لدائرة اختصاصه⁹⁰.
أما من حيث التنظيم الداخلي لمديرية الحفظ العقاري فهي تضم مصلحتين.

ثانياً: أقسام المحافظة العقارية.

تتكون المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في
1991/06/04 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة
العقارية من ثلاثة أقسام وهي:

1- قسم الإيداع والمحاسبة.

يعد هذا القسم من بين أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص
بما يلي:

- يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.
- هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- يقوم بتحصيل الرسوم بعملية الشهر العقاري.
- مسك سجل الإيداع.

2- قسم قيد السجل العقاري- البحوث وتسليم المعلومات.

- يقوم هذا القسم بما يلي:
- مسك السجل العقاري وضبطه.
 - حفظ الأرشيف.
 - إجراء البحوث وتسليم المعلومات.
 - إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت⁹¹.

⁹⁰مرسوم تنفيذي رقم 65/ 91، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

3- قسم التسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي .

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشعر العيني بالأمر رقم 74/75، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز أفرادها على سندات ملكية او دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة اثناء عمليات اعداد مسح الأراضي وعموما هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في:

- متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام.
 - إعداد الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
 - متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري⁹².
- جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاثة، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم

التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992⁹³.

الفرع الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تجسد هذه العلاقة من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح، وهذا ما نصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل استمارات تأخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الاتصال، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الاستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات اتصال المحافظة العقارية

⁹¹ مرسوم تنفيذي رقم 65/ 91 ، المرجع السابق.

⁹² المرجع نفسه.

⁹³ مرسوم تنفيذي رقم 65/ 91 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

بمصلحة مسح الأراضي، وكذا حالات اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

أولاً: اتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وضمن جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية:
- مستخرج من نموذج (PR4) او (PR4bis) مطابق للوثائق التي تم إشهارها.
- جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.
- نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15)، متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري⁹⁴.

21- إرسال المستخرج من النموذج (PR4 او PR4bis).

وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص: "لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع لنقل مسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية"⁹⁵.
ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير إسم المالك ورقم الحساب، وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود. فقد اشترط المشرع للقيام بعملية النقل،
ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج PR4 او PR4bis⁹⁶.

⁹⁴ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، ص 108.109.

⁹⁵ مرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، المرجع السابق.
⁹⁶ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، ص 109.

لذلك فإن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، وهذا ما نصت عليه المواد، 73 و74 و100، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 73: "وذلك أنه وقصد التثبيت من نقل مسح الأراضي، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق للإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة، والمحبة، والمنشئة، والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس .

ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها.

وفيما يخص المستخرجات المسماة "مستخرج عقد" يتم إعدادها على مطبوعات". ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة، وذلك ما نصت عليه المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها: "إن تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير الحدود طبقا للوثائق القياس"⁹⁷.

ويتخذ هذا المستخرج أشكالا عدة، لكن أهمها هو المستخرج من النموذج PR4 bis الخاص بالمناطق المسوحة ولونه وردي، والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه ابيض، ويعد المستخرج (PR4 bis) بمثابة مطبوعة تزود بها وزارة المالية مصلحة مسح الأراضي، وهو في آن واحد مستخرج لمسح الاراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملئه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو

⁹⁷ مرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، المرجع السابق.

السلطات الإدارية، ومؤخرا تم تغيير تسمية المستخرج (PR4 bis) إلى (CC4) . bis)

وحتى يتمكن محرر العقد من الحصول على هذا المستخرج، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (CC4) ،بعد إيداع الطلب فإن مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة 15يوما،إلا إذا طلب الملتمس وقتا أطول، وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضم 8 خانات،ويجب أن يقل تاريخ هذا المستخرج عن 6 ستة أشهر وهذا ما نصت عليه المادة 77من المرسوم التنفيذي رقم 63/76المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁹⁸.

2- إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.

الجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار إذ ما تم تجزئته دون تغيير في الحدود، كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم مسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالاستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالعقد . إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق أو بيع شقة في عمارة، يترتب عنه بالضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقا لجدول وصفي للتقسيم يتم إظهاره مسبقا في المحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني . وبمجرد إشهار الجدول الوصفي للتقسيم، فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (PR11) وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على هذا العقار⁹⁹.

⁹⁸روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الج ا زري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فيالقانون، تخصص :قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة،2009،ص111

⁹⁹روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الج ا زري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فيالقانون، تخصص :قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة،2009،ص116.117.

3- إرسال نسخة ثانية من محاضر النموذج. (PR15) (PR14) .

في الأصل مصلحة مسح الأراضي تقوم بإرسال هذه المحاضر على نسختين إلى المحافظة العقارية، حيث تحتفظ هذه الأخيرة بنسخة وترسل النسخة الثانية متممة بالمراجع المتعلقة بالاشهار إلى مصلحة مسح الأراضي، وتصادق على هذه المحاضر وفق التعديلات والتغيرات التي تختص بمعاينتها هذه المصلحة¹⁰⁰.

ثانيا: اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

تحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه، وضمن جدول من النموذج (PR13) ، الوثائق التالية:
- محاضر نموذج (PR14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغيرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي وترفق بمستخرج من مخطط المسح المطابق - محاضر النموذج (PR15) على نسختين خاص بالتغيرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية¹⁰¹.

1- إرسال محاضر النموذج (PR14) .

تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على: " أن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحيات لمعاينة التغيرات من كل نوع التي تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها . " كما تنص المادة 22 من نفس المرسوم على: " ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول إلى موظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لمسح الاراضي، وإما لمعاينة التغيرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل الوثائق المساحية.

¹⁰⁰ مرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، المرجع السابق.

¹⁰¹ رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 118.

وتنصب هذه المعاينة في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف، أي عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن اثباتها يكون تلقائياً من طرف مصلحة مسح الأراضي، ومن ثم يجب إعلام المحافظ العقاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر النموذج (PR14) .

-2- إرسال محاضر النموذج (PR15) .

تسمى "بمحاضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة"، ولإعداد هذه المحاضر ينبغي على كل مالك مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغييرات من كل نوع، والتي تضر بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية¹⁰²، لأن هذه التغييرات تتعلق بالبنائات والهدم، التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج¹⁰³ (PR15)

➤ مدونة المطبوعات التقنية والمستخرجات المستعملة في مصلحة مسح

الأراضي.

- محضر تعيين الحدود CC1 .
- وثيقة القياس CC2 .
- كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات CC3¹⁰⁴ .
- مستخرج مسح الأراضي ومستخرج العقد (PR4) مكرر سابقا CC4 bis .
- طلب مستخرج استنساخ ووثائق مسح الأراضي CC5 .
- طلب مستخرج مخططات من مخطط مسح الأراضي CC7¹⁰⁵ .
- مستخرج من دفتر المساحة CC11
- مستخرج من كشف القسم CC12 .
- مستخرج كشف التغييرات CC13 .
- كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي CC14 .

¹⁰²المواد: 22، 21، من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، المرجع السابق .

¹⁰³روبيصات مسعود، المرجع السابق، 2009، ص 118.119.

¹⁰⁴انظر، الملحق رقم: 01.

¹⁰⁵انظر، الملحق رقم: 02.

- مستخرج من مخطط مسح الأراضي حجم 21×30 (CC15)
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي 30×42 (CC16)
- تبليغ المالكين بالتغيرات التي طرأت CC19 .
- رسم الحفظ.
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11 .
- التغيرات في تعيين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين .PR12.
- جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية, PR13
- محضر عن التغيرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية¹⁰⁶ PR14.
- محضر التغيرات المتعلقة بالبناءات الجديدة وبعمليات الهدم¹⁰⁷ .PR15.
- بطاقة المالك والشريك في الملكية. T5¹⁰⁸
- بطاقة التحقيق العقاري T
- 7.¹⁰⁹
- بطاقة وصف العقار. المبني. T8.¹¹⁰
- بطاقة جزء الملكية.. T4.
- بطاقة الوحدة الملكية المشتركة والشائعة .
- تأسيس الدفتر العقاري PR19
- مستخرج مخطط مسح الأراضي
- البطاقة العقارية . T10.¹¹¹

¹⁰⁶انظر، الملحق رقم:03.
¹⁰⁷انظر، الملحق رقم:04.
¹⁰⁸انظر، الملحق رقم:05.
¹⁰⁹انظر، الملحق رقم:06.
¹¹⁰انظر، الملحق رقم:07.
¹¹¹انظر، الملحق رقم:08.

**الفصل الثاني: التطبيقات
العملية للمسح العقاري
وأثارها**

من خلال الفصل الأول عرفنا إن المسح العقاري يقوم على جملة من الاجراءت القانونية والإدارية والفنية وهي تتم على مراحل متعددة لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة ولعل أهم عنصر فيها وهو الدفتر العقاري . ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى المراحل التطبيقية العملية المسح العقاري (المبحث الأول) والدفتر العقاري كأثر للإثبات الملكية العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المراحل التطبيقية لعملية المسح العقاري.

عملية المسح عملي شاق وذات نطاق وطني تشكل الدعامة الأساسية العقارية، كما أن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري سيبدأ عند انتهاء عمليات الثورة الزراعي انطلاقاً من البطاقات العقارية البلدي المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعي.

يوضح الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أن تسجيل العقارات فيه ،يجب أن تسبقه عملية المسح العام للأراضي والتي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، حيث لا يمكن التحدث عن إنشاء السجل العقاري دون القيام بهذه العملية، فسن الأمر 74/75.

كما حددت شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث ان سير العمليات على ضوء هذه النصوص اظهر نقائص أدت إلى تعديل المرسومين، ذلك أن المسح الذي تم البدء فيه سنة 1971 مع تطبيق أحكام الثورة الزراعي لم يتم مسح سوى ثلث مساحه البلديات وبقية مساحات شاسعة من الأراضي لم تحرر عقود بشأنها.

• المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المذكور أعلاه والمعدل بالمرسوم

رقم 234/92 المؤرخ في 07 ابريل 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/5/19.
 - فجات التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 « المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، والتي تهدف إلى تحديد كيفية تطبيق عمليات المسح على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة، ولتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها، وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لانجاز هذه العملية .
- من خلال المرسوم 62-76 المعدل والمتمم فإنه يمكن تقسيم مراحل المسح العام إلى ثلاثة مراحل بدءاً بمرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري (المطلب الأول)، ثم الأعمال الميدانية لعملية المسح العقاري (المطلب الثاني)، فالعمليات الختامية لعملية المسح العقاري (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري.

