



جامعة عمار ثليجي الأغواط



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص قانون عقاري

تحت اشراف :

- د.النوعي أحمد

اعداد الطالبين :

- بحري وائل جلال الدين

- قرون آمنة

لجنة المناقشة :

-

-

-

السنة الجامعية

2021-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الى أعز الناس و أقربهم الى قلبي والدي العزيز ووالدتي العزيزة اللذان كانا عوننا و سندا حتى وصولي الى هذه اللحظة و الى فلذة كبدي ابنتي الصغيرة الذي أسأل الله تعالى أن يحفظها و يجعلها ذخرا للاسلام و المسلمين و الى الصديق وائل جلال الدين ، و كل أساتذة قسم الحقوق و كل من جمعني به الجامعة .

الطالبة : آمنة قرون

الى من رباني صغيرا حفظهما الله الى كل من علمني وأخذ بيدي الى طريق العلم و المعرفة الى كل من شجعني ووقف جانبي وكان سببا في تحفيزي ، الى صديقة هذا العمل " آمنة " الى كل من جمعنا به كلية الحقوق جامعة عمار تليجي من أساتذة وزملاء وعمال ... الى كل هؤلاء الشكر و التقدير و الاحترام .

الطالب : بحري وائل جلال الدين

شكر و تقدير

الشكر والثناء أولاً لله عز و جل على نعمة الصبر و القدرة على انجاز هذا العمل .

الشكر و التقدير للاستاذ الفاضل الدكتور النوعي أحمد الذي أشرف على هذا العمل و على كل ما قدمه لنا من دعم و توجيه و معلومات قد ساهمت في اثراء موضوع دراستنا ، كما نقدم جزيل الشكر و الامتنان الى كل من اعاننا و ساعدنا من قريب أو بعيد .

مقدمة

مقدمة :

يعد العقار قاعدة أساسية وثروة هامة في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي بلد لذا يحوز اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته. ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الأخير تدخل المشرع لتنظيمه بقواعد قانونية بغرض حمايته عن طريق تطهير ملكيته، إذ أسس له نظاما مستقلا مغايرا لنظام التصرفات الواردة على المنقول. ولمنع المضاربة غير المشروعة عليه، بدأت الجزائر بالتنظيم القانوني للملكية العقارية مباشرة بعد الاستقلال، بصدور جملة من النصوص أهمها القانون المدني بموجب الأمر رقم 75-158 الذي عرف العقار في المادة 683 منه على أنه: كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف.

وقد أولى المشرع الجزائري إهتماما بالغا بالملكية العقارية لما تحتله من مكانة في تنمية الإقتصاد الوطني وإنعاشه ، وما يلاحظ عند دراسة الملكية العقارية ما قبل إسترجاع الدولة الجزائرية سيادتها الوطنية من طرف المستعمر الفرنسي فقد كانت السياسة العقارية الإستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مفاده الإستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الاستعماري يرمي على الخصوص إلى ضمان حرية المعاملات العقارية بهدف تسهيل عملية التنازل عليها والذي ينجم عنه تفكيك النظام الإجتماعي و الإقتصادي والقضاء على القواعد المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف .

وبعد الاستقلال و استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية، كان من الضروري على المشرع وكمرحلة إنتقالية أن ينتهج نظام الشهر الشخصي الذي كانت تتخذه فرنسا رغبة من المشرع في إرساء الملكية العقارية على قواعد ثابتة تحقق الاستقرار في المجال العقاري، وتحقيقا لنظام الإستمرارية حتى لا تعم الفوضى.

وللوصول إلى الأهداف التي ترجوها الدولة وهي جعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي وإعادة النظر في نظام الملكية العقارية يتحتم عليها معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على إثرها، وهذا يتطلب عملية تقديرية إحصائية للملكيات العقارية، ولن يتأتى ذلك إلا بإتباع آلية قانونية تقنية واضحة وفعالة، تتمثل في عملية المسح العقاري أو مسح الأراضي العام.

إذ تعتبر هذه العملية أداة لتجسيد حق الملكية العقارية عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية ومخططات نظامية ترقمية لعقارات الملاك والحائزين، وهي ضرورية جدا لتثبيت الملكية العقارية وحمايتها، وكذلك لإيجاد سندات الملكية الوحيدة، فالمسح العقاري أهم وسائل تثبيت العقار واستقراره الفعالة، كما أن تلبية احتياجات المستثمرين في الحصول على العقار خاصة بعد تبني الدولة الجزائرية

¹ أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم ، الجريدة الرسمية عدد 78

لنظام اقتصاد السوق يتطلب تسوية الوضعية العقارية وخلق جو من الطمأنينة والثقة لهم لانجاز مشاريعهم الاستثمارية بنجاح، فإجراء عملية المسح إجباري لاستغلال الأراضي وإقامة المشاريع الضخمة بشكل جيد دون أن تعرقلها مشاكل متعلقة بالعقار.

وقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين والأوامر والمراسيم تهدف في مجموعها إلى إجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام، ومن بينها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹

كما أن نظام الشهر العيني وعملية المسح العقاري يرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح و وضع مخططات طبوغرافية وجزئية وبطاقات عقارية بالنسبة لكل بلدية ، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، وتسليم سندات ملكية وهي الدفاتر العقارية في نهاية المطاف.

والدفتر العقاري سند ملكية قوي يقدم للملاك في المناطق المسوحة طبقا للأمر رقم 75-74، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه المناطق، إذ يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات.

أسباب اختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع كان من ورائه إبراز الأهمية القانونية لعملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، وكذلك إثراء الرصيد المعرفي في القانون العقاري بالنظر لقلة المراجع في هذا الموضوع تحديدا.

الصعوبات:

تبرز أهم الصعوبات التي واجهناها في هاته الدراسة هي قلة المراجع في هذا الموضوع تحديدا إذ تم تداول مواضيع سابقة تدخل ضمن البحوث في مجال دراستنا وقد تم الاستعانة بها في اعداد هذا البحث.

الإشكالية:

من خلال ما تم عرضه يمكن طرح إشكالية البحث على النحو التالي:

إلى أي مدى تساهم عملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في الجزائر ؟

1 الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

المنهج المتبع:

اتبعنا في دراسة هذا الموضوع المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي. وقصد الإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة والإمام بجوانب الموضوع ، ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول تطهير الملكية العقارية بتأسيس المسح العقاري تم تقسيمه إلى مبحثين بحيث عالجنا في المبحث الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية ثم خصصنا المبحث الثاني لدراسة إجراءات عملية المسح العقاري ، أما الفصل الثاني فتطرقتنا فيه إلى إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة وتم تقسيمه كذلك إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول تكوين الوثائق المسحية ، أما فيما يخص المبحث الثاني فكان تحت عنوان تأسيس السجل العقاري تمهيدا لاعداد دفتر العقاري، وخلصنا في الأخير إلى خاتمة أخلصنا فيها بعض النتائج المتوصل إليها بعد إنجاز هذه الدراسة وكذلك المشاكل العملية التي تواجه المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية واقتراح بعض التوصيات المناسبة لها.

الفصل الأول:

تطهير الملكية العقارية
بتأسيس المسح العقاري

إن 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، ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتما إلى تسليم دفتر عقاري للذي يثبت حقه في ذلك¹، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث سنتطرق في المبحث الأول إلى المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية، ثم تخصيص المبحث الثاني لدراسة إجراءات عملية المسح العقاري.

¹ عماد الدين رحايمية: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص: 171.

المبحث الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك ، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح¹، لهذا ارتأينا من خلال هذا المبحث معالجة مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول)، ثم الهيئات المتدخلة بعملية المسح العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري وتبيان خصائصه (الفرع الأول) ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات (الفرع الثاني)، وفي الأخير الحديث عن أهداف عملية المسح (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وخصائصه

سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والقانونية والفقهية (أولاً)، ثم عرض خصائصه (ثانياً).

أولاً: تعريف المسح العقاري

سنحاول في هذه النقطة التطرق إلى المعنى اللغوي للمسح، التعريف القانوني والفقهية للمسح العقاري.

1_ المعنى اللغوي للمسح:

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني منها: مسح في الأرض أي ذهب فيها ومسح باليد على رأس اليتيم أي مررها، ، و يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، ومنه قوله تعالى : { وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم}².

فالمراد بمسح الأرجل غسلها.

¹ عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، ، قسم القانون الخاص - فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2010، ص: 02.

² سورة المائدة من الآية: 06.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة (cadastre) التي نجدها نابغة من لفظة (catastico) اليونانية، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة (capitestra) وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.¹

2_ التعريف القانوني للمسح العقاري:

تنص المادة 02 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ".

ورجوعا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام² المعدل والمتم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 12 / 12 / 1984³ نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال، وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة.

يتضح من خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد 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 أي تحديد كل ما يجاورها من

¹ عمر تيمجندين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2014

² الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976

³ الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 30-12-1984، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في

07 / 04 / 1992 ، (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 08 / 04 / 1992).

عقارات، ووجه قانوني، يتمثل 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.¹

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية² لاسيما المادة 25 منه والتي تنص على: " عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

3_التعريف الفقهي للمسح العقاري:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة الهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، ونوعه واسم مالكه وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي".³

وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".⁴

وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع.⁵

¹ عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص، ص: 04، 05.

² الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة سنة 1971.

³ جميلة فسيح: المسح العقاري والآليات الموازية للتظهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية، ص: 93.

⁴ عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006، ص: 41.

⁵ ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسة، الجزائر، 2007، ص: 06.

وبالتالي جل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري عبارة عن عملية تقنية و قانونية تقوم بها جهة رسمية مختصة بهدف وضع نظام عقاري عصري ، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

ومما سبق يمكن اختيار التعريف التالي: "هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق المسحية الخاصة بها".¹

ثانيا: خصائص المسح العقاري

يتميز المسح العقاري باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص، ومن خلال التعريف الفقهي السابقة نستخلص خاصيتين يتميز بهما، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

1_ خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات:

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الفلاحية، أما العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.²

2_ خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم

¹ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 07.

²نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-02 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

بمطابقة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطى هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الملاك مع البدء أولاً بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية.¹

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

رجوعاً إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية²، نجد نوعين من المسح العقاري وهما المسح العام للأراضي والمسح الغابي.