سماها البعض بالإعمال الإدارية، وتتخلص في اجرائين إداريين وفق ما أشارت إليه المادتين 02-07 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976-03-25 المعدل والمتمم، وهما افتتاح عملية المسح العقاري ببلدية ما من طرف الوالي، يليه مباشرة إجراء تشكيل لجنة المسح.

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري.

نصت المادة 02 من المرسوم 62-76 على ما يلي: "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."

يكون قرار الوالي بناء على اقتراح من مدير مسح الأراضي بالولاية ويصدر بالطريقة العادية لإصدار القرارات الإدارية، ويكون هذا القرار محل إشهار واسع

وذلك بنشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية أو بإحدى الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح العام

ونصت المادة 03 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم على إن يتم الإعلام الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الإعلانات عندا بدا العمليات في مقرا الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة في خلال 15 يوم قبل بدا عمليات المسح ، والعبرة بهذا النشر الواسع هو إنجاز العملية بحضور الملاك أثناء مرور فرق مسح الأراضي لإتمام إجراء التحقيقات الميدانية سواء للعقارات وكذا ملاكها ، أو الحقوق والارتفاقات المرتبطة بها خصوصا، سواء الطبيعية أو القانونية.

إنشاء لجنة المسح العام:

تعد لجنة المسح أداة مهمة وفعالة لمتابعة عملية مسح الأراضي العام وقد اعتمدها المشروع من خلال النص على إنشائها من خلال المادة 07 من المرسوم 76-62 والتي تنص على إن: "تنشأ لجنة لمسح الأراضي من اجل وضع الحدود كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية ."

يتأخر هذه اللجنة قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي للولاية بناء على طلب مدير مسح الأراضي، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين¹¹².

أولا: الأعضاء الدائمون

وهم عشرة أعضاء كما يلي:

1- القاضي: ويعين من بين القضاة الذين يتمتعون بخبرة واسعة لاسيما المنازعات العقارية والإمام بالقانون العقاري بصفة عامة بناء على طلب مدير مسح الأراضي

¹¹² حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009 ص58

للولاية ، وهذا لإعطاء لجنة المسح دورا فعالا في المصادقة على الحدود الموضوعه من طرف فرق المسح والبيت في المنازعات المتعلقة بها .

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله: ويكون نائب رئيس لجنة المسح وله دور كبير، فهو من جهة يمثل البلدية و التي يحافظ بها على أملاك البلدية ومن جهة أخرى يمثل المجتمع المدني كونه منتخب من طرف الشعب.

3- ممثل إدارة أملاك الدولة للولاية: وهذا للحفاظ على أملاك الدولة سواء العامة أو الخاصة والتي لها حماية خاصة بحيث لايجوز تملكها بالتقادم أو حجزها أو التصرف بصريح المادة 689 من القانون المدني الجزائري¹¹³.

4- ممثل مصلحة التعمير: للحفاظ على التجهيزات العامة وإعطاء الاتفاقات اللازمة للهياكل العمومية

5- المحافظ العقاري المختص إقليميا: لان جميع أعمال المسح العام تنتهي عنده، فله أن يصحح الحدود قبل أن تصبح نهائية.

6- ممثل وزارة الدفاع الوطني: للحفاظ على الأملاك العسكرية ، وكذا المناطق الأمنية الخاصة بها

7- مهندس خبير عقاري: وهذا لإعطاء الرأي التقني في المنازعات المطروحة المتعلقة بتعين الحدود.

8- الموثق: يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين أو منسق الموثقين في الولاية لإبداء رأيه باعتباره خبير قانوني في الوثائق الخاصة بالعقارات.

9- ممثل مصالح الضرائب المباشرة: يعين من طرف المدير الولائي للضرائب

¹¹³أعمر يحيوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع

الجزائر ، بدون طبعة: سنة 2001: ص25.

10- مدير مسح الأراضي أو نائبه: وهو عنصر أساسي باعتباره القائم بالعملية ويعد كاتباً للجنة.

ثانياً: الأعضاء غير الدائمين.

وهم ثلاثة أعضاء كما يلي:

1- ممثل مديرية الثقافة في الولاية: ويتطلب حضوره في مسح المناطق المحمية كالحظائر الثقافية و المحميات الطبيعية والأثرية وهذا لحماية التراث الثقافي و الأثري لأنه يخضع لنظام قانوني خاص.

2- ممثل المصالح الفلاحية: وهنا نكون بصدد المسح في المناطق الريفية، غير الحضرية وهذا نظراً لطابعها الخاص، أي بمساحات شاسعة ونظام خاص للزراعة والسقي وكذا المحاصيل الزراعية الموجودة

3- ممثل مصالح الري: حضوره لحماية الموارد المائية كقنوات نقل المياه، السدود المنابع المائية وغيرها.

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية الأصوات ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات، وتجتمع بناء على دعوة رئيسها، ويحرر محضر مفصل عن المداولات، كما يشترط حضور ثلثي أعضاء اللجنة لاستكمال النصاب القانوني لاجتماعها. وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسئول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها ويقوم كاتب اللجنة المكلف بهذه المهمة رئيس فرقة مسح الأراضي¹¹⁴.

بتحضير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلث أعضائها عن الأقل حاضرين ويرجحوا صوت

¹¹⁴ جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ط 2006 ص 129،

الرئيس في حالة تساوي الأصوات، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي. 115

ما يعاب على هذه اللجنة :

أولاً: أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلديه بمجرد افتتاح عملية المسح.
ثانياً: كما أن المشرع أعطى وجعل رئاسة هذه اللجنة منوطاً بقاضي، أي إعطاء الصبغة القضائية للقرارات الصادرة عن هذه اللجنة، غير أنها لا تنفذ إلا بقرار من الوالي وهو الصبغة الإدارية، أي إفراغ الطبيعة القانونية لقرار اللجنة من الصبغة القضائية إلى الصيغة الإدارية.

ثالثاً: كما أن المشرع اغفل النص على الطعن في قرارات هذه اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاث أشهر الممنوحة للأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدي لرفع دعوى أمام القضاء ولا يعتبر ذلك طعناً وكان أولى أن ينص المشرع على الطعن ويحدد كيفية ته وأجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة، لان ذلك قد يغني عن اللجوء إليها أصلاً وهذا من باب بثمين وقت القضاء.

الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق

إن عمل اللجنة المسحية هو جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل العملية المسحية و التعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار عملية المسح العقاري، ويتولى ذلك مدير مكتب المسح على المستوى الولائي، حيث يوجد هناك مجموعة من الوثائق التي تجمعها وتتمثل في:

أولاً: الوثائق العقارية

وتتمثل في القوائم الشهادات التي تحوزها الهيئات والمصالح العمومية التابعة للدولة وأهمها:

¹¹⁵المادة 08 من لمرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم،

1-مديرية الأشغال العمومية: ذلك أنها تقدم قائمة المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بالمسح وكذا الممرات المختلفة وطريق السكة الحديدية إن وجدت ومحطات المسافرين والمطارات وغيرها من المرافق المتعلقة بالنقل والطرق.

2-مديرية الشؤون الدينية: هي الأخرى تقدم كل الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية التي تسيرها

3-البلدية: تقدم العقود الرسمية التي اشترت بموجبها عقارات من الخواص، وكذا قرارات تحويل الملكية العقارية في إطار الاحتياطات العقارية، إضافة إلى مخطط مجلس الشيوخ الذي أنشئ في العهد الاستعماري والذي كان سببا من الأسباب التي ساهمت في تكوين الملكية العقارية للبلدية .

4-إدارة أملاك الدولة: تتوفر هي الأخرى على سجلات وقوائم جرد للأملاك التابعة للدولة والتي تساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة.

5-الإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى: تقدم ما بحوزتها من وثائق وسندات لتحديد الأملاك التابعة لها¹¹⁶

ثانيا: المخططات والخرائط

تشرع اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات، تم التحصل عليها من البلدي أو البلديات المعنية، وكذا من المحافظة العقارية المعنية، وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحوق .

فكان بذلك جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدي أول عملي في مسح الأراضي، وقد نصرت في ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 المذكور سابقا: " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها..."

ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ

في 1989/08/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات

¹¹⁶خلفوني مجيد: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص111-112

الإدارية القديمة وبعد تقديم كافة المعلومات الضروري لهده العملية، يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي على المستوى المحلي)، بتحديد إقليم البلدي بواسطة معالم من حجر او بواسطة علامات أخرى تكون مجسمه بكيفية دائمة، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبي البلدي للبلديات المجاورة،

ثالثاً: الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية

يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد

حيث تنص المادة الأولى منه على " يستهدف هذا القانون تحديد الإطار الإقليمي الجديد للولايات والبلديات طبقاً لمبادئ اللامركزية ولأتمركز كل الولاية وكل بلدية ثم ملائمة القاعدة الإقليمية مع أهداف تنمية البلاد وترقية السكان الذين يعيشون فيها ".

وتنص المادة 02 من نفس القانون: "ينجم الإطار الإقليمي المشار إليه أعلاه عن :
-إنشاء ولايات جديدة منبثقة عن تقسيم بلدية موجودة ودمج جزئي أو عدة أجزاء من ولايات أو عن تقسيم واحدة،

-إعادة تهيئة الحدود الاقليمية الحالية لبعض الولايات ،

-إنشاء بلديات جديدة منبثقات عن تقسيم بلدية موجودة ودمج جزئي أو عدة أجزاء من البلديات".

وتضيف المادة 3منه: " يتكون التنظيم الإقليمي الجديد للبلاد من ثمان وأربعين (48) ولاية وألف وخمسمائة وأربعين (1540) بلدية"¹¹⁷

¹¹⁷قانون رقم 84-09، مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.

بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 5 و6 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام والمعدل والمتمم، حيث تنص المادة 5 فقرة 1 منه على: "ينبغي على البلديات إن تحدد محيط أقاليمها".

كما تنص المادة 6 من نفس المرسوم على: "تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها

رابعاً: وثائق أخرى

هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأماكن التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل: التخصيص والتحويل: وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالة الجهوية لمسح الأراضي: ومن جهة أخرى يجب إن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقاً مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية، إضافة إلى الوثائق العقارية المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة، الولاية والبلدية كتلك الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، أو أملاك الخواص، أو الأملاك الوقفية .