أولاً: المسح العام للأراضي

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري، وقد نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم³ على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

¹ عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 176، 177.

² الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة سنة 2000.

³ الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، (الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993).

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إلى جانب مخطط شغل الأراضي (POS)، الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها.¹

كما حدد القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري² المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995³ الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة 04 منه الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.

واعتبرت المادتين 20 و21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية والتجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

كما أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.⁴

¹ عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص، ص: 09، 10.

² الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة سنة 1990.

³ الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

⁴ عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 10

ثانيا: المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاكاً وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹، وبالنظر للأهمية التي تحققها الغابات، أولاهها المشرع حماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية. ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً دقيقاً، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محددًا فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدءاً من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليمياً قراراً بافتتاح عمليات مسح الأراضي مروراً بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة الوضعية لقطعة الأرض انتهاءً بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظراً للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالباً ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.²

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، ويمكن حصر أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري وهي:

أولاً: الأهداف الاجتماعية

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظراً لكونها من أوسع الحقوق العينية، وذلك من خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرارها وحمايتها من مختلف

¹ الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة سنة 1990، معدل ومتمم والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008).

² عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 182، 183.

التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها.¹

ثانيا: الأهداف الاقتصادية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية²، وفي ذلك نقول الأستاذة ليلي زروقي: " نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 3/1 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكال مطروحا ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء"³،

كما أن ضمان استقرار الملكية بسندات تعبر عن الحقيقة يشجع ويسهل على البنوك الدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في السوق العقارية الحرة بما يحقق الائتمان العقاري، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية بما يضمن توفير السكن والتهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع الاقتصادية، أما على المستوى الجبائي، فعملية المسح العقاري تلعب دورا جبائيا أصليا، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها)، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها. والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهضة والتي كلفتها إن لم نقل اضطرتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة، فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح والمتمثلة في الدفتر العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتاوات العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لتراب الجزائر.⁴

¹ عماد الدين رحامية: المرجع السابق، ص: 186.

² زرباني محمد مصطفى: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2011، ص: 15، 16.

³ ليلي زروقي: التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص: 22.

⁴ نعيمة حاجي: مرجع سابق، ص: 27، 28.

ثالثا: الأهداف التقنية والقانونية

إن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها وإعداد الوثائق والمخططات بشأنها هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق والتي تمكن للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات.

فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى من عملية تقنية إلى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري.

المطلب الثاني : الهيئات المتدخلة بعملية المسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق ، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية ، لهذا سوف نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري فنبداً بالحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول) ، ثم الهيئات الجهوية (الفرع الثاني) ، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية والتي تعتبر القلب النابض في عملية الحفظ العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الإشراف على عملية المسح العقاري مباشرة للدولة يتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة المالية وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم ، ونظرا لسياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 والنهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية ، والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية وبما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية لتجسيد عمليات المسح يتعين التطرق إلى تعريف هذه الوكالة (أولا) ، ثم تنظيمها (ثانيا) ، وأخيرا بيان مهامها (ثالثا).

أولا/ تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم¹ على أنها: (تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار " و. و.م.أ").

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم والملاحظ على هذا التعريف أنه اقتصر على الوصف القانوني الذي ينطبق على أية هيئة عمومية إدارية، والتميز الوحيد هنا هو التسمية ، في حين كان لا بد أن يحتوي هذا التعريف على مميزات وخصوصيات تنفرد بها على غيرها من الهيئات الإدارية ، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها ، إذ تتولى الجانب الفني والتقني من العملية .

ثانيا/ تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية تمارس صلاحيتها ضمن التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية باعتباره السلطة الوصية عليها يشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة ، التي تباشر عملها وفقا للتنظيم الداخلي بمقتضى المرسوم المنشأ لها ، والمتمثل في المرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.²

لقد نصت المادة 11 من هذا المرسوم على أنه: (يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير) وعليه يتضح أن أجهزة تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمثل في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير .

أ/ مجلس الإدارة: الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، يجتمع مرتين في السنة

على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس ، أو ثلث الأعضاء أو المدير وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة ، يتكون مجلس الإدارة من³:

- ممثل لوزير الاقتصاد ، رئيسا.
- ممثل لوزير ممثل لوزير الدفاع الوطني.

¹المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

²الملحق 01 أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

³تنظمه المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي 89-234.

- ممثل لوزير الداخلية.
- ممثل لوزير التجهيز.
- ممثل لوزير الفلاحة.
- ممثل لوزير النقل.
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ممثل المندوب للتخطيط.

يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية.¹

يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في المسائل التالية :

- مخطط العمل السنوي إعداد تقارير الإيرادات ونفقات وميزانية الوكالة
 - الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات
 - جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية الحسابية والمالية
 - مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها
 - اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.
- ويمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تعيد في المداولات.²
- ب/ المدير:** يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احترام قاعدة توازي الأشكال القانونية، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:
- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة
 - تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية

¹المادة 17 من المرسوم التنفيذي 89-234

²حازم عزوي :اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، الجزائر، 2010 ، ص64

- إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفا فيها
 - إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة
 - حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها
 - ممارسة السلطة السلمية على مستخدمى الوكالة.¹
- ثالثا/ مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تتولى الوكالة الوطنية مهام رئيسية وأخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي بالتنسيق مع المديرية الولائية للمسح والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي:
- أ/ المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234-89 السالف الذكر والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: (تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر)².
- وباعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري وتتولى على الخصوص القيام بالمهام التالية:
- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الأراضي ورسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي ، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.
 - تحضر العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
 - تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار .
 - تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
 - تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
 - تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.

¹لزهارى القيزي : علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2013 ، ص 15

²د. محمود عبد العزيز: مرجع سابق ، ص:77

- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الطبوغرافية التابعة للخواص، لحساب الإدارات العمومية.¹

ب/ المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية تنفيذ الأعمال التالية:

- إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.

- إعداد وضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.

- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.²

الفرع الثاني : الهيئات الجهوية

أولا / التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي

تنضوي تحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديريات جهوية وطبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002³ فإنها تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها 08 مديريات جهوية بعد أن كانت 05 فقط. وقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 12/05/2002 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي⁴ وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي⁵ وتتواجد المديريات الجهوية بالجزائر العاصمة، وهران ، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة ، بشار، بسكرة⁶ ، ونظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي كالتالي:

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم

² محمودي عبد العزيز: المرجع السابق ، ص 78

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 ، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 20

⁴ الملحق 03 المقر و الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية و الولائية لمسح الأراضي

⁵ حازم عزوي، مرجع سابق ، ص 65.

⁶ القرار الوزاري المؤرخ في 12/05/2002، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد(42)، المؤرخة في 18/06/2002، ص 19

1- مصلحة البرمجة .

2- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي

3- مصلحة الأشغال المتخصصة (وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل).

4- مصلحة الإدارة العامة: وتضم مكاتب: مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة

أ- مصلحة الأشغال : وتضم ثلاث مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية.

ب- مصلحة الوسائل العامة والأرشيف: وتضم مكاتبين وهما مكتب الوسائل والمحاسبة و مكتبا لأرشيف والوثائق.

ثانيا- التنظيم الهيكلي علي المستوى الولائي:

لقد أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من تسمية الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا وقد تم تصنيف المديرية الولائية إلي صنفين¹ :

1-الصنف الأول: ويضم مصلحتين :

أ- مصلحة الأشغال : وتضم ثلاث مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية.

ب- مصلحة الوسائل العامة والأرشيف: وتضم مكاتبين وهما مكتب الوسائل والمحاسبة و مكتب الأرشيف والوثائق.

2- الصنف الثاني : وتضم المديرية أربعة مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات

الإعلام الآلي و مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات و مكتب الأشغال الطبوغرافية و مكتب الوسائل والمحاسبة.

¹الملحق 02 أقسام وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي و الولائي

الفرع الثالث: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري ، وبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية¹، وسنتناول في هذا الفرع عنصرين، تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها (أولا)، ثم مهامها (ثانيا).

أولا/ تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها: المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها

تحت وصاية وزير المالية يسيّرهما محافظ عقاري ، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المذكور أنفا من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية : تأسيس السجل العقاري ، مسك مجموعة البطاقات العقارية تسليم الدفاتر العقارية ، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل و نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري ، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية.² فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقهاء حيث ركز فقط على طبيعتها القانونية كمرفق وصفة المسؤول عن إدارتها ، فهي مصلحة تسهر على عملية الإشهار العقاري ، تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات.

إذ تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق ، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعي المحافظ العقاري ، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري.

أما بالنسبة لتنظيمها تقسم حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى مكاتب محافظة في كل بلدية ، وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات ، وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ، ويسير المكتب من قبل رئيس مكتب المحافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون .

أما الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية ، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بقولها :

¹د حازم عزوي : المرجع السابق، ص 72

²مجيد .خلفوني .نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال العمومية، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2003.

(يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط تسييرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية).¹

وتضم مديريةية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين اثنتين ، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكاتب إلى ثلاث مكاتب ، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

أ- **مكتب المحافظ العقاري:** أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية ، باعتباره صاحب الصفة والاختصاص لتوافر كل الشروط القانونية الواجبة.²

ب- **أقسام المحافظة:** تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام :

01- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: وهو أهم الأقسام حيث يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، وهو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري

حيث يسير هذا القسم من رئيس يختار من الموظفين المؤهلين ، المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة ذات الأقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري حيث يقوم القسم بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة، ثم يتم دراستها شكليا وموضوعيا كما يتم متابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو المحررين³ ، بعد استيفائها كل الشروط المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 92- 116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها.⁴

¹الجريدة الرسمية، العدد 10 ، المؤرخة 06 مارس 1991

²حازم عزوي : المرجع السابق، ص74.

³ عمروش الحسين : المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ص 05

⁴الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 18 مارس 1992 .

02- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات: يترأسه رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس

الشروط السابقة ويتكفل بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك ، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتعيينه واستيفائه حتى يصبح دليلاً مادياً وقانونياً للبحث عن المعلومات المطلوبة من الأفراد ، وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

03- قسم ترقيم العقارات الممسوحة: يركز على مهمة مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات

التي هي بدون سند قانوني ، كما يتابع إيداع الوثائق المسحية ، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي ، بالإضافة لمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري ، وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية.

ثانياً/ مهام المحافظة العقارية: تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام ، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها ، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية ، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي والمهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري ، وهذا ما أكدته المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹ فهي وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تقوم بالمهام التالية:

- إعداد ومسك البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

وحسب المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم السابق الذكر فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني وهي:

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 المؤرخة في

- ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

- استلام وثائق مسح الأراضي.

- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.¹

المبحث الثاني : إجراءات عملية المسح العقاري

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص، أهمها المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن استبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة و يمكن تقسيمها إلى الإجراءات التحضيرية لعملية المسح (مطلب أول)، و الإجراءات الميدانية (مطلب ثان) ، و أخيرا مرحلة الإجراءات الختامية (مطلب ثالث).

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق التصوير الجوي (الفرع الأول)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي أو الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط ، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 ديسمبر 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد²، ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلم معين وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل فهذه الوثائق المتعلقة بالأحكام التابعة للدولة

¹فاطمة الزهراء دريلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري،

كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر، 2009 ، ص 80

²الجريدة الرسمية، العدد 06 ، الصادرة في 07 ديسمبر 1984

والبدييات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، ويتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.¹

بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة، تأتي عملية التصوير الجوي، بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خاليا من المرتفعات وأفقيا بحيث يكون محور التقاط الصور عموديا، وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم، وهذا يتعلق بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث تظهر وجه الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة ولكل صورة جوية معالجة يتم إعداد نسخة منها حتى تستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية .

الفرع الثاني: عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي التقسيم الإقليمي البلدي إلى أقسام مسحية والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في: أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية، عدم تقسيم المجاورة، يكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح

¹زهرة بن عمار : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة ، الجزائر، 2011 ، ص، ص 99، 100

العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويون على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقارير يوجهونها إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية:

- تحديد البلدية التي ستطلق فيها عملية المسح.
 - تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
 - الصعوبات التي تم مواجهتها.
 - تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.
- وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.¹

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي الحدود العقارات، و على أعوان المسح معرفة دقيقة وشاملة لحدود البلديات وتكون لديهم المعلومات اللازمة على البلدية وأحيائها ومجموع سكانها بحيث تشرع اللجنة في عملها الذي يتم كمرحلة أولى داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم الحصول عليها من البلدية المعنية أو البلديات المجاورة وكذا مختلف المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية وتبدأ عملية التسجيل الميداني للمسح بتحديد إقليم البلدية (الفرع الأول)² ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها (الفرع الثاني).

¹ عبد الغني بوزينون: المرجع السابق، ص 93

² منير الفرشيشي، مرجع سابق، ص 38

الفرع الأول: تحديد إقليم البلدية

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

يشرف على العملية تقني مكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة.¹ ويتم بعد ذلك تحرير وثيقة تسمى محضر تعيين حدود يلحق به مخطط بياني للحدود وعند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات و الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود يتمشى مع الحدود الثابتة تقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى الوالي قصد الموافقة وتقدم إلى وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولايات أخرى أو حدود دولة أخرى،² تحرر عدة نسخ من محضر تعيين الحدود تحتفظ مصلحة المسح بنسختين مع إرسال نسخة إلى كل الهيئات المعنية كالولاية البلدية موضوع المسح والبلديات المجاورة.³

وسنقوم في مايلي بتحديد مراحل اقليم البلدية (أولاً)، والقوام المادي والطبيعي لإقليم البلدية (ثانياً).

أولاً / مراحل تحديد إقليم البلدية: هي ثلاث مراحل أساسية تتمثل في :

أشغال الاستطلاع لمعاينة الحدود و المعالم القارة و المعلومة، تأتي بعد ذلك مرحلة إعداد المخططات المتعلقة هذه الأشغال، أما المرحلة الأخيرة فتتمثل في تحرير محضر تعيين الحدود. 01- أشغال الاستطلاع: أول شيء يقوم به المكلف بالمسح هو الإطلاع على الوثائق الرسمية الموجودة في البلدية مثل مخططات المصلحة، المحاضر المتعلقة بها ، مخططات التحديد التي تتضمن القوام المادي للإقليم إلى غير ذلك من الوثائق الموجودة بالبلدية.

بعد ذلك يقوم بجولة ميدانية يعاين من خلالها المواقع التي يراها مناسبة لرسم حدود البلدية، يحرر بعد ذلك محضر استطلاع يتضمن الحدود والمعالم الطبوغرافية القارة والمعلومة ، وفي حالة غيابها

¹ المادة 05 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 المعدل

والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34.

² عماد الدين رحايمية : المرجع السابق ، ص 230

³ التعلية رقم 16، سالفه الذكر.

يذكر النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد الموضوعة مؤقتاً، كما يبين كذلك الملاك المجاورين في الحالة التي تتوافق فيها حدود البلدية مع حدود ملكية معينة.

02- إعداد المخططات المرئية: بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية المشار إليها أعلاه يقوم التقني المكلف بالمسح بإعداد المخططين التاليين: - مخطط عام لإقليم البلدية يشير فيه إلى البلديات المجاورة. - مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

03- تحرير محضر تعيين الحدود: يحرر التقني المكلف بالمسح محضر تعيين وتثبيت الحدود يصف فيه حدود البلدية بشكل مفصل وواضح ودقيق، حيث يذكر جميع النقاط الهامة التي تفصل بين البلديات. يمكن للمكلف بالمسح أن يتطرق إلى جميع الاحتجاجات والاقتراحات التي تهدف إلى إحداث تغيير طفيف على المخطط البياني للحدود يتماشى مع الحدود الثابتة المستقرة على أرض الواقع تتمثل في الطرق المعبدة، القنوات، مجرى الوادي، الأنهار، السكك الحديدية.

يتم تحرير المحضر بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ثم يقدم إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه، كما يقدم كذلك إلى وزير الداخلية لنفس الغرض في حالة وجود حدود للبلدية مع ولاية أو دولة أخرى.

بعد عملية المصادقة تقدم نسخة لكل بلدية معنية مرفقة بالمخطط البياني للحدود، وفي نفس الوقت تحتفظ مصلحة مسح الأراضي بنسختين في أرشيفها الخاص.¹

ثانياً/ القوام المادي و الطبيعي لإقليم البلدية : يجب على القائم بإعداد المخطط البياني للحدود مراعاة الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات العقارية، حيث يقوم بفصلها عن بعضها البعض وإظهار الحدود المتعلقة بها بتقنيات مختلفة وفي ذات الإطار يتوجب عليه إظهار حدود البلدية موضوع المسح، مع ذكر البلديات المجاورة ، وإن اقتضى الأمر الولايات و الدوائر.

يقوم كذلك في نفس الإطار بتوضيح الحدود المتعلقة بأملاك الدولة و البلدية والأملاك العمومية بمختلف أنواعها.

إضافة إلى هذا فإنه يعمل على إبراز الحدود المتعلقة بالأراضي العرشية، والأراضي الفلاحية الخاصة و الغابات.

¹التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

الفرع الثاني: تقسيم البلدية الى اقسام وتحديد الملكيات

في هذه المرحلة يتم تحديد وحصر لكل الملكيات العقارية (أولا)، ثم يتم تقسيم إقليم البلدية إلى مجموعة من الأقسام (ثانيا).¹

اولا/ تحديد وحصر الملكيات العقارية: بعد تحديد إقليم البلدية، تأتي عملية حصر وتحديد الملكيات العقارية في هذه الأخيرة ، وتكتسي هذه المرحلة أهمية بالغة كونها تساهم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الوصول إلى تظهير شامل للملكيات العقارية إذا ما تم تجسيدها ميدانيا من طرف لجنة المسح ، حيث يحضر المخطط البياني للحدود بالاعتماد على الوثائق التي جمعت أثناء الأعمال التحضيرية، خاصة الصور الجوية و الإستراتيجيات الفوتوغرامترية، فهذا المخطط تجسيد لإقليم البلدية التي جزئت إلى أقسام، كل قسم يتكون من مجموعات ملكية تعكس الوضعية المادية لإقليم البلدية وما تحويه من عقارات مهما كان طابعها القانوني.

ثانيا/ تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام: بعد حصر مختلف العقارات التي يتكون منها إقليم البلدية، تأتي عملية تقسيم هذا الأخير إلى أقسام ، والتي تتم وفق تقنيات و ضوابط نوجزها فيما يلي:

أ/ طريقة تقسيم إقليم البلدية: يقوم التقني المكلف بالمسح بتقسيم البلدية إلى أقسام، حيث يعطي لكل قسم رقم خاص به، بدءا من الرقم 01 إلى غاية الرقم النهائي للأقسام التي يمكن أن تحتويها البلدية.

ب/ رسم المخطط البياني للحدود: بعد تجزئة الإقليم البلدي إلى أقسام، تأتي عملية نقل هذه الأخيرة على المخطط البياني للحدود المعد في نسختين ، واحدة للأشغال الميدانية، والثانية للتحقيق والتحسين وفقا لما يمكن أن يظهر من جراء عمليات التحقيق، التي تأتي فيما بعد.

المطلب الثالث : الإجراءات الختامية (إجراءات التحقيق العقاري)

يعتبر التحقيق الذي يقام بعد الأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية مرحلة جد مهمة أثناء المسح، فالمعلومات التي تجمع أثناءه تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري المراد إنشاؤه . وتنقسم مرحلة التحقيق إلى ثلاثة أقسام:²

– **القسم الأول:** يرتبط بالملك والحائزين الذين يشملهم التحقيق

¹ أحجاي عز الدين ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع : القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2014 ، ص 31.

² أحجاي عز الدين ، مرجع سابق ، ص 32.

- **القسم الثاني:** فيشمل الوثائق والمستندات التي يقدمها هؤلاء الملاك والحائزين لإثبات علاقتهم بالعقارات موضوع المسح.

- **القسم الثالث :** فيمتد إلى الوقائع التي يمكن أن تفيد التحقيق وتؤكد المعلومات التي يدلي بها أصحاب العقارات، خاصة إذا تعلق الأمر بالحيازة فقط.