بعد تحديد إقليم البلدي وجمع الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية تأتي خطوه أخرى من الأعمال التحضيرية، حيث بعد تحديد إقليم البلدي تقوم المصالح المكلف بعملي المسح بفصل الصورة الجوي والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، تكون لحدودها طابع الثبات الكافي يسهل العمل الميداني حيث توضع جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بواسطة تقنيها المختصين بإجراء دراسة الإقليم بإجراء دراسة تقني معمقة، ويعتمد هؤلاء في تقسيمها على معايير فنيه بحثه، وهو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزء من تراب البلدي (Secteur)، وتقسم البلاد إلى القطاع تكون

حدودا تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة مثل الطرق والمجاري المائية كالوديان والسدود والقنوات، وهو جزء من القطاع يحتوي مجموعة من أجزاء الملكية (Section) لها الفواصل الحديث، والى القسم بنفس طبيعة الوظيف والتخصيص، وفي هذا الصدد يقوم تقني مسح الأراضي بإعداد مخطط لكل قسم حتى يسمح لهم بمتابعة الأشغال بكل دقة .

الفرع الثالث: عملية ضبط الحدود

المقصود بعملية ضبط الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود وهذا حسب ما يلي:

أولاً: وضع حدود الإقليم البلدي وإشغال الاستطلاع.

تنص المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعتدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 على ما يلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية "

الصعوبات التي تعني تحديد البلديات."

يفهم من هذه المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري، ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984 ،يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تنتقل تلك الحدود في محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و رؤساء المجالس الشعبية

البلدية المجاورة، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة¹¹⁸.

ثانياً: تحرير المحضر .

يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات، على مطبوع نموذج بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة، بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانوناً.

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها و يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة، ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات " الحافة اليسرى " أو " الحافة اليمنى " للطريق، و لكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة، كما يجب أن يشار وجوباً إلى ما يلي:

1-في العمود الأول: رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة و بنظام تصاعدي للإعداد الطبيعية و بدون انقطاع.

2-في العمود الثاني: توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق ، الولايات و الحفر ...)

3-في العمود الثالث: تعين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي...) حد مستقيم أو ملتوي، خط اعتباري.

4-في العمود الرابع: الملاحظات المحتملة، وبالخصوص، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم اتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود.

تجمع باقي الوثائق المرفقة عند الاقتضاء بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر و إذا رفض أجد الأطراف المعنيين الإمضاء فان هذا الرفض و كذا

الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات و إذا تعلق الأمر ما بين البلديات فلوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع

إما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بيت ولايتين مجاورتين فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين (انظر قانون رقم 84-09 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد)

وبعد الانتهاء من عملية تعيين حدود البلدية، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المسماة وذلك قصد توثيقها، غالبا ما تكون حدودها غير معروفة وتجدد باد لاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 او الى 1/50.000 وكذا المخططات القديمة المشيخة¹¹⁹.

المطلب الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري

يكن دور هذه العملية في إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعي القانوني لإعداد مخطط المساحة لحدود العقارات وتتناول فيه عملية التحقيق في الفرع الأول، وعملية وضع الحدود في الفرع الثاني، ثم في الفرع الأخير معاينة التحقيق العقاري

الفرع الأول عملية التحقيق العقاري

عملية التحقيق هي التي تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلاله جرد وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعي والقانوني، وهي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أو أي أعباء تسقن العقار وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عملية تحديد الحدود كما أن على المحققين حذف الأشخاص على تقديم مساعدا تهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح

¹¹⁹ انظر الفقرة 1-2-1 من 3-1-2 من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

،الذي يركز على تنفيذ قانون الأملاك العقاري، فمساهمة الملاك أو الشاغل لتنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لألاكهم ، ولكن أيضا لأملك الجيران، هذا وهذا ما نصت عليه المادة 06/ن المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقا: " إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والاتفاق بين الأطراف واضحا يجب إتباع الإجراءات التالية:

- استدعاء الأشخاص المعنيين المالكين والحائزين.

- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقة تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.
- التعرف على كل عقار محل مسح.¹²⁰

وفي هذه المرحلة يتم إجراء عملية إظهار واسعة طبقا لنص المادة 03 و10 من المرسوم 62/76 ويتم بواسطة استدعاءات تفصل بين كل استدعاء مدة ،كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح في اجل 15 يوما، وإلا فان عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره، ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة ،بالإضافة إلى حضور عون من البلدي عند عمليات التحقيق بصفتهم ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدي.

كل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، كما يقدرون وقائع الحيازة المثارة والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والاهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على المستوى إدارة أملاك الدولة¹²¹.

وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فان المحققين عليهم الاستناد لإثبات حق الملكية إما بواسطة السند وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، فتكون رسمية وهي التي يثبت

¹²⁰ جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ط 2006 ص 131
¹²¹ انظر الفقرة 1-3-2، من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ،

بمقتضاها شخص ما مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمي وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 01 / 01 / 1971 حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني.

وفي حالة غياب السند فان التحقق يتم عن طريق التحري الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة والتأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني، وعلى المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفق عامة الانتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء وخلال التحقيقات العقارية، وذلك بالتنسيق بين إدارة مصالح الأراضي والمحافظة العقارية في البلدي محل المسح .

ولنا أن نشير إلى أن التحقيق في المنطقة الريفية ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية، تسمى بطاقة التحقق العقاري، نموذج T7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتبعية القانونية للعقار، واصل الملكية، على أن ترقم هذه البطاقة ويؤرخ ويقضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله، إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو الممثلة.

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل مساحون على الحالات التالية، أما عقارا له سندات ملكية قانونية، أو عقارا ليس له سندات الملكية، أو عقارا تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدعي أي شخص تملكه بالحيازة.

أما في المنطقة العمرانية فان التحقيق يجر عنه مجموعة البطاقات هي بطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج T5، بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق. أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4 للمجموعات الملكية المثبتة حدودها. أو البطاقات الوضعية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، ويجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9.

الفرع الثاني : عملي وضع الحدود.

يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية، وفي المناطق الريفية بحضور الأطراف المعنية ، و يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها، وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم حجر ، وإما بواسطة علامات أخرى، ويفضل أن تكون هذه العلامات متمسمة بلبثات، وتؤدي عملي وضع الحدود إلى نقل الحدود المرفوعة إلى نقل الحدود المرفوعة على المخطط البياني لوضع الحدود بعد الانتهاء من عملي التحقيق الميداني.

الفرع الثالث : معاينة التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودارية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية لدى العون المحقق أو فراق التحقيق، كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق او فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها أصحاب الملكيات ، وهي مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق إجراءات إدارية وتقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح الإدارية المعنية بالتسيير العقاري ، ويقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس فرقة المسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق والسندات المستلمة ، فهو ينتقل إلى الميدان الحيابة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف¹²².

ويجب الإشارة أيضا إلى أن التحقيق العقاري يتعلق بعملية أخرى يحكمها إطار تنظيمي أخرى ، جاء لاحقا وهو القانون رقم 07-02 للمؤرخ في 27 فيفري

¹²²زادي سيد علي. اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكر ماجستير ، "غير منشور" فرع قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو ، الجزائر ، 2014، ص: 88

2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية
عن طريق تحقيق عقاري¹²³

وتعتبر مكملة لمسح الأراضي، ويهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى
الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام والتي تتعلق
على الخصوص بجميع العناصر الضرورية لحق الملكية و الحقوق العقارية
الأخرى كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية المعلومات
المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق و كذا الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على
العقارات المعنية بالتحقيق و أقد أسندت عملية التحقيق العقاري إلى أعوان مصلحة
المسح المحلية و بالتحديد إلى فرق تشكل من 05 أعوان على الأقل عونان مكلفان
بتحديد الملكية مرفقان بعونين محققين احدهما من مديرية الحفظ العقاري و الآخر
من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي
تخص أملاك البلدية¹²⁴.

و يتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد و تكمن أهمية دور المحققين
التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي
ملك الدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ
العقاري باقتراح من المحافظ العقاري و على العون أخبار المديرية بصفة دورية
بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق و عن المشاكل المثارة سهو تقدم
الأشغال قدر المستطاع يكلف أعوان المحققون بما يلي :

- فحص السندات و الوثائق المقدمة .

- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعني.

¹²³الجريدة الرسمية العدد15 المؤرخة في 28 فيفري2007

1. ¹²⁴مواز شربا لي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير غير منشورة تخصص القانون الخاص
المعمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، ص 93.

- إثارة كل الآراء و الملاحظات المفيدة للتحقيق .

- تثمين و تقدير أفعال الحيازة.

أبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسوحة.

- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة

العقارية و مديرية أملاك الدولة و مع الوثائق الأخرى

المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح و سننظر لذلك في العناصر

الآتية:

أولاً: معاينة أصحاب الحقوق:

إن المالك أو المال 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، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة

الرقم البلدي المؤقت للمالك، ويعطى له من قبل القائم بالتحديد.

1- تعين الأشخاص الطبيعية وذلك بذكر حالته:

-اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم

-تاريخ ومكان الميلاد والجنسية .

-الوضعية العائلية.

-عندما يكون العقار ملكاً على الشيوخ أو فيه شركاء فإن تعيين هوية احد الشركاء

في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في

الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريقه)¹²⁵.

¹²⁵ريم مراحي ، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة الجزائر 2007 ص:43

2-تعيين الأشخاص المعنوية: وتتمثل في هذه الأشخاص في الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والشركات.....، أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

-الشركات: اسم شركة ، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، إذا كانت تجارية رقم السجل التجاري¹²⁶ .

الجمعيات: تسميتها، 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 انه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.

ثانيا :معاينة حق الملكية :

ان تحديد الملكية يتم بواسطة سندات الملكية ، او بواسطة البح والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية¹²⁷ .

1-المعاينة بواسطة السند:

هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة المقدمة ، وهذا يعني بالنسبة للمحقق ان يفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب ان تظهر كل الميزات ، والشروط المطلوبة ، والمعمول بها لاثبات حق الملكية والتحقق من طبيعة المعلومات التي تضمنها هذه الوثيقة.

¹²⁶موز شربالي المرجع السابق ص94.

¹²⁷ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة الجزائر 2007 ص:44

ويؤدي فحص الوثائق الى وضعيات منها ان الوثيقة المقدمة تحمل كل الموصفات العقد القانوني الصحيح، لكن لاشي يبين بأنها تتعلق بال عقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ الى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في اثبات حق الملكية، وهي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيازة القانونية وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائر بأحقيته في الملكية، بشرط عدم تسجيل اي اعتراضات من الغير، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بال عقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها اقل من المساحة المحددة في الميدان¹²⁸.

هنا كذلك إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأتية من الملاك المجاورين، وهذا مايجب إثباته من طرفهم، أو اعتداء وتناول على ملكيات الغير، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة، وقد يكون الشخص المراد التحقيق في ملكيتها يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته والتي هي اكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء الى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة

وبالتالي اذا تم التواصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات وبين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لايمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنداه لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها، اما اذا تعذر التواصل لهذ التطابق فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي¹²⁹.

¹²⁸نواره اورحمون دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة الجزائر 2007 ص: (المرجع السابق.ص155)).

¹²⁹ريم مراحي:المرجع السابق، ص44و45

-السندات الرسمية المعترف بها :

من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وفي هذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوخ، لكن كثيرا مالا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا، فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء، وكذا العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى ورؤساء البلديات، أيضا العقود

المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية والقدامى ورؤساء البلديات، أيضا العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى، المعدة من قبل الموثقين القدامى وكتاب الموثقين والتي تم إشهارها، وتعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الامر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق المعدل والمتمم¹³⁰.

تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، كذلك العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف القضاة القدامى.

ب- السندات غير الرسمية المعترف بها :

ان الامر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971، ووجدير بالذكر و تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري، فانه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

¹³⁰معدل ومتمم بالقانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 8 مارس 2006)

-يوم تسجيله.

-يوم ثبوت مضمونة في عقد حرره موظف عام.

-يوم التأشير عليه يد ضابط عام مختص .

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

2-المعاينة في حالة غياب السند :

ويعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة،

وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء و البحث، بهدف جمع اكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة.

وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق

الاستقصاء والبحث، بهدف جمع اكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاوله الشخص المعني للحيازة على العقار طبقا لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية و قد جعل لحماية كل من الحيازة و الملكية طرقها الخاصة فهو يحمي الحيازة في ذاتها حتى ولو كان الحائز غير المالك¹³¹.

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية و الميدانية لعملية المسح العقاري يتم إعداد الوثائق المسحية و إيداعها القانوني (الفرع الأول) ثم تأتي عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني) و لكن قد تثار منازعات من اعتراضات و إشكالات حول عملية الترقيم العقاري (الفرع الثالث)

¹³¹مواز شربا لي: المرجع السابق ص79

الفرع الاول :إعداد إيداع الوثائق المسحية

سوف نعالج من خلال هذا الفرع نقطتين هما: إعداد الوثائق المسحية (أولا) ثم إيداعها (ثانيا) .

أولا :إعداد الوثائق المسحية .

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية و أنواعها في الأمر رقم 74-75 و المرسومين التنفيذيين له تحت رقم 62-76 و 63-76 بل ترك الأمر للتنظيم و بعد مرور 23 سنة صدرت التعليمية رقم 16 لسنة 1998 السالفة السابقة الذكر اين بنيت في الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعران المكلفين بعملية المسح العقاري و التي يمكن إجمالها فيما يلي :

-مخطط المسح:

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري ،حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها و هو مقسم الي أقسام و أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية او مناطق ريفية ،وتمكن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من اكبر وحدة الي أصغرها .

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية و كل جزء من الملكية يتكون من قطعة ارض او قطع أرضية تؤول لمالك واحد او تكون علي الشروع .

ب-سجل المساحة:

وهو السجل الذي تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت او غير مبينة التابعة لنفس المالك و المفهرسة تحت حساب المسح ،ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه تاريخ و مكان ازدياده و عنوانه و جنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره

الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بال عقار و هنا وجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي¹³².

ج- جداول الأقسام:

يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حسب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، و يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية

(الدولة، الولاية، البلدية) وبعد ذلك تلهيم العقارات الغير مطالب بها ثم الأملاك الوقفية و في الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبها ترتيبا أبجديا لالاقابهم¹³³.

ثانيا: إيداع الوثائق المسحية .

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري و بالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي المسوحة ، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ، والإيداع يمكن ان يتم بقسم او مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري ، ويكون الإيداع كليا وجزئي¹³⁴.

معا لإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة ، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية و الموضوعية، على أساس انه لا يوجد في المرسوم

¹³² عماد الدين رحامية، المرجع السابق، ص244، 243

¹³³ ريم مراحي، أثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، المرجع السابق، ص: 08.

¹³⁴ انظر نص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدلة

والمتممة بموجب المادة 01 رقم المرسوم رقم 123\93 مؤرخ في 19 ماي 1993. الجريدة الرسمية رقم 34.

التنفيذي رقم 63-76 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري من الوثائق المسحية وبالتالي متى وجد نقصا معيناً وجب عليه إخطار المصالح المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدرك الأمر¹³⁵.

وبعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم، يقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بنشر وإشهار محضر التسليم بكل الوسائل القانونية، وهذا ما أشارت إليه المادة 09 من المرسوم 63-76 سالف الذكر¹³⁶.

الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري .

بعد إن يتم إيداع وثائق المسح المشار إليها سابقاً جزئياً أو كلياً للأقسام، في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود و السندات و الوثائق التي لها علاقة بالعقار الذي يملكه أو يحوزه، و يقوم المحافظ العقاري. بدراسة وتفحص هذه العقود و السندات و الوثائق، كل هذا يندرج ضمن ما يسمى بالترقيم العقاري .

وهذا ما ذهب إليه المادة 11¹³⁷.

المحافظ العقاري بناء على نص هذه المادة، مطالب بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي يقوم بتأسيسه.

فبمجرد استلامه لوثائق المسح المتعلقة بهذه العقارات، وضمن الأجل القانونية المحددة لذلك، يحرر محضر استلام و يقوم بإمضائه، هذا الأخير يتضمن تاريخاً معيناً يعتبر بداية للترقيم العقاري.

¹³⁵ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص، ص: 244, 245.

¹³⁶ نصت المادة 09 من المرسوم 63-76 على: (يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري)
¹³⁷ نصت المادة 11 من المرسوم 63-76 المعدلة بموجب المادة رقم 01 من المرسوم ترقم 123/93 على أنه (يقوم المحافظ العقاري بترقيم القارات الممسوحة في سجل العقاري بمجرد استلامه و وثائق مسح الأراضي ، يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم إمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي . ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية).

والترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة، يبدأ سريانها من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق المسح، والمدة الزمنية المشار إليها سابقا تعتبر مؤشرا يقسم على أساسه الترقيم إلى:

الأول ترقيم عقاري النهائي، والثاني ترقيم عقاريا مؤقتا لمدة 4 أشهر ثالث ترقيم عقاريا مؤقتا لمدة 02 سنتين.

الترقيم العقاري النهائي .

بنص المادة 34 من قانون المالية رقم 2019

تعديل أحكام المادة 11 من الأمر 74/75 .

وهذا نصها: المادة 11 "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

"بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة؛ يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح.

بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى على سندات ملكية مشهورة ؛ يتم القيام بالترقيم مؤقت وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل؛ يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي" من خلال هذا التعريف يتضح لنا جليا ان الترقيم العقاري النهائي مرتبط بإيداع وثائق المسح.

نحاول قراءة المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر التي تنص على المسح: (يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات او عقود او كل الوثائق الاخرى طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...).

من خلال كلمة "مالكوها" يتضح أن النص القانوني يخاطب مباشرة مالك العقار، ويقصد بهذا الأخير كل شخص انتقل إليه حق الملكية أو أي حق عيني آخر بصفة كاملة ونهائية، يستطيع من خلالها ممارسة كل السلطات التي خولها القانون. في حالة وجود سند قانوني¹³⁸، ثابت لا يدع أي شك في ملكية العقار المحقق فيه فان هذا الأخير.

يكون محل ترقيم نهائي، ويسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين. ويلزم المحافظ العقاري بان ينقل في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها¹³⁹ وهذا بالفعل ما تؤكد التعليلة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1988 المشار إليها سابقا حينما ربطت الترقيم العقاري النهائي بضرورة وجود سند قانوني ثابت لا يترك مجالا للشك في ملكية العقار الممسوح، فلو كان المقصود بها المحررات الرسمية المشهورة لما أضاف لها عبارة "ثابت لا يترك مجالا للشك"، بل المقصود هنا المحررات الرسمية العرفية الثابتة التاريخ التي كان القانون يعتد بها في فترة زمنية معينة .

إذا الترقيم النهائي مرتبط بعقارات معنية يودع أصحابها بالمحافظة العقارية المستندات، أو العقود أو كل الوثائق المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية، سواء تعلق الأمر بالمحررات الرسمية أو المحررات العرفية الثابتة التاريخ التي سنحاول حصرها من خلال ما يلي:

أولا/المحررات الرسمية المرتبطة بالعقارات:

أطلق عليه القانون الجزائري اسم العقود الرسمية، هذا ما نلاحظه من خلال نص المادة رقم 324 من القانون المدني الجزائري: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف

¹³⁸ سواء كانت سندت رسمية (سندات توثيقية، إدارية أو قضائية) أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971
¹³⁹ المادة: 12 من المرسوم رقم: 63-76، السابق ذكره، وانظر التعليلة رقم: 16، السابق ذكرها.

أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه وما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه¹⁴⁰.

ويمكن تقسيم المحررات الرسمية الخاصة بالعقارات إلى أربعة أقسام:

1- العقود التوثيقية: يقصد بها كل المحررات الرسمية المتعلقة بالعقارات التي يشرف عليها الموثقون، سواء تعلق الأمر بالعقود المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية مثل عقد الشهرة¹⁴¹.

أو عقود الملكية المتعلقة بالتصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية، مثل عقد البيع.