إذا مرحلة التحقيق مرحلة مهمة كما أشرنا سابقا ، و قصد التطرق لأهم النقاط التي عالجه القانون الجزائري في هذا المجال، سنبدأ أولا بتحديد القائم بأعمال التحقيق (الفرع الأول)، ثم المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق (الفرع الثاني) ، وفي الأخير كيفية تثبيت حدود العقار (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : القائم بأعمال التحقيق نتطرق أولا إلى أعضاء الفرقة المختلطة، ثم بعد ذلك نحدد المهام الملقاة على عاتق المكلف بأعمال التحقيق.

أولا / الفرقة المختلطة لمسح الأراضي: يتولى أعمال التحقيق وتحديد الملكي في الميدان الفرقة المختلطة لمسح الأراضي التي تتكون من:

1- تقنيان للمسح من المديرية الولائية لمسح الأراضي.

2- عون من المديرية الولائية لأملاك الدولة.

3- عون من المديرية الولائية للحفظ العقاري.

4- عون من البلدية المعنية بالمسح.

ونشير هنا أن الأعوان المشار إليهم أعلاه يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح المعين من قبل مصالح مسح الأراضي بالولاية. أما فيما يخص أعمال التحقيق فتتم بواسطة ثلاثة أعوان متخصصين : واحد من المحافظة العقارية التي تدخل البلدية موضوع المسح ضمن اختصاصها الإقليمي، أما الآخر فيعين من إدارة أملاك الدولة بالولاية، أما العون الثالث فحضوره ضمن الفرقة المختلطة يكون بصفته ممثلا للبلدية فيما يخص الأملاك العقارية التابعة لها.¹

ثانيا / مهام المحقق العقاري:

أعوان التحقيق المشار إليهم سابقا مكلفون بمهام تؤدي في الأخير إلى تحديد صاحب العقار فهم يقومون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء التحقيق، سواء تعلق الأمر بتلك التي تقدم باسم المالك أو الحائز الحالي، أو تلك المتعلقة بالمالك أو الحائز الأصلي .

¹التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

إضافة إلى هذا ، يعمل المحققون العقاريون على جمع أقوال وتصريحات المعنيين بالتحقيق كما يقومون في ذات السياق بمقارنتها ببعضها البعض للوقوف على التناقضات الموجودة فيها و الوصول إلى تحديد المالك و الحائز الحقيقي للعقار .

تدخل ضمن اختصاصاتهم كذلك مهمة إنارة التحقيق عن طريق اعتماد المعلومات المستقاة من الملاك المجاورين في حالة غياب المحررات الرسمية .

ضف إلى ذلك فهم مكلفون بمقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أو تلك الموجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة .

إضافة إلى كل هذا هناك مهام أخرى تتعلق بالمحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة، الذين تكلمت عنهم المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بإبراز دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي . فهم يقومون بحصر الحقوق العقارية التابعة للدولة بناء على الوثائق التي تم جمعها أثناء الأعمال التحضيرية .

إضافة إلى هذا يعملون على تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي تملكها و الدفاع عم مصالحها إن اقتضى الأمر ذلك . من بين مهامهم كذلك القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية المختصة لمعرفة الحقوق العقارية التابعة للدولة .

في نفس الإطار يعملون على تحديد القطع الأرضية التي كانت محل نزاع ملكية و الكشف عن الشاغلين الأصليين لها ، سواء عن طريق مصالح البلدية، أو الهيئات التي بادرت بترع الملكية أو المحافظة العقارية عن طريق البحث في البطاقات الموجودة لديها .

تأتي هذه الصلاحية المخولة لمحقيقي أملاك الدولة كمحاولة لسد الثغرات التي أحدثتها عمليات نزاع الملكية بموجب الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976¹ ، والتي نجم عنها حالات لم يتم فيها تحديد الحقوق المتعلقة بالأشخاص الذين نزعت ملكيتهم² إضافة إلى ما سبق ذكره يقوم المحققون بمعاينة الحيازة الممارسة من قبل الأشخاص للتأكد من مطابقتها لأحكام القانون المدني، وفي الوقت نفسه تمييزها عن الشغل غير الشرعي للعقارات .

¹ الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج.ر. عدد 44 لسنة 1976

² عالجت التعليمات الوزارية المشتركة - رقم 554 المؤرخة في 23 أوت 1989 حالات الأشخاص الذين نزعت ملكيتهم دون تحديد حقوقهم العقارية، حيث نصت على ضرورة الاعتماد في عملية التحديد هذه على سندات الملكية أو العناصر التي تشكل بداية لإثبات الحق العقاري .

أول ما يقوم به المحقق في هذا الشأن هو التأكد من عدم ملكية الدولة لهذا العقار، ثم بعد ذلك يقوم بتقدير الحيابة المثارة عن طريق جمع كل العناصر الضرورية المرتبطة بها، سواء تعلق الأمر بالعقارات بمختلف أنواعها، أو بالشهادات الشفوية التي تجمع من الملاك المجاورين أثناء التحقيق.

الأعمال التقنية لعملية المسح العام للأراضي ومن هنا يبرز الدور المهم الذي يؤديه محقق إدارة أملاك الدولة في تفحص شروط الحيابة، كما يمكن كذلك للمحقق من خلال تقديره لوقائع الحيابة المشار إليها سابقا، القيام ببحوث على مستوى المحافظة العقارية لتجنب وجود أي حق عيني لفائدة شخص آخر يعارض وقائع الحيابة المثارة.

الفرع الثاني: المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق نتطرق أولا إلى أنواع المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق ثم نعالج فيما بعد ذلك الأثر القانوني لها.¹

أولا / أنواع المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق: يتعلق الأمر هنا بنوعين من المعلومات، واحدة ترتبط بالأشخاص الذين يشملهم التحقيق، والثانية تتصل بالعقارات موضوع المسح.

أ/المعلومات المرتبطة بالأشخاص: يقصد بالأشخاص هنا الملاك والحائزين، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

1- الأشخاص الطبيعيون : تتمثل المعلومات التي تجمع حولهم في: الاسم واللقب، اسم الأب و الجد أسم الأم ولقبها، تاريخ و مكان الازدياد، الوضعية العائلية، الجنسية، المهنة، عدد الأشخاص الموجودين تحت الكفالة، عنوان الإقامة. نشير هنا أنه في حالة الملكية المشاعة فإن المعلومات المشار إليها أنفا ترتبط بواحد من الورثة فقط بينما باقي الورثة يتم تسجيلهم على أساس الاسم واللقب ورابطة القرابة مع المورث، إضافة إلى تحديد نصيب كل واحد منهم.

2- الأشخاص المعنويون: يتعلق الأمر هنا بالدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات، المرافق العمومية الشركات، الجمعيات، المرافق الدينية.

ب/ المعلومات المرتبطة بالعقارات: يجمع المحقق حول العقار جميع المعلومات التي تؤدي إلى تحديد العلاقة بينه وبين الشخص الذي يملكه، أو يمارس عليه الحيابة،² وهذه المعلومات تتمثل في: - الطبيعة القانونية للعقار، حيث يبين فيه إذا كان العقار ملكا للدولة، أو ملكا وقفيا، أو ملكا خاصا.

¹ أحجاوي عز الدين، مرجع سابق، ص 37

² تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق على ما يلي: تتضمن عمليات إعداد مسح الأراضي بالنسبة لجميع العقارات تحديد ما يلي: - المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات. - المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك طريقة الاستغلال. وتكون هذه العمليات مصحوبة لزوما بتحديد للأملك العمومية والخاصة. (...)

- الكيفية التي تم من خلالها اكتساب العقار (اقتناء، إرث، هبة، تبادل، وغير ذلك...)

- الحقوق والأعباء التي تنقل العقار (رهون، امتيازات، وغيرها...)

- طريقة شغل الأراضي (بناية، أرض فارغة، زراعية...)

- طريقة الاستعمال (تعاونية، فردية...) المحتوى المادي للعقار (عدد الغرف، الطوابق، وغير ذلك...)

ثانيا /الأثر القانوني للمعلومات التي تجمع أثناء التحقيق : نصت التعليم رقم 16 المؤرخة في 24

ماي 1998 المشار إليها سابقا ، على ضرورة التزام المحققين العقاريين بالدقة أثناء القيام بمهامهم خاصة إذا تعلق الأمر بتفحص الوثائق والمستندات المقدمة أثناء التحقيق.

وعلى هذا الأساس فإن نتائج التحقيق رتب كامل أثرها القانوني في تحديد وجهة العقار موضوع المسح، حيث أعتت التعليم رقم 16 المشار إليها آنفا، المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري ، وفي الوقت نفسه نصت على ضرورة ترقيم العقارات بناء على البيانات الموجودة بوثائق المسح ، وهذا في حقيقة الأمر تجسيد للمادة الثانية من الأمر رقم 74-75

المذكور أعلاه.¹

الفرع الثالث: تثبيت حدود العقار

إن عملية تثبيت حدود العقار لا تقل أهمية عن التحقيق الذي يرتبط به ، فإذا كان هذا الأخير يفضي إلى توضيح الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ، حيث يبين ما إذا كان العقار تابعا للملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية،² فإن تثبيت الحدود يؤدي إلى التعريف بالمكونات المادية للعقار ، ويبين حدوده في الميدان. إذا نحن أمام عمليتين مرتبطتين ارتباطا وثيقا بينهما، فواحدة تحدد هوية العقار والثانية تبين محتوياته المادية ، وتتم إجراءات تثبيت الحدود وفق عدة مراحل، كل واحدة لها دور مهم في المساهمة في إبراز المكونات المادية للعقار ، وهذا ما نعالجه فيما يلي:

¹تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق على:(إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري)

²تنص المادة رقم 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، المرجع السابق على:(تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:- الأملاك الوطنية- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة - الأملاك الوقفية...) و تنص المادة رقم 06 من المرسوم رقم 76-62 ، سالف الذكر على: (إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين).

أولاً/ استدعاء الأشخاص : أول خطوة في عملية تثبيت الحدود هي استدعاء الأشخاص، بدءاً بالملاك والحائزين الأصليين للعقار، سواء كانوا يملكونه بصفة كلية أو لهم حقوق عينية فقط كالملكية التي تمارس في الشياخ مثلاً ، هؤلاء بطبيعة الحال يساهمون في توضيح حدود أملاكهم العقارية وبيان مكوناتها المادية وفي نفس الوقت يساهمون في التعريف بالعقارات المجاورة لهم¹ ونصت التعليمات رقم 16 السابقة الذكر على ضرورة استدعاء الملاك والحائزين المجاورين، بمعنى أن فرقة المسح عندما تقوم بتثبيت حدود العقار، فإنها في نفس الوقت تنتقل إلى العقار الثاني بناءً على حدود الجوار للعقار الأول، وهكذا دواليك.

نصت التعليمات رقم 16 المشار إليها سابقاً على ضرورة استعمال جميع الطرق والوسائل القانونية التي من شأنها ضمان الانتشار الأوسع لتاريخ بدء هذه العملية، قصد إعلام جميع الأطراف الفاعلة في تثبيت حدود عقاراتها، تتمثل هذه الطرق والوسائل القانونية التي نصت عليها التعليمات المشار إليها آنفاً فيما يلي:

- **الإشعار الشخصي:** يكون عن طريق موافاة المالك أو الحائز الظاهر برسالة تحمل رمز (T3) وفي حالة نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية المرسلات إلى المعني بالأمر على امتداد 15 يوماً، وعند غياب الملاك والحائزين المجاورين، فإن التحديد يكون بصورة أحادية ، أي يقوم به المكلف بالمسح بناءً على المعطيات الموجودة لديه.

- **النشر في الصحف الوطنية :** نصت التعليمات رقم 16 المشار إليها آنفاً على إمكانية استعمال الصحف الوطنية لإعلام الجمهور عن هذه العملية.

ثانياً /معاينة العقار: يتضمن الإشعار الشخصي الذي تكلمنا عنه سابقاً التاريخ والساعة التي تعين فيها الفرقة المختلطة للمسح العقارات ، وهي عملية استطلاعية يتم من خلالها التعرف على الحدود بناءً على ما يدلي به الملاك والحائزين الأصليين أو ممثليهم القانونيين، مع الأخذ بعين الاعتبار الملاك والحائزين المجاورين ، كما يؤخذ كذلك في تعيين الحدود الفواصل المادية للعقارات مثل: جدران، حواجز، النصب والمعالم، أو العلامات التي من شأنها إظهار حدود العقار.

وفي غياب المعلومات الدقيقة أو المخططات التي من شأنها توضيح حدود العقار، فإن التقني يعتمد على حدود انتفاع الأملاك المجاورة، إلا في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح تقنية أخرى لتحديد عقارات معينة مثل شواطئ البحار، الطرق الوطنية ، مجاري المياه الدائمة وغيرها.²

¹تنص المادة رقم 06 من المرسوم رقم 76-62 ، سالف الذكر على: (إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين)، وتنص كذلك المادة رقم 10 من نفس المرسوم على انه: (يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء).

²التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

ثالثا / إعداد البطاقات العقارية: إن عملية تثبيت الحدود تؤدي إلى فصل مجموعات الملكية عن بعضها البعض ، الأمر الذي يتطلب إعداد بطاقة يرمز لها (T4)¹ لكل عقار تجمع فيها كل المعلومات المتعلقة به .

رابعا/ التأشير على المخطط البياني للحدود: حتى يساير المخطط المنجز الأعمال التي تقوم بها فرقة المسح، فإنها تقوم بنقل هذه الحدود إليه، وعندما كان يسمى المخطط البياني للحدود أصبح اسمه المخطط البياني لتثبيت الحدود.

خامسا/ وثائق المسح المنجزة: بعد انتهاء عمليات المسح ، سواء تعلق الأمر بإقليم البلدية بأكمله أو جزء منه ويعني هذا مسح قسم أو مجموعة أقسام فقط ، نص القانون الجزائري² على أن الوثائق التي يجب انجازها تتمثل في : المخطط المسحي ، مصفوفة المسح ، جداول الأقسام ، بطاقات العقارات.³

سادسا/الإيداع بمقر البلدية: بمجرد نهاية العمليات التقنية تودع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها ويجب أن يبلغ الإيداع عن طريق إشعار ممضى من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير .

¹ ملحق رقم 04 البطاقة العقارية

²التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

³ هذا ما ذهبت إليه المادة رقم 08 من الأمر رقم 75-74، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ، بنصها على: (أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي - دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين - مخططات مسح الأراضي. وسيتحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر).

خلاصة الفصل الأول:

في نهاية هذا الفصل نخلص إلى أن المسح العقاري يعد عملية قانونية و تقنية تهدف إلى تحديد الملكيات العقارية وتبين البنية الطبيعية والمادية لها كما تهدف أيضا إلى ترقية السوق العقارية في ظل نظام اقتصاد سوق يتبنى استقرارا للمعاملات العقارية على اعتبار أن العقار يبقى دوما مصدر لكل ثروة .

ولقد مر مسح الأراضي بالجزائر بعدة مراحل بدءا بالحكم الإسلامي ومرورا بمرحلة الاحتلال الفرنسي إلى أن وصل إلى مرحلة ما بعد الاستقلال ، بحيث تم سن مجموعة من القوانين والتشريعات كان أهمها الأمر 74-75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي والمرسومين التنفيذيين له: 62-76 و76-63.

وتتدخل في عملية المسح مجموعة من الهيئات أهمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالإضافة إلى الهيئات المحلية و الهيئات الجهوية وصولا إلى المحافظة العقارية، وقد مرت عملية المسح بثلاث مراحل أساسية أولها المرحلة التحضيرية وهي كل العمليات السابقة للبدأ الفعلي لعملية المسح ثم المرحلة الميدانية وهي عملية الانتقال إلى المنطقة المراد مسحها وتختتم بمرحلة التحقيق الختامية ومعاينة الملكيات العقارية.

الفصل الثاني:

إثبات الملكية العقارية في

المناطق الممسوحة

المبحث الأول: تكوين الوثائق المسحية

حسب ماجاء في المادة 08 من الامر رقم 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري و المادة الوالى من المرسوم التنفيذي رقم 62/75 المعدل و المتمم المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ، ان عملية المسح للأراضي تنشأ عنها عدة وثائق مسحية و هي كما يلي:

المطلب الأول : المخطط المسحي

عبارة عن تمثيل بياني يشمل حدود الأقسام المعنية بالمشح في البلدية ، ويحتوي على جميع التفاصيل الموجودة بالقسم من طرقات ومساكن وتكمن أهمية هذا المخطط في أنه يعطي معلومات حول جميع التفاصيل الموجودة بالمخطط، ويشمل المخطط المسحي المعلومات التالية ، اسم البلدية التي يوجد بها القسم رقم القسم أجزاء الملكية مرقمة المقياس الذي تم به رسم المخطط،¹ ويكون هذا المخطط مطابق للوضعية في الميدان .²

المطلب الثاني : سجل مسح الأراضي

هو سجل يضم مجموعة من الأوراق كل ورقة منه مخصصة لمالك واحد تحتوي على تحديد دقيق لهوية المالك، وتضم جميع أجزاء الملكية الخاصة به سوى في قسم مسحي واحد أو لعدة أقسام مسحية داخل البلدية محل عملية المسح العام للأراضي، وترتب هذه الأوراق ترتيباً أبجدياً للملاك ويعطي كل مالك رقم حساب خاص به على مستوى البلدية.³

والسجل عبارة عن جدول يضم عدة خانات، تدون في أعلى الجدول مجموعة من المعلومات ، حيث نجد في أعلى الجدول على اليسار إسم الولاية وتحتها مباشرة بدون إسم لقب و إسم المالك إذا كان شخصاً طبيعياً، و إذا كان شخصاً معنوياً يذكر غرضه الاجتماعي مع ذكر تاريخ ميلاد الشخص الطبيعي وتاريخ التأسيس بالنسبة للشخص المعنوي، أما في الوسط بدون إسم البلدية وفي اليمين نحد رقم الحساب الخاص بكل مالك، وتحت مباشرة المعلومات الأخرى المكلمة لهوية المالك وهي إسم الأب والجاد والمهنة، أما

¹ أعمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص78

² انظر الملحق رقم 05.

³ انظر الملحق رقم، 06.

الخانات فتدون فيها المعلومات المتعلقة بالعقار، وهي رقم القسم رقم جزء الملكية النهائي حالة الملكية فردية أو مشتركة و المساحة وطبيعة شغل الأرض وفي الأسفل إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك.¹

المطلب الثالث رقم حساب وجدول الأقسام

الفرع الأول: رقم الحساب: عبارة عن رقم خاص بكل مالك يشمل جميع العقارات التي يملكها في البلدية | الممسوحة، وعليه يعتبر رقم الحساب تمثالية بطاقة التعريف للمالك، ويتكون هذا الرقم من خمسة أرقام وتكون الأولوية في الترقيم للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية البلدية)، ثم العقارات المجهولة وتليها الأملاك الوقفية، ثم الأشخاص الطبيعيين الذين يتم ترتيبهم ترتيباً أبجدية لألقابهم ثم يمنحون أرقام حساب حسب هذا الترتيب الأحمدي، جدول الحساب عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى إسم الولاية ومن اليمين إسم البلدية ، أما في الخانات يذكر رقم الحساب وتاريخ فتح الحساب والتعريف بهوية المالك.

الفرع الثاني: جدول الأقسام: هو جدول بكل قسم ممسوح ويتضمن الأرقام النهائية لأجزاء الملكية المتواجدة ضمن القسم الممسوح، ويعرف المالك للعقار من خلال رقم الحساب الموجود في جدول الحسابات ، ويضم جدول الأقسام يضم عدة خانات تدون في أعلى هذه الجداول من اليسار إسم الولاية ومن اليمين بحد رقم القسم المسحي.² أما في الخانات يذكر المعلومات المتعلقة بالعقار وكذلك ذكر رقم حساب المالك³

¹ بن ميلود مبخوت، النظام القانوني للدفتري العقاري ودوره في اثبات الملكية العقارية واشكالاته، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اداري، جامعة أحمد دراري ، ادرار، 2018، ص35.

² أنظر الملحق رقم 07

³ داودي بالقاسم، المسح العام والتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة ادرا كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2013/2014، ص102

المبحث الثاني :تأسيس السجل العقاري تمهيد لإعداد الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري آخر مرحلة من مراحل تأسيس السجل العقاري، هذا الأخير الذي يهدف إلى إعداد الوضعية القانونية للعقارات، وتبيين تداول الحقوق العينية، والذي يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية، ويتم إعداده أول بأول بعد إجراء عملية مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

المطلب الأول: نظام السجل العقاري

يتولى المحافظ العقاري بعد تسلمه الوثائق المسح الأراضي العقاري باتخاذ الإجراءات القانونية الأولية اللازمة¹ وهي:

الفرع الاول : استلام واشهار وثائق المسح

الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 هو الذي أسس السجل العقاري .