2- العقود أو المحررات الإدارية: هي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في أملاكها العقارية لفائدة الغير، وتنقسم إلى قسمين:

أ/ السندات الإدارية: وتتمثل في السندات المحررة من قبل المدير الولائي لأمالك الدولة، باعتباره ممثل الدولة والجماعات المحلية للتصرف في العقارات التي تخضع لاختصاصه وهناك أيضاً سندات إدارية محررة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره المختص

في تحرير العقود المرتبطة بالعقارات الموجودة في البلدية التي يرأسها، وإضافة إلى هذا توجد كذا السندات الإدارية المحررة من قبل الوالي، حيث يختص هذا في الأخير في تحرير العقود المرتبطة بالعقارات الموجودة في الإقليم الذي يخضع لسلطته، ومن ذلك المحررات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹⁴².

ب/ شهادات الملكية: تتمثل في شهادات الملكية الفلاحية المسلمة في إطار المرسوم رقم :

¹⁴⁰ راجع الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المداني الجزائري المعدل والهتمم. المرجع السابق.

¹⁴¹ أكثر تفصيلاً عن عقد الشهرة راجع المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المؤرخ في

19832/05/21:

¹⁴² جمال بوشناقفة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، الجزائر، ص 77

32-73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة

ج/الإحكام القضائية: يشرف القضاة على تحرير بعض العقود التي تتضمن إكاما قضائية مرتبطة بالحقوق العينية العقارية. من بينها نجد الأحكام القضائية الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية الأصلية.

ثانيا /المحركات العرفية الثابتة التاريخ:العقود العرفية هي العقود المحررة بواسطة كاتب ما، أو من قبل الأطراف أنفسهم، والتي تتضمن توقيعهم وتوقيع الشهود لإثبات تصرف قانوني معين¹⁴³.

و العقد العرفي لا يكون حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت يعتد به، وهذا ما جاءت به المادة رقم 328 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على،(لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

-من يوم تسجيله.

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

-من يوم وفاة احد الذين لهم على عقد خط أو إمضاء.

غير انه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة

الترقيم العقاري المؤقت.

أولا: الترقيم المؤقت لمدة 04 اشهر:

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 اشهر يبدأ سريانها ابتداء من يومي الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية. وذلك انه عندما تشير

¹⁴³ راجع المادتين: 327 و328 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 ستمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

المعلومات مبيّنة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة 04 أشهر.

إما هذه المدة جاء بيانها في المادة 13 من المرسوم 63/76 ويتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العريضة المستمرة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في الوثائق المسح كما تطبق على الحائز السند لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، في المواد 39 وما يليها، ويصبح هذا الترقيم نهائي عند مرور هذه المدة في حالة عدم تقديم اعتراضات أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة، أي رفض من قبل المحافظ العقاري أو سحبت، أيضاً في حالة ملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة غير مبررة، يتم ترقيم العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر وخلال هذه الفترة يكون الأشخاص الذين لهم مصلحة تقديم اعتراضاتهم التي لم يقدموها أثناء عملية المسح.

وتحسب هذه المدة من تاريخ الطلب بنص المادة 34 من قانون المالية رقم 2019

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 ويكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة غياب سند كافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ الطلب.

بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة¹⁴⁴.

¹⁴⁴ المادة رقم: 14، المرسوم رقم 63/76، السابق ذكره، والتعليمة رقم 16 السالفة الذكر ص 21

ثالثاً: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة .

يتعلق الأمر هنا بالعقارات التي سجلت في حساب العقارات الغير مطالب بها من قبل مصالح مسح الأراضي، والتي يكتشف من خلال المعاينة الميدانية بأنها بدون مالك، فبعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يتم ترقيمها باسم الدولة لمدة سنتان نهائياً باسمها، حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفاتر الخاصة بها، ويسلمها الى المدير ألولائي لأمالك الدولة باعتباره ممثلاً لها.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري .

ان عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت او نهائي، قد تثير جملة من الاحتجاجات والإشكالات وهذا شي طبيعي بالنظر الى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين، او إحساس الأفراد بان حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار.

وسنعالج من خلال هذا الفرع منازعات الترقيم النهائي (أولاً)، ثم منازعات الترقيم المؤقت (ثانياً)

أولاً/المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي.

جاء في نص المادة16 من نفس المرسوم 76-63 المذكور سابقاً، بأنه لايمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد12 و13 و14 من المرسوم ذاته، إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذا بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يجوز أصحابها سندات ملكية او وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيماً نهائياً.

ثانيا/المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت :

كل احتجاج يتعلق بالترقيم المؤقت يبلغ عن طريق رسالة موسى عليها إلى الطرف الخصم والمحافظ العقاري كذلك¹⁴⁵ .

هذا الأخير الذي يقيد الاحتجاج في سجل خاص بذلك، يبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه

ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الاحتجاج (القسم المسحي، رقم مجموعة الملكية، المساحة).

يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بتوجيه استدعاء لجميع الأطراف التي لها علاقة بالاحتجاج، محاول الصلح بينهما، وهنا يكون أمام حالتين: إما نجاح محاولة الصلح او فشلها.

أ/محضر الصلح: إذا وفق المحافظ العقاري في محاولة الصلح، يحرر محضرا خاصا بذلك يسمى: "**محضر المصالحة**"، يبين فيه الاتفاق الذي تم توصيل إليه من خلال محاولة الصلح.

يتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية، فهو حجة على جميع الأطراف وله قوة الإلزام الخاص، تبلغ المحاضر التي من شأنها تغيير العناصر الموجودة في الوثائق المودعة إلى مصلحة مسح الأراضي لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

ب: محضر عدم الصلح: اذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تحقيق المصالحة يقوم بتحرير محضر يسمى "محضر عدم المصالحة" ويبلغه إلى الأطراف المعنية .

للمتضرر من بعد ذلك الحق في رفع دعوى قضائية خلال مدة 06 أشهر ' يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري.

¹⁴⁵المادة15من المرسوم63/76، سالف الذكر

تكون هذه الدعوى موضوع إشهار في المحافظة العقارية المختصة ،حتى يتسنى للمحافظ العقاري تعليق عملية الترقيم الى غاية صدور حكم ،او قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشئ المقضي فيه .في حالة عدم تلقى المحافظ العقاري كما هو في وثائق المسح المودعة لديه.

كما تقضي المادة 15 من المرسوم 63/76 على انه:" يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يفيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقاري ،تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير المحضر عند المصالحة و تكون الاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوه الإلزام الخاص...".

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، و يبلغه إلى الأطراف، للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة.

علما انه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى القضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت تطبيقا لإحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 فان هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صور حكم قضائي نهائي.

المبحث الثاني: دفتر العقار كأثر لإثبات الملكية العقارية.

ترجع جذور دفتر العقار العقاري إلى القانون الألماني المؤرخ في 1891، وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ومع

اكتساء هذا النظام معظم دول العالم أخذت به تباعا واقتناعا ،فقد تبنى المشروع الجزائري هذا النظام بمقتضى

الأمر رقم 75-74، يتضمن إعداد مسح للأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم، المنفذ بالمرسومين التنفيذيين 76-62 و76-63 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

فالدفتر العقاري يمثل فعليا نظام الشهر العيني ،وهو سنه إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ،وهو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1977.

ويعبر وبصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات،وقد استعمل المشروع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.¹⁴⁶

يسمح الدفتر العقاري بضمان حق الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير ،ويضفي عليها طابع حماية،بواسطته تكون الحقوق العينية العقارية في منأى عن مخاطر الغموض

وتضارب الحقوق بين الأشخاص ،وذلك من خلال البيانات التي يتضمنها هذا السند ،وعليه يمكن تقديم تعريف بسيط لهذه الوثيقة وما تتضمنه من بيانات والأهداف التي أسس من اجلها ،والمنازعات التي تعترضه ضمن ثلاث مطالب.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

يمثل الدفتر العقاري الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية المسوحة، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة لتأمين معرفة دقيقة للعقارات ، و بذلك يسلمه المحافظ

¹⁴⁶مرسوم رقم 73-32، مؤرخ في 5 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، متم بالمرسوم رقم 73-86 مؤرخ في 17 جويلية 1973، ج.ر.ج، عدد 59 صادر في 24 جويلية 1973.

العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانونا ، وسندرج تعريفه في (الفرع الأول)، نذكر مضمون الدفتر العقاري (الفرع الثاني)، ونبرز الطبيعة القانونية لدفتر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري:

المقصود بالدفتر العقاري لغتنا :

تتشكل من كلمتي الدفتر والعقاري

-الدفتر: يقصد به كتيب، كراس، سجل، وهي الصحف التي تدون بها الحسابات

-العقاري: مشتقة من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله

الدفتر العقاري اصطلاحا:

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف واضحا وصريحا للدفتر العقاري، وهو ما دفعنا للجوء إلى الفقه الذي تباين في تعريفاته، والتي كان لها نفس المضمون.

فهناك من يعرفه على انه: "تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار او حقوق عينة عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير

147

والبعض الآخر عرفه بأنه: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء"

يعرف أيضا على انه سند للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير ".

ويعرف أنه: "ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار "

وأيضاً: "سند ملكية الشخص ملكية الشخص للحق العيني العقاري "

وعليه نستنتج من التعاريف السابقة أن الدفتر العقاري هو ذلك السند القانوني الذي يعطي للمالك العقار الحق في التصرف فيه والاستغلال بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري وأنه لا يمكن للمالك إثبات ملكيته العقارية إلا عن طريق الدفتر العقاري .

الفرع الثاني مضمون الدفتر العقاري .

حسب نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمعدل والمتمم.

لقد حددت وألزمت أن يعد يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط وترقم الجداول وتوقع وكل تأشير في البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري حسب نص المادة 48 من نفس المرسوم

يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بالموجب قرار من وزير المالية المؤرخ

في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري والذي يجب ان يحتوي على :

1-الطابع: مجموعة من البيانات المعنية او المعرفة للعقار الذي يتضمن: البلدية مجموعة الملكية رقم ،القسم،سعة المسح

2-مجموع الجداول :

2-1-الجدول الأول:تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة...)

2-2-الجدول الثاني :ويتضمن الملكية وينقسم الي قسمين :

أ-قسم أيمن: يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

ب-قسم أيسر: هوية المالكين (الاسم، اللقب....)