قبل هذا التاريخ فإن المشرع الجزائري أبدى خياره لنظام السجل العقاري ، فالأمر رقم 73-71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية نص في المادة 25 أنه “ : عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما ،يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموعة البطاقات العقارية و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعد² .“ من جهته فإن المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية ينص في المادة 32 بأنه “ : تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد³ .“

هدف السجل العقاري هو إعداد الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية .

يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .كون الأمر يتعلق بإنشاء نظام جديد خلفا للنظام القديم ، فإن السجل العقاري يتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما

¹فهيمة قسوري، قانون مسح الاراضي ، محاضرات مقياس مسح الاراضي في التشريع الجزائري، جامعة باتنة، قسم الحقوق، 2016/2015.

² المادة رقم 25 من الامر 73-71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية.

³المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية.

فعملية المسح يجب إذا أن تسبق إنشاء السجل العقاري مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري تؤسس حسب إجراءات خاصة حددها الأمر رقم 74-75 السالف الذكر .

النصوص التطبيقية لهذا الأمر تتمثل في المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بموجب المرسومين رقم 400-84 المؤرخ في 24/12/1984 و رقم 134-92 المؤرخ في 07/04/1992 و كذا المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسومين رقم 210-80 المؤرخ في 13/09/1980 و رقم 123-93 المؤرخ في 19/05/1983 تبدأ هذه الإجراءات بأعمال مادية لإعداد مسح الأراضي العام أي تحديد الملكيات التي ستشكل الأساس المادي للسجل العقاري و تنتهي بأعمال قانونية بإيداع الوثائق المسحية ، و بترقيم العقارات الممسوحة و بإنشاء البطاقات العقارية و أخيرا بإعداد دفتر العقاري الذي سيسلم للمالك.

الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق الأخرى العينية في السجل العقاري ما دام المشرع الجزائري اختار نظام جديد و هو نظام الشهر العيني و السجل العقاري فكان عليه بالضرورة تحديد إجراءات ترقيم الحقوق العينية في السجل العقاري. الإجراء الأول يتمثل في إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية .يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري .تتضمن الوثائق المساحية عن كل بلدية ، بالإضافة إلى جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض تبين فيها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين و مخططات مسح الأراضي المادة 8 من الأمر رقم.(74-75).

بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية ، و من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية ، يجب على كل مالك أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط . يتضمن هذا الجدول وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي ،هوية و أهلية أصحاب الحقوق و الأعباء المثقلة بها هذه العقارات . و يكون هذا الجدول مرفقاً بجميع السندات و عقود الملكية) المادة 10 من المرسوم رقم .(63-76 بعد الانتهاء من هذه الشكليات وفي

غياب أي اعتراض أو منازعة، فإن البيانات الموجودة في الجدول تكون أساس التقييم العقاري و بعدها يسلم الدفتر العقاري لصاحبه¹.

يسلم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية و يشكل هذا الدفتر سند ملكية (المادتين 18 و 19 من الأمر رقم.74-75 يجب أن يرفق الدفتر العقاري بأي طلب يرمي إلى عملية إشهار إلا إذا تعلق الأمر بإشهار حكم قضائي أو تسجيل امتياز أو رهن .يجب إذا أن يكون السجل العقاري و الدفتر العقاري متطابقين . و عملا بالمادة 72 من المرسوم رقم 63-76 فإنه " : لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية²."

إجراء إيداع الجدول للحصول على الدفتر العقاري و الذي كان منصوص عليه في المادة 10 من المرسوم رقم 63-76 قد ألغي بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 ، فالحصول على الدفتر العقاري يستوجب حاليا فقط تقديم عقد الملكية أو أي سند المثبت للحيازة و كذا مستخرج لحالة القسم.(12CC) .

الفرع الثاني : ترقيم العقارات الممسوحة:

اولا:الترقيم النهائي: يتم التقييم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات رسمية او غير رسمية لكن معترف بها في اثبات حق الملكية العقارية مثل العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 ،التي يتم تكريسها وتصحيحها بموجب حكم قضائي أو تكون محل عقد توثيقي يتضمن إيداع عقد عرفي ثابت التاريخ، وذلك حسب المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته وبمناسبة هذه العملية ينقل المحافظ العقاري عند

¹فهيمة قسوري، مرجع سابق.

² المادة 72 من المرسوم رقم 63-76

الالتضاء اجباريا في السجل العقاري جميع قيود الامتيازات وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها التي لم تنتقض مدة صالحيتها.¹

ثانيا: الترقيم المؤقت : يكون هذا الترقيم عندما ال يحتكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار الممسوح أو عند عدم ظهور المالك او أي شخص يطالب بأحقيته في العقار لذلك يتم ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة معينة تقسم إلى ثلاث ترقيمات:

ترقيم مؤقت لمدة اربعة أشهر : يستفيد منها المالك الظاهر الذي ال يملك سندات رسمية لاثبات الملكية ولكنه يحوز حيازة قانونية بسند حيازي صحيح وفقا لاحكام التقادم القصير مثل شيادة الحيازة، وكذا من يحوز حيازة قانونية صحيحة هادئة علنية غير متنازع فيها لمدة تفوق 15 سنة تمكنه من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وذلك حسب المادة 13 من المرسوم 63/76.

الترقيم المؤقت لمجهول : يكون هذا الترقيم لفائدة الدولة في حالة وجود أمالك عقارية غير مطالب بها من طرف أي شخص وغير معروف مالکها الحقيقي بعد التحقيق العقاري والسماع للمالك المجاورين ، تقيد للمجهول بعد انتهاء السنتين يصبح الترقيم نهائي لصالح الدولة شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور مالکها الحقيقي.

أما بموجب قانون المالية 2015 فقد عدلت المادة 65 منه نصت المادة 11 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كما يمي :

المادة 11 يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على اساس وثائق المسح² ، اما المادة 66 فقد ألغت احكام المادة 13 من الامر 74/75 ودرجت المادة 67 القسم الرابع في الباب الثاني من الامر 74/75 وأضافت المادة 23 مكرر يرقم : كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح العام للأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب اي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد

¹فهيمة قسوري، مرجع سبق ذكره.

²المادة 11 من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام والتأسيس السجل العقاري.

وبناء على رأي اللجنة تتكون من ممثلين مصالح المديرية بالولاية للمحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأمالك الدولة ومسح الاراضي والفلاحة والشؤون الدينية والاقواف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة¹.

اي انه بعد ان يصبح الترقيم نهائي لفائدة الدولة فإن من حق كل من يستطيع ان يثبت احقيته للعقار ان يقدم ما يثبت ذلك خلال اجل 15 سنة ،

المطلب الثاني : الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري

تعددت تعاريف الفقهاء للدفتر العقاري بحسب الزاوية التي ينظر منها كل واحد على حدى.

بحيث هنالك من عرفه على أنه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك لإثبات حقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".

وهناك من عرفه أيضا على أنه "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد في جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية".

نستنتج من خالل هذين التعريفين أن الدفتر العقاري سند رسمي يمنح لكل مالك ضمانا لحقه في عقاره في المناطق الممسوحة،² ويعد وسيلة قانونية يستعمل كحجة لمواجهة الغير.³

الفرع الثاني : اعداد و تسليم الدفتر العقاري

يتم اعداد وتسليم الدفتر العقاري بعد القيام ببعض الأعمال القانونية، المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقيق في الميدان إبراز أصحاب الحقوق والمالك وإعداد وثائق المسح، من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها ورسم حدودها، ثم تودع كل هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية، ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري

¹ المادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 مرج سابق.

² أنظر الملحق رقم 08

³ عياشش كريمة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة ملود معمرى، تيزوزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص86.

أولاً: إعداد الدفتر العقاري

يعد المحافظ العقاري الدفتر العقاري من خلال نقل مجموع البيانات المدونة على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار، بعد الانتهاء من عملية المسح إلى الدفتر العقاري، وبذلك فإن الدفتر العقاري يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، ووجوده مجسد للحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد المرقم نهائياً والأعباء التي تنتقله، وعلى المحافظ أن يراعي في عملية نسخ تلك المعلومات التأشير على الدفتر بكيفية واضحة ومقروءة، كما يجب أن تكون الكتابة لزوماً بالحبر الأسود غير القابل للمحي، وعدم ترك أي فراغ أو بياض على صفحات الدفتر، وذلك بالشطب عليه بخط مستقيم، مع ضرورة ترقيم وتوقيع كل جداول الدفتر وتأشير عليها بختم المحافظة العقارية، وفيما يتعلق بكتابة أسماء الأطراف فيجب أن تكون الألقاب بحروف كبيرة، والأسماء الشخصية بحروف صغيرة وفي الخانة المخصصة لذلك، كما يمنع التحشير والكشط في الدفتر، وفي حال الخطأ النائي عن الغلط أو السهو في الكتابة فلا يمحي أو يشطب الخطأ، وإنما يتم تصحيحه عن طريق الإحالة التي تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير عليها والموافقة عليها من قبل المحافظ، كما يسطر بخط الحبر الأسود بعد كل إجراء كفاصل عن الإجراء اللاحق، ويوضح تاريخه ويشهد المحافظ على صحة كل إشارة أو تأشير بتوقيعه مع وضع خاتم المحافظة العقارية المعنية.¹

ثانياً: تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار ممسوح، أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي، وإنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني؛ وكل نقل للملكية يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم، ليتم تسليمه للمالك الجديد؛ ففي حالة البيع مثال، فإن الدفتر الذي يكون في حوزة البائع، يودع لدى المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، وعندما يشر في الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر الجديد، أما في حالة قسمة الملكية، فعلى المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري جديد.²

الفرع الثالث : حجية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري أصبح الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري عملاً بأحكام المادة 19 من الأمر 75/74 المتعلق بالمسح العقاري و المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة. فأصبح الدفتر العقاري هو المنطلق الجديد لإقامة البينة في شأن إثبات الملكية العقارية بعد انتهاء من عملية المسح العقاري، لأننا في هذه

¹ سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند اثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، جامعة

عمار ثلجي الاغواط، المجلد 10 العدد 01، ص 365

² قونان كهينة، المرجع السابق، ص 453.