3.2-الجدول الثالث:يتضمن قسمين:

أ- قسم أيمن:تذكر فيه الارتفاقات.

ب-قسم أيسر: خاص بالتغيرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة

4.2-الجدول الرابع:يتضمن قسمين

أ-قسم أيمن:مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالمتجزئات.

ب-قسم أيسر: خاص بالتغيرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور

5.2الجدول الخامس:تؤشر فيه كل الامتيازات و الرهون الواردة على مجموع الملكية.

أ-قسم أيمن : بشهر جميع التصرفات(الرهون،الامتيازات). مضمون الدفتر العقار

ب-قسم أيسر:تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه

6.2الجدول السادس:و يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين هما:

أ-الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

-القوام الطبيعي او المادي للعقارات،

-المالكين و أصحاب الحقوق العينية الظاهرين المعترف لهم بذلك ميدانيا،

-طرق الاستغلال المستعملة في الأملاك الفلاحية.

ب- الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة وتوقيع المحافظ العقاري.

يجب ان يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لايمحى، ويمنع الكشط او الأغلاط أو السهو وتصحيح عن طريق الإحالات، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة

كل تأشيرة ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري "توافقهما" ويمكن للمحافظ العقاري ان يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في بطاقات العقارية، وله أن يندر حائز الدفتر العقاري وذلك بقصد تصحيحه.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

اختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من يعتبره قرارا إداريا (أولا) والبعض الآخر يرى انه ليس بقرار إداري (ثانيا).

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري:

اعتبر الأستاذ عمار بوضياف و في نفس المنحى الأستاذ جمال عبد الناصر مانع بأن الدفتر العقاري: هو قرار إداري وهذا بسبب إن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه"

وهناك من عرفه بأنه: كل عمل إداري بقصد تعديل الأوضاع القانونية كما هي قائمة وتحت صدوره او كما ستكون في لحظته مستقلة معينة¹⁴⁸.

فالدفتر العقاري حسب رأي هذا الاتجاه عبارة عن عمل انفرادي وتعبير إداري من طرف الإدارة حسب الشكل الذي يحدده القانون بهدف إحداث اثر قانوني إلا وهو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، فقد اوجب المشرع الجزائري على الإدارة التعبير عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيل عنه¹⁴⁹.

¹⁴⁸ عمار عوادي كتاب القانون الإداري، دارا لعلوم للنشر والتوزيع 15، الطبعة الثالثة، ص239-240

¹⁴⁹ المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المذكور

وقد بينت المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مواصفات الدفتر العقاري وبياناته و كيفية التأشير عليه.

ثانيا: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري:

يرى جانب آخر من الفقه بان الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري ، اذ انه لا يعد عملا انفراديا ، و لا يحدث أثرا قانونيا، بل دوره كاشف للمراكز القانونية فقط وبالتالي فهو حسب رأيهم مجرد شهادة إدارية إذ إن المحافظ العقاري يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

ومثال ذلك الاكتساب بالتقادم (عقود الشهرة) والتحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 الذي تمت الحيابة بموجبه ويبقى الدفتر العقاري هو كاشف لهذا الحق.

والرأي الأكثر صوابا هو ان الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن سلطة إدارية

مختصة وقرار نهائي تنفيذي وانه يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

المطلب الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري وبيان حجيته:

بعد التطرق لمفهوم الدفتر العقاري ببيان المقصود به وتحديد طبيعته القانونية والبيانات التي يستلزم توافرها فيه، لابد من التطرق إلى إجراءات تسليم الدفتر العقاري وكذا تبيان حجيته القانونية التي منحها إياه المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة بوجه عام وذلك بتخصيص الفرع الأول لإجراءات تسليم الدفتر العقاري وتخصيص الفرع الثاني لدراسة ضبط الدفتر العقاري والفرع الثالث حجية الدفتر العقاري.

الفرع الأول: إجراءات تسليم الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 15 مارس سنة 1976 المتعلق بالسجل العقاري، يتبين لنا ان من ضمن مهام المحافظ العقاري إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار الخاصة بالعقود المتضمنة نقل الملكيات العقاري والحقوق العقارية العينية الأخرى، وهو بذلك مكلف بتسليم الدفتر العقاري¹⁵⁰

الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وقد نصت المادة 09 من المرسوم رقم 76-63 على أحقية المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى في تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممنوحة من طرف المحافظ القاري بداية من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي العام، وقد ألزم المشرع المحافظ العقاري مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 76-63، وإعداد جداول الإجراءات الأول للإشهار مع دفع رسم الإشهار العقاري عند المطالبة بالدفتر العقاري، وهذا ما جاء في قانون المالية لسنة 2018 الصادر بتاريخ

2017/12/28

غير انه تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص وأصحاب الحقوق العينية ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني مالكا منفردا فان عملية التسليم تتم له بصفة شخصية .

أما إذا كان العقار في حالة ملكية مشاعة فعلى أصحاب الحقوق على الشيوخ تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وفي نفس الوقت يلتزم المحافظ العقاري بالإشارة على البطاقة التي تخص نفس العقار اسم الشخص الذي استلم الدفتر العقاري.

¹⁵⁰ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 259.

الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2018 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017 وميز بين ثلاثة أنواع من العقارات يمكن حصرها فيما يلي:

5- رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة والتي تشكل ترقима مؤقتا أو ترقима نهائي لفائدة ذوي الحقوق.

أولاً: بخصوص الحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية :

أ/ إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 3000 دج.

ب/ إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع وتزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 4500 دج.

ج/ إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 6000 دج

ثانياً: بخصوص الأراضي المبنية او غير المبنية:

أ/ إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فان الرسم المطبق يقدر ب 3000 دج، إذا كانت الأرض غير مبنية و 6000 دج إذا كانت غير مبنية.

ب/ إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع وتقل عن 3000 متر مربع إذا كانت المساحة غير مبنية يدفع رسم قدره 4500 دج وإذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 9000 دج.

ج/ إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع، يدفع رسم قدره 6000 د ج وإذا كانت الأرض غير مبنية، ومبلغ 12000 د ج إذا كانت الأرض مبنية.

ثالثاً: بالنسبة للعقارات الفلاحية:

* إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 3000 د ج

* إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات وتقل عن مساحة عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 6000 د ج.

* إذا كانت مساحة الأرض < تزيد عن عشرة هكتارات، يدفع رسم قدره 9000 د ج.

6- رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة والتي تشكل ترقيماً نهائياً لفائدة صاحب عقد ملكية مشهر قانوناً.

أولاً: بخصوص الحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية

أ/ إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 750 د ج.

ب/ إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع وتزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1500 د ج.

ج/ إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 2250 د ج

ثانياً: بخصوص الأراضي المبنية أو غير المبنية

أ/ إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر ب 750 د ج، إذا كانت الأرض غير مبنية و 1500 د ج إذا كانت غير مبنية.

ب/ إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع وتقل عن 3000 متر مربع إذا كانت المساحة غير مبنية يدفع رسم قدره 1500 د ج وإذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 2250 د ج.

ج/ إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع، يدفع رسم قدره 2250 د ج وإذا كانت الأرض غير مبنية، ومبلغ 3000 د ج إذا كانت الأرض مبنية.

ثالثاً: بالنسبة للعقارات الفلاحية:

* إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 750 د ج

* إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات وتقل عن مساحة عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 1500 د ج.

* إذا كانت مساحة الأرض < تزيد عن عشرة هكتارات، يدفع رسم قدره 2250 د ج.

و تجدر الإشارة إلى أن كل الرسوم المذكورة أعلاه لا تطبق إذا تعلق الأمر بعقارات

تابعة للدولة، الولايع، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و

الموضوعة تحت وصايتها و هذا ما أكدت عليه المادة 353 ف 5 قانون المالية

لسنة 2018.

في حالة ضياع او تلف الدفتر العقاري.

أما بخصوص ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، فقد نصت المادة 52 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أن المالك يستطيع أن يقوم بطلب نسخة ثانية في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه.

بلاضافة إلى المذكرة رقم 10635 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

بتاريخ 2017/10/19 التي أرسلت إلى مدراء الحفظ العقاري لكل الولايات التي

بينت كيفية التكفل بهذه حالة.

مباشرة بعد تقدم صاحب الحق أو من ينوب عنه قانوناً بموجب وكالة توثيقية تسلم له استمارة يقوم المعني بملأ وتدوين هوية المالك (وفق المادة 62 و 63 من نفس المرسوم) بعد تقديم الاستمارة مصادق عليها يقوم المحافظ العقاري بإعداد مستخرج الدفتر العقاري بعد تحصيله للحقوق المستحقة.

أما في حالة الأشياع فإنه يوجد حالتين :

-حالة حامل الدفتر العقاري احد الملاك في الأشياع فان المحافظ يتلقى التصريح بالضياع من طرف حامل الدفتر العقاري فقط مع مرعاه إحكام المادة 47 من نفس المرسوم.

-حالة حامل الدفتر العقاري شخص أجنبي عن الملكية فإنه يستوجب على المحافظ العقاري تلقي التصريح في الاستمارة ومصادق عليها من طرف جميع الملاك بدون استثناء أو من ينوب عنهم بموجب وكالة صريحة يذكر فيه التصريح بالضياع وطلب الحصول على مستخرج¹⁵¹ .

وينبغي التأكد من التأشير على البطاقة العقارية في خانة الملاحظات بحالة الضياع مع إدراج رقم الاستمارة وكذا مراجع مستخرج الدفتر العقاري الجديد .

ونرى أن الحرص على هذه الإجراءات الهام يجعل الدفتر العقاري بمنء عن التزوير والغش

الفرع الثاني: ضبط الدفتر العقاري.

قصد ضمان عمليات ضبط الدفتر العقاري باستمرار، ينبغي على كل مالك أن يقدم للمحافظ العقاري الدفتر، لمناسبة طلب كل إشهار، وتجد هذه الإلزامية تبريرها في مبدأ عدم وجود تنفيذ الإجراء إذا كانت الوثيقة المودعة غير مصحوبة بالدفتر

¹⁵¹انظر المذكرة رقم 10635 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2017/10/19 حول ضياع الدفتر العقاري

العقاري، ويترتب على عدم مراعاة هذا المبدأ، رفض الإيداع تطبيقاً للمادة 100 من المرسوم رقم 63 /76 السابق الذكر.

إلا أنه إذا كانت القاعدة العامة هي إجبارية تقديم الدفتر العقاري، فإن الاستثناء هو عدم تحميل طالب الإشهار تقديم الدفتر العقاري، إذا كانت الوثائق المودعة معه بدون مساعد المالك أو ضده، وهذا قصد تخفيف من حدة مبدأ عدم إجبارية الدفتر تطبيقاً للمادة 50 من المرسوم رقم 63/76.

نتيجة لذلك وتطبيقاً للمادة 50 من نفس المرسوم وردت هذه القاعدة استثناءات، بحيث يمكن القيام بعملية الإجراء دون تقديم الدفتر العقاري ذلك إذا كان الأمر يتعلق:

- حالة المحررات المشار إليها في المادة 13، من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

- العقود او القرارات القضائي التي صدرت بدون مساعده المالك أو ضده.

- تسجلي امتياز أورهن قانوني أو قضائي،

وعليه إذا كانت الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، فإن المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها، بان يودع الدفتر لدى المحافظة العقاري في اجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام، قصد ضبط الدفتر العقاري، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، وقع نقل الملكية، فان المالك الجديد بإمكانه الحصول على الدفتر جديد على ان يشار بذلك في البطاقة العقاري إلى مراجع الدفتر المحصل عليه وعلى الأطراف الحق في اللجوء إلى القضاء من اجل الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة العقارية.

الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري:

الدفتري العقاري أصبح الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري عملاً بإحكام المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العقاري، والمادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973 /01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

فأصبح الدفتري العقاري هو المنطلق الجديد لإقامة البينة في شأن إثبات الملكية العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، لأننا في هذه الحالة نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية ويحتج بها على الكاف بما في ذلك الحائز لمدة طويلة، بحيث لا يجوز للواقع وهو الحيابة أن تكون دليلاً مناقضاً لدليل قانوني وهو السند، وعلّة ذلك ان الحيابة مجرد قرينة على الملكية قابله للإثبات العكس بدليل اقوي منها، وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية لدى المحكمة العليا في إحدى قراراتها الصادرة في 2000/06/08 ملف رقم 197920، والذي جاء فيه ما يلي: " ان الدفتري العقاري الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضيتي الحال، لما اعتبر قضاء المجلس ان الدفتري العقاري المستظهر به لا يعتبر سند إثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون، ومن الثابت قانوناً كذلك ان الدفتري العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، رغم الاستدلال بالدفتري العقاري يكونون قد اخطأ في تطبيق القانون ولم يضمروا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال".

وهناك اتجاه يرى أن الدفتري العقاري حجية مطلقة و اتجاه ثاني يرى أن للدفتري العقاري حجية نسبية

- للدفتري العقاري حجية مطلقة:-

يقول أنصار هذا الرأي بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتري العقاري ودليلهم في ذلك أن المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، تنص على: "إن الدفاتر العقارية الموضوع على أساس البطاقات العقارية

البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفية التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد فحسب رأيهم أن الدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتمادا على وثائق المسح وسوف يكون هذا الدفتر مستقبلا الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية، بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني.

فلا يسلم الدفتر العقاري إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري فالهدف من مسح الأراضي العام هو إعطاء حجية مطلقة من أجل بعث سياسة انتمان عقاري وتطهير للملكية العقارية.

-الدفتر العقاري حجية نسبية:

ويرى أنصار هذا الرأي بأن للدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى بتقليه من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي¹⁵².

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن: "للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري"، ويضيف قوله ليؤكد: "إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها .

¹⁵²انظر المادة 16 من المرسوم 63/76

ومن خلال ما سردنه سواء تعلق الأمر بالقوة الثبوتية المطلقة أو النسبية فنلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا على أدلة غير واضحة حول حجية المطلقة للدفتر العقاري

أما الرأي الثاني الذي كانت حججهم أكثر وضوحا حيث نجد النصوص القانونية والإجراءات القانونية التي تمر بها عمليات المسح العقاري وما ينتج عنه من حصول الملاك على دفاتر عقاري

فانه لا يصل إلى مصاف القوة الثبوتية المطلقة حيث يمكن الطعن في هذا السند القانوني .

أما موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية وحجة كافية للإثبات، وذلك أن عملية المسح العقاري بمجملها هي عملية تقنية وقانونية أدت إلى إصدار الدفتر العقاري إلا أن المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة.

وهنا أعتبر القانون الجزائري الدفتر العقاري انه ذو حجية نسبية وليس مطلقة.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

من مفهوم المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الأمر إلا عن طريق القضاء .

قد تنشأ منازعات عقارية بعد تسليم الدفتر العقاري لان المنازعات التي تظهر أثناء عملية الترقيم العقاري بمناسبة إيداع وثائق المسح العقاري قد تطرقنا إليها في المبحث الأول من الفصل الثاني وبالتحديد في الفرع الثالث أما بخصوص الطعن في

الدفتري العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي انه المالك الحقيقي للعقار الذي هو محل إصدار دفتري عقاري لهذا سنتطرق في ثلاث فروع إلى أولا دعوى إلغاء الدفتري العقاري وثانيا الاختصاص القضائي وثالثا اثار إلغاء الدفتري العقاري .

الفرع الأول : دعوى إلغاء الدفتري العقاري.

لقد رتب المشرع الجزائري على حيازة الشخص للدفتري العقاري اثار إثبات ملكيته على العقار موضوع السند، إلا انه لم يعطي في المقابل حصانة قضائية كاملة لذلك السند وذلك لعدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتري العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.

ولمعالجة هذا الموضوع نعرض على شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتري العقاري وهي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ماعدا ما استثناه القانون بنص خاص .

بما أن الدفتري العقاري هو قرار إداري يصدر من المحافظ العقاري فانه بالتالي يخضع فيما يخص مدى مشروعيته لإحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية¹⁵³ .

وقد اتفق الفقه والقضاء على إن عيوب القرار الإداري خمسة وهي:

- عيب عدم الاختصاص.

- عيب الشكل والإجراءات.

- عيب عدم التسبيب.

¹⁵³ لمجلة الجزائرية للقانون والعدالة ، منازعات الدفتري العقاري في التشريع الجزائري د رحامية عماد الدين قاضي بمحكمة سيدي محمد مجلس قضاء الجزائر.

-عيب مخالفة القانون.

-عيب الانحراف بالسلطة أو إساءة السلطة.

اولا-الشروط العامة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري :

يجب أن تتضمن الدعوى جميع الشروط الشكلية حتى لا ترفض وهي: الصفة والمصلحة وهي الشروط العامة بنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى شرط الأهلية

و يختلف حسب كون الشخص طبيعي أو معنوي فالشخص الطبيعي عند بلوغ سن الرشد 19 سنة كاملة وأن يكون عاقلا وغير محجور عليه، وأما إذا كان من أشخاص القانون الإداري

فيمثل من طرف الشخص المختص حسب نص المادة 828 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

1-ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.

إذا كانت الدعوى الرامية إلى إلغاء قرارا لرفض أو الإجراء الصادر عن المحافظ العقاري تتقدم بمرور شهرين من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 110 من المرسوم 63/76 فان دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا تتقدم إلا بمرور أربعة أشهر من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

2-شهر عريضة افتتاح الدعوى:

لقبول دعوى الإلغاء وجب شهر عريضة رفع الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في

12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"

و تنص المادة 17 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار اوحق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت ايداعها للإشهار" كما تنص المادة 519 من نفس القانون أعلاه انه "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الأجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ او الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها" ألزم المشرع رافع الدعوى من هذا الإجراء لحماية مصالح الغير حسن النية وذلك لتمكينه من التأكد من خلو العقار موضوع المعاملة من نزاع قضائي.

وقد أضاف المشرع الجزائري في قانون المالي لسنة 2019.

المادة 35: تدرج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

مادة 16 مكررة تحرر كما يأتي:

"تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة.

لايترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار

أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف ، فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري.

يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة."

يفهم من المواد المذكور سابقا انه بشكل عام وجوب شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ولا يمنع هذا النزاع القضائي المطروح من قيام المالك بالتصرف في ملكيته بمجرد رفع دعوى قضائية .

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي.

ان الدفتر العقاري هو قرار إداري والمحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه يكون طرفا في الخصومة وبالتالي فان الاختصاص النوعي يرجع إلى المحاكم الإدارية على أساس أن المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية بنص المادة 800، 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتنص المادة 800 " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل لاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او البلدية او إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"

ونص المادة 801 " على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن

-الولاية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

وعليه فان يفهم من المادتين ان المحاكم الإدارية هي جهة اختصاص إلغاء الدفتر العقاري

أما الاختصاص القضائي الإقليمي في النظر في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل الطعن وهذا ما أكدته المواد 37، 38، 803، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مع الإشارة أن الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام بالتالي يجوز الدفع بعدم الاختصاص من احد الخصوم في أي مرحلة كانت الدعوى.

الفرع الثالث: اثار إلغاء الدفتر العقاري.

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري، فان الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقد لصفة المالك وتبعاً لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار ياي تصرف كان سوا ناقلة للملكية أو الانتفاع ويترتب عن ذلك تنفيذ الحكم النهائي وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون المحافظ العقاري ملزماً بإتلافه وإصدار دفتر جديد الذي كان الحكم لصالحه

أولاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة.

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا

القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء¹⁵⁴.

¹⁵⁴نورة أورهمون: المرجع السابق، ص: 233.

الخاتمة :

لقد وفق المشرع الجزائري في انتهاج الامر رقم 75-74 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لنظام السجل العقاري متأثرا في ذلك بانظمة الشهر الحديثة ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا أثناء الفترة الاستعمارية اثبت النظام قصوره في تحقيق أهداف الشهر العقاري.

وكما سبق ذكر من اعمال مادية واعمال قانونية التي تجسد وتاسس السجل العقاري والتي تؤكد مدى نجا عته وتفادي الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، بداية والذي يعد القاعدة المادية للسجل العقاري، ثم تأسيس السجل العقاري بعملية المسح من خلال انشاء وتكوين البطاقات العقارية والتي يتم بموجبها تسليم الدفتر العقاري.