الحالة نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية ويحتج بها على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة، بحيث لا يجوز للواقع وهو الحيابة أن تكون دليلا مناقضا لدليل قانوني وهو السند. وعلة ذلك أن الحيابة مجرد قرينة على الملكية قابلة لإثبات العكس بدليل أقوى منها. وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية لدى المحكمة العليا في إحدى قراراتها الصادرة في 08 /06/2000 ملف رقم 197920)، والذي جاء فيه مايلي: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، و في قضية الحال، لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند إثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. و من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، و من ثم فإن القضاة، لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية، رغم الإستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض و الإبطال". كما أكدت المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر عنها بتاريخ 06 /03/2002 ملف رقم (1259635).¹

المطلب الثالث : منازعات الدفتر العقاري

منازعات الدفتر العقاري تحدث بعد عملية مسح الأراضي أمام المحافظ العقاري في ما يخص مرحلتي الإيداع وإجراءات الشهر. نظرا لكونهما مراحل أولية ومهمة. كما يمكن أن تصل هذه المنازعات إلى القضاء، و إلغاء الدفتر العقاري بدعوى يرفعها مالك اخو

لذلك يمكن تقسيم المنازعات المتعلقة بالسجل العقاري في الجزائر إلى منازعات إدارية و قضائية:

الفرع الأول: المنازعات الإدارية

هي تلك المنازعات التي يختص بها المحافظ العقاري، لذلك قام المشرع منح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضي القانون في قبول الإيداع و مباشرة إجراءات الشهر، وقد يرفض ذلك في حالة ما إذا كانت تلك الوثائق غير مستوفية لجميع الشروط القانونية.²

¹ موهوب يحيى، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محند اولحاج، بويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2013/2012، ص72.

² حشود نسيم، دور الوثائق المسحية في اثبات الملكية العقارية، دفاتر البحوث العمية، المجلد 9 العدد 1 السنة 2021. ص370.

اولاً: رفض الإيداع

يقوم المحافظ العقاري بعد معاينة الوثائق محل الإيداع برفض الإيداع، إلا أنه مطالب بتبرير هذا الرفض بعدها يعيد للطالب الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ هذه الوثائق، مؤرخة وموقع عليها ويستطيع الطالب بعد التسوية تقديم طلب جديد، وفي انتظار ذلك لا يمكن إجراء أي تسجيل في سجل الإيداعات ولا يمكن القيام بالشهر إلا عند تاريخ الإيداع الجديد إذا كان هناك إيداع وتم قبوله.

والمحافظ العقاري مطالب خلال مدة خمسة عشر 15 يوماً من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، وحالة إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن إمتيازات، أو رهون، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز¹.

رفض الإيداع يتطلب فحصاً دقيقاً للوثيقة المودعة وضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقة العقارية، وتحديد هذه الأسباب تم بموجب المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 فمنها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها متعلق بوجود نقص أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع. ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

* في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.

* عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشرط والكيفيات السابقة الذكر.

¹ المادة 106 من المرسوم التنفيذية رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

* عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.

* إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.

* عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 95، و98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.¹

ثانياً: رفض الإجراء

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصاً شاملاً وسريعاً للوثيقة المودعة فإن رفض الإجراء

يتطلب مراقبة دقيقة وفحصاً معمقاً للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية حيث نصت المادة 105 من المرسوم التنفيذي 76/63 على أنه: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح"²

لقد عدت المادة 101 من المرسوم 76/63 بعض الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري إيداع

الوثائق الخاضعة للشهر وتسجيلها في محل الإيداع لكن يوقف إجراءها إشهارها بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم 76/63 السالف الذكر من أسباب رفض الإجراء فإنه يسوغ المحافظ العقاري رفض الإجراء أيضاً في خلال وجوب أسباب أخرى تجعل من عملية الشهر عديمة الإمكان وبعد قبول الإيداع والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعاً لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود أسباب دافع لرفض الإجراء، فإن هذا الأخير يوقف ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 وحتى يعلم الغير بهذا الرفض، لابد على المحافظ العقاري أن يبلغ قرار الرفض للإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى

¹ محمد رفيق بكاي، منازعات الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون والاعمال الدولية، جامعة عبد الحميد بن باديس، الإصدار رقم 34، 2021.

² المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 مرجع سابق.

عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقال إقراره بذلك، ويكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها وعلى الموقع على التصديق، والمحافظ ملزم أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمهلة خمس عشرة يوم الممنوحة للتسوية

الفرع الثاني: المنازعات القضائية

المحافظ العقاري مكلف بإدارة و تسيير شؤون المحافظة العقارية كآلية للحفاظ على العقار نظرا لكثرة وتعدد مهامه و حماية حقوق الأفراد و أملاكهم، و تفادي الوقوع في الخطأ و الإساءة بسمعته خوفا من تعسف الإدارة أو سلطات المحافظ العقاري، منح للأفراد أو الأشخاص المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته و اللجوء إلى القضاء تتدخل الجهات القضائية التي تفصل في الموضوع باختلاف النزاع المعروض.

أولاً: الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري الهادفة لإلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء¹.

يعتبر قرار رفض الإيداع أو الشهر الصادر من المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، لهذا فإن المشرع قد أعطى لهذا الأخير صلاحية رفع الدعاوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا تمت مخالفة القوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري لم يأت المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري بشرط خاصة برفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وبالتالي فإنه تطبيق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية رقم 66/154 المؤرخ في 08/06/1966 المعدل والمتمم و يجب توافر شرطي الصفة والمصلحة طبقا للمادة 459 منه المعدلة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 في دعوى بطلان بيانات الدفتر العقاري¹.

¹ حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 370

ويلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يبين مهلة رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة بالتحديد، وإنما اكتفى بعبارة طبقا لأحكام القانون لإجراءات المدنية، مما يفيد أم طبيعة الدعوى المرفوعة من اختصاص القضاء الإداري طبقا لأحكام المادة 800 من قانون 08/09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويرفع الطعن خلال أجل شهرين وفقا للقواعد العامة ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض ويجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية عملا بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون أما عن أثر صدور القرار القضائي المنتظر فإذا تم رفع الدعوى القضائية الرامية على إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء الصادر من المحافظ العقاري المختص إقليميا تصدر الجهة القضائية إما :

- قرارا قضائيا تؤيد فيه طلبات المدعي وبالتالي الحكم بإلغاء قرار الرفض وهنا يجب على المحافظ العقاري تنفيذ القرار بعد مواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية.

- أو قرار قضائي ترفض فيه طلبات المدعي وبالتالي فإن الجهة القضائية تحكم بشرعية قرار رفض الإيداع أو الشهر ، وفي هاته الحالة يجب على المحافظ العقاري القيام بتأشير الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر²

ثانيا : الدعاوى الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري

لقد رتب المشرع الجزائري على حياة الشخص الدفتر العقاري أثر إثبات ملكيته على العقار موضوع السند إلا أنه في المقابل لم يعط حصانة قضائية كاملة لذلك السند، وذلك لعدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري .

1. اسباب إلغاء الدفتر العقاري

¹المادة 459 المعدلة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 09/08

²المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 08/09

- عيب عدم التخصيص: : فإن صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري؛ كأن يكون الختم الموجود داخل

الدفتر العقاري خاص برئيس المصلحة في المحافظة العقارية، فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، وهذا على سبيل المثال لا الحصر

- مخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر: وهنا لا يتصور مخالفة الشكل المتعلق بالدفتر العقاري كونه محدد وفقاً للنموذج الخاص به، لكن بالإمكان مخالفة إجراءات تسليمه؛ كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفعه لرسمه المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، فمتى تم تسليم الدفتر دون دفع الرسوم وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقاً للدولة

- عدم التسبب: إذا كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، فإنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 72-72 والمرسومين 28-72 و 20-72، وبالتالي فمن صور هذا العيب الخطأ في القانون، وعدم الصحة المادية للوقائع، والخطأ في التكييف القانوني للواقعة.

- عيب مخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري: فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حيث يتمكن القاضي الإداري إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.¹

2. آثار إلغاء الدفتر العقاري

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح عليه يصبح فاقداً لصفة المالك، وتبعاً لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منهية على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزماً بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد

¹ حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية قسنطينة، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، 2018.

للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح ممتعا بكافة امتيازات المالك دون مخالفة القانون في ذلك¹.

¹ حمدادو محمد الامين، مرجع سابق، ص 44.

خلاصة الفصل الثاني :

لقد أصبح من الضروري الإهتمام بدراسة موضوع اثبات الملكية العقارية في مناطق الممسوحة، وتسليم سناداته، والتعرف الدقيق والمسبق على هذه الملكية والحقوق العقاري الواردة عليها، لانجاح عملية التطهير العقاري ، استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، ليتم في الاخير بعد الانتهاء من عملية المسح العام للاراضي تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية والسند الوحيد لاثبات الملكية العقارية في الاراضي الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب ان يستمد منه خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية وحجية وقدرة على تطهير تصرفات ودلالته القطعية على الملكية.

الا ان المشرع لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا يقلل من نظام الشهر العيني، ويؤدي الى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا وضعف درجة الائتمان العقاري.