وباعتبار ان اعداد مسح الاراضي العام هدف استراتيجي واداة لتطهير الملكية العقارية، فعملية المسح تتطلب تجنيد امكانيات ووسائل مادية وبشرية كبيرة ،لحد الان لم يتم الانتهاء من مسح كامل التراب الوطني، وهذا ما يدل على عدم تاسيس القاعدة المادية للسجل العقاري بصفة كاملة مما اثر سلبا على تاسيس وتجسيد نظام السجل العقاري.

ولهذا نقترح إنشاء لجنة وطنية تعمل باستمرار وتنظر في مجمل القوانين التي تنظم وتحكم العقار ،مهمتها إعادة النظر في الترسانة القانونية حتى تسير التطورات المستجدة، وايضا تعمل على تحقيق الانسجام والقضاء على التضارب بين مختلف القوانين ،ومن ثم المساهمة القوانين التي تساعد وتسهل عملية التطهير العقاري.

نتائج الدراسة :

-يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.

-إن إقامة مسح عام الأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة، كما تمكن المعلومات المستقاة حول المالك من الوصول إل التحكم في قامة مشاريع ذات أهمية وطنية .

-عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها، ومن الناحية القانونية فيتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

-تتجلى أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة من أهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية

_تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم بين رقم 62/76 . 63/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وقد تم تقسيمها في در استنا إلى الإجراءات التحضيرية وهي إجراءات تمهيدية لتحضير الأراضي الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء إعداد عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري و الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التصوير

الجوي أي التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين وهما وثيقة تتعلق بالصور الجوية للمعالجة و التي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافيا وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية و عملية تجزئة الإقليم البلدي ثم الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري، أما بالنسبة إلى الإجراءات الميدانية فهي عملية تعيين الحدود وعملية معاينة

عن انتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدنية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من خصائصه و مميزاته من قوة ثبوتية، إلا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية .

التوصيات:

إدماج مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية، كإدارة واحدة وذلك لتسهيل والتنسيق في عملية المسح العقاري والتقليل من المشاكل العالقة بين الجهازين، ولتفادي الأخطاء التي قد تقع.

- مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح العقاري.

- القيام بالعديد من الحملات التحسيسية و التوعية عبر كل وسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة من أجل تنوير الوأي العام بأهمية عملية المسح العقاري.

فتح المجال أمام المتعاملين الخواص سواء كانوا وطنيين أو أجانف كالمهندسين الخبراء العقاريين، بإبرام عقود ثانوية و الاستثمار في هذا القطاع الذي بات حكرا على الدولة، و ذلك لتخفيف العبء عليها وفتح باب المنافسة.

-توفير الجانب البشري والمادي في عملية المسح العقاري لان العملية تسير ببطء شديد نتيجة نقص الإمكانيات لان من غير المعقول أن الأمر صدر في سنة 1975 ونحن في سنة 2020 لم تكتمل العملية إلا بحوالي 30 بالمائة في المناطق الحضرية.

المصادر والمراجع:

الكتب:

- أعرم يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة: سنة 2001: ص 25.
- جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ط 2006 .
- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009 ص 58.
- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015 .
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.
- خلفوني مجيد :نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003 .
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة، 1962 إلى 1999 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1 ، سنة 2001.
- كمال البقلوطي، "المسح العقاري واشكاله القانونية في القانون التونسي"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، العدد 13، 2006.
- محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دار الجامعية الجديدة، القاهرة، مصر، 2009 .
- محمد خير، التعرضات اثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، 1980.

- محمد خيرى، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، منشورات المعارف، الرباط، المغرب، 2013.
- محمود الزريقي جمعة ، نظام الشهر العقاري في الشريعة ,دراسة مقارنة مع السجل العيني, ط 1, بيروت ,دار الآفاق الجديدة ،سنة 1988.
- وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007 .
- ابو الفضل جمال الدين ابن منظور الافريقي المصري، لسان العرب، ج 02، دار صادر، بيروت، لبنان.
- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، ط 01، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005 .
- المنجد في اللغة والاعلام، ط35، دارالمشرق، بيروت، لبنان، 1996.
- توحيد مصطلحات الشهر العقاري في البلاد العربية،المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، معهد البحوث والدراسات العربية،1977.
- جورج ن، شدرأوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط03، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت لبنان 2010.
- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة2004 .
- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، معجم القاموس المحيط، ط 02، دار المعرفة، بيروت، لبنان، 2007.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014 .

المذكرات والرسائل:

- عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية - دراسة حالة الجزائر- اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائي، أطروحة دكتوراه، كلية، الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014 .
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001.
- ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة الجزائر 2007 .
- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 1994 .
- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.
- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004 .
- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2016/2015.
- تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014 .
- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص : عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013 .

المجلات العلمية:

- عمار بوضياف، "المسح العقاري واشكالاته القانونية"،مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق، صفاقس، تونس،العدد13، 2006.
- محبوب بن حمودة واسماعيل بن قانة،" ازمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الاجنبي"، مجلة الباحث، جامعة بسكرة، العدد 05، 2007.
- محمد حجاري، "اشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة معسكر، العدد 16، 2012.

المدخلات:

- بورويس زيدان ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في29/05/2001،،الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق .غير منشور.
- عبد الرحمن بن عيسى، مداخلة بعنوان " التعريف بعملية مسح الاراضي والترقيم العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنظم بجامعة الدكتور يحيى فارس، بالمدينة، بتاريخ 27 و 28 ابريل 2011.

النصوص القانونية:

- القانون رقم84-09، مؤرخ في 4فيفري 1984،يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،ج.ر.ج.ج،عدد6،صادر في 7فيفري1984.
- القانون رقم25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بموجب امر رقم26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ،ج.ر.ج.ج عدد 55 الصادرة في27/09/1995.
- القانون رقم 30/90،المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،ج.ر.ج.ج عدد52 ، الصادرة في 02/12/1990،المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ،ج.ر.ج.ج عدد 44،الصادرة في 08/08/2008.
- القانون رقم09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،ج.ر.ج.ج، عدد ، صادر 22 أبريل 2008 .

الاورامر:

- الامر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، معدّل و متمّم.

- الامر 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

مرسوم تنفيذي:

- المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/7 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة.

- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام الجريدة الرسمية رقم 30، المؤرخه في 13/04/1976. مرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم.

- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج.، عدد 54 ، صادر في 20 ديسمبر 1989 ، معدّل و متمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/62 مؤرخ في 12 فيف ري 1992 ، ج.ر.ج.ج.، عدد 13 ، صادر في 19 فيفري 1992 .

- المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 10 ، صادر في 06 مارس 1991 .

- المرسوم تنفيذي رقم 115/2000 مؤرخ في 24 مايو 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ج.ر.ج.ج. عدد 30 ، الصادرة في 28/05/2000.

التعليمة:

- تعليمة رقم 16، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

المراجع باللغة الاجنبية:

-- jacqueline piedelievre et stéphane piedelievre, la publicité foncière, Defrénois, Paris, France 2014.

-Atmane kandil ,théorie fiscale et développement (l'expérience algérienne),SNED ,Alger , 1970.

-G.CHAN, De la constitution de la PROPRIÉTÉ INDIGÈNE, CHALLAMEL AINÉ, éditeur librairie Algérienne et coloniale, Paris, 1880.

-Sénatus- consulte du 22 avril 1863

-Alain Sainte-Marie, Législation foncière et société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois, études rurales, n°57, Paris, 1975.

مواقع الانترنت:

http://fr.wikipedia.org/wiki/Cadastre_de_France

الفهرس

01	مقدمة
05	الفصل الأول: النظام القانوني للمسح العام للأراضي
07	المبحث الأول: ماهية المسح العام للأراضي
07	المطلب الأول: مفهوم المسح العام للأراضي
07	الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري
12	الفرع الثاني: أهمية مسح الأراضي
17	الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري
17	أولاً: المسح العام للأراضي
19	ثانياً: المسح الغابي
20	المطلب الثاني: المراحل التاريخية للمسح العقاري بالجزائر
21	الفرع الأول: مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي
24	الفرع الثاني: مرحلة أثناء الاستعمار الفرنسي
27	الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني
31	المبحث الثاني: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري
32	المطلب الأول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
32	الفرع الأول تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
33	الفرع الثاني تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
33	أولاً: هيئات التسيير والإدارة
35	1- على المستوى المركزي
36	2- على المستوى الجهوي
36	3- على المستوى الولائي
37	الفرع الثالث مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
38	المطلب الثاني: المحافظة العقارية
38	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
38	أولاً التعريف اللغوي
39	ثانياً: اقسام المحافظة العقارية
39	الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية
42	الفرع الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي
42	أولاً: اتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي
46	ثانياً: اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

49	الفصل الثاني: التطبيقات العملية للمسح العقاري وأثارها
50	المبحث الأول: المراحل التطبيقات لعملية المسح العقاري
51	المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري
51	الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري
55	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق
55	أولاً: الوثائق العقارية
56	ثانياً: المخططات والخرائط
57	ثالثاً: الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية
58	رابعاً: وثائق أخرى
59	الفرع الثالث: عملية ضبط الحدود
61	المطلب الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري
61	الفرع الأول: عملية التحقيق العقاري
63	الفرع الثاني: عملية وضع الحدود
64	الفرع الثالث: معاينة التحقيق العقاري
70	المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري
70	الفرع الأول: إعداد إيداع الوثائق المسحية
70	أولاً: إعداد الوثائق المسحية
71	ثانياً: إيداع الوثائق المسحية
72	الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري
73	الترقيم العقاري النهائي
77	الترقيم العقاري المؤقت
77	أولاً: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر
77	ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

78	ثالثاً/ الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة
78	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري
80	المبحث الثاني: دفتر العقار كأثر لإثبات الملكية العقارية
81	المطلب الأول: مفهوم دفتر العقاري
85	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لدفتر العقاري
86	المطلب الثاني: إجراءات تسليم دفتر العقاري وبيان حججه
86	الفرع الأول: إجراءات تسليم دفتر العقاري
91	الفرع الثاني: ضبط دفتر العقار
92	الفرع الثالث: حجج دفتر العقاري
94	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
95	الفرع الأول: دعوى إلغاء دفتر العقاري
98	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي
99	الفرع الثالث: اثبات إلغاء دفتر العقار
100	الخاتمة
103	المصادر والمراجع
109	الفهرس