الخلاصة

الخاتمة :

في ختام هذا البحث نخلص إلى أن المسح العام للأراضي يعد مكسبا هاما في تطهير الملكية العقارية حيث يشكل النواة الأولى في تأسيس السجل العقاري، وهذا لا يعني أن دور مسح الأراضي ينتهي بمجرد تأسيس السجل العقاري لأن نتائج المسح لا يكون لها معنى ما لم يتم تحيينها وبالرجوع إليها كلما استدعت الضرورة ذلك فالملكية العقارية تتميز بالقابلية بالتداول والانتقال بالتصرفات وتغيير معالمها سواء بالتجزئة أو القسمة كما أنها تخضع لتغيير أوضاعها القانونية كعملية هدم عقار ممسوح أو بناء جديد ، وفي هذه الحالة فإن مهمة المسح تبقى مستمرة بالتحيين وعليه فإن عملية تحيين سجل المسح يؤكد على متابعة تطهير الملكية بعد مسحها أيضا والهدف منه المحافظة على بنك المعلومات العقارية الذي أعده المسح ومتابعة كل التطورات الواردة على العقار حتى يحافظ المسح على أهميته ومصداقيته في تحيين كل التغيرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات لهذا فإن مصالح مسح الأراضي بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري والبلديات تقوم بضبط سجل المسح كل سنة حسب تواريخ إيداع وثائق الأقسام الممسوحة حيث تقدم المجالس الشعبية البلدية في نهاية كل ثلاثي من السنة بإطلاع مصالح المسح على كل التغيرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات بينما مصالح الحفظ العقاري تقوم بالتبليغ عن كل التحولات المتعلقة بكل الأملاك العقارية الممسوحة والتي تم قيدها بالسجل العقاري ويتم التحيين من طرف مصالح المسح نفسها وذلك بإجراء معاينات وتحقيقات ميدانية الفرق المسح والتي تعتبر عملية أساسية وضرورية في ميدان التطهير العقاري ومن هنا يتجلى أثر المسح العام للأراضي كونه الية فعالة في تطهير الملكية العقارية.

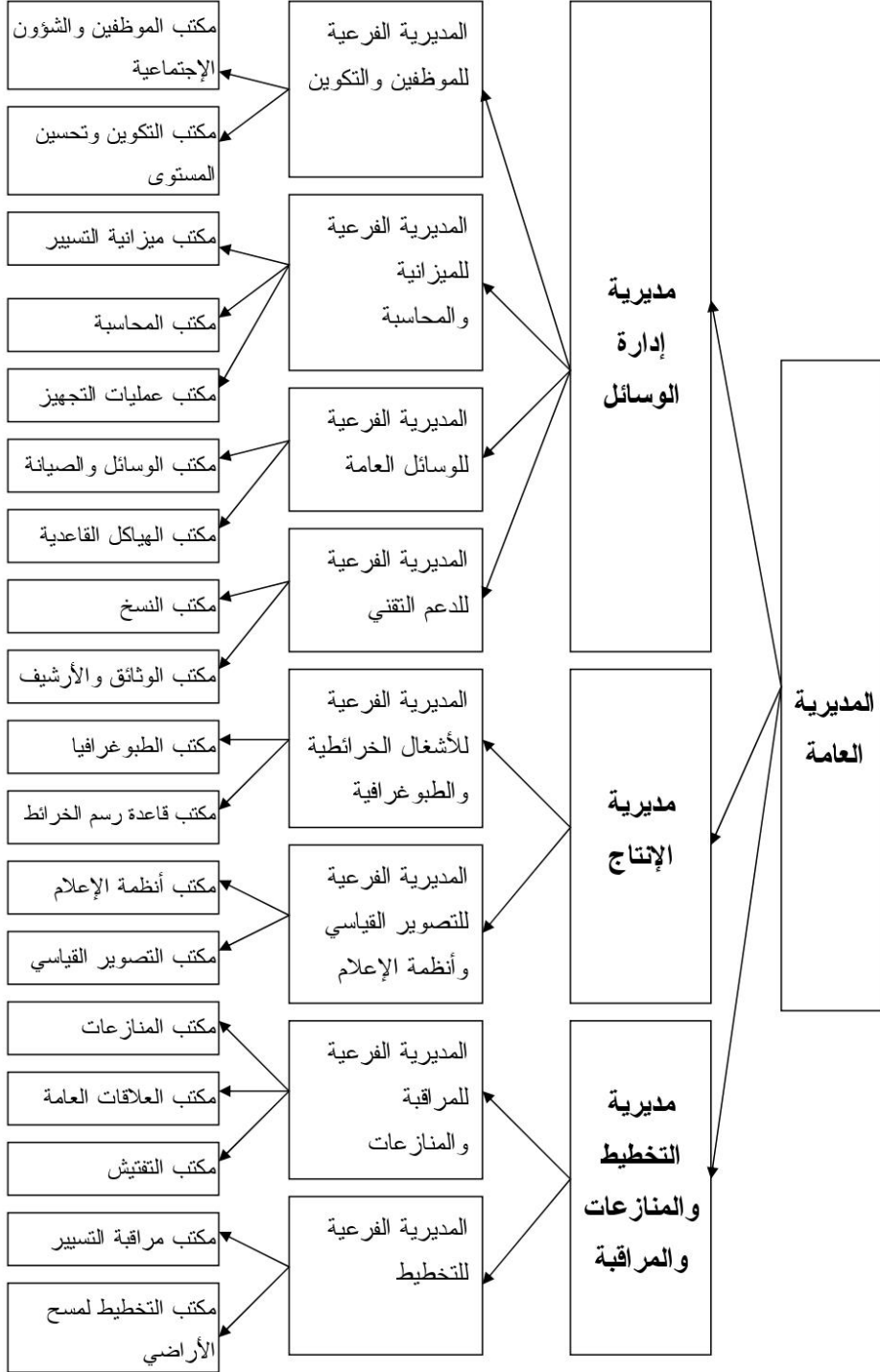
ومن خلال ما سبق دراسته في هذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية:

- 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.

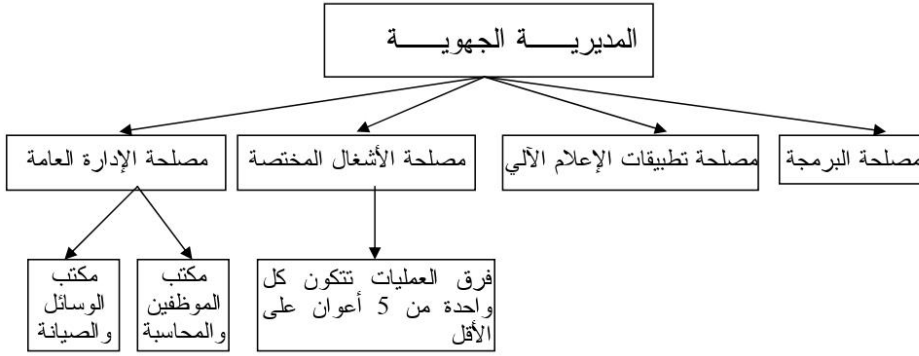
- إن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة .
 - عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد 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.
 - بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدنية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة .
 - وثائق المسح المتوصل إليها كنتائج من عمليات المسح العام للأراضي يجب أن تخضع للرقابة القضائية لتعطي مزيدا من الثقة والائتمان.
- و كمساهمة لإنجاح هذه العملية نقترح بعض التوصيات
- التنسيق بين المحافظة العقارية وادارة المسح للتسهيل على المواطن و القضاء على البيروقراطية.
- انشاء محاكم عقارية متخصصة مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف انواعها نظرا لصعوبتها.
- اعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل العقاري.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها في اجل لا يتجاوز 30 يوما.
- وأخيرا نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو بالقدر القليل في هذا العمل من خلال التطرق إلى موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية .

الملاحق

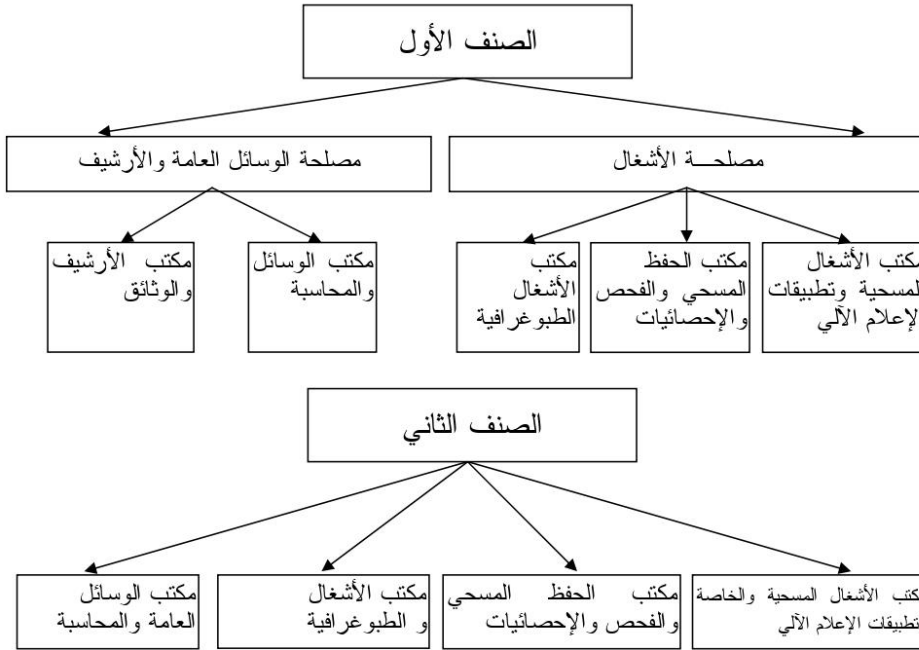
الملحق 01: أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي



- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي



الملحق 03:المقر و الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية و الولاية لمسح الأراضي

الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية-تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم-تلمسان-عين تموشنت-معسكر-سعيدة- سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة-قالمة-عنابة-سكيكدة-الطارف-سوق أهراس-أم البواقي-خنشلة-تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيلات - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيجل - بجاية - ميله - برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة - غرداية - إيليزي - الوادي - تامنغاست
بشار	بشار - أدرار - النعامة - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الجلفة - مسيلة - الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولاية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي-باتنة-بجاية-البليدة-البويرة-تبسة-تلمسان-تيارت-تيزيوزو-الجزائر-سيدي بلعباس-عنابة-قسنطينة-المدية-مستغانم-معسكر-وهران-خنشلة-غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار-شلف-الأغواط-بسكرة-بشار-تامنغاست-الجلفة-جيجل-سطيف-سعيدة-سكيكدة-قالمة-مسيلة-ورقلة-البيض-إيليزي-برج بوعريريج-بومرداس-الطارف-تندوف-تيسمسيلات-الوادي-سوق أهراس-تيبازة-ميله-عين الدفلى-النعامة-عين تموشنت-غرداية.

قائمة المراجع

الفهرس :

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
	الفصل الأول : تطهير الملكية العقارية بتأسيس المسح العقاري
	المبحث الأول : المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية
	المطلب الأول : مفهوم المسح العقاري
	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري و خصائصه
	الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري
	الفرع الثالث : أهداف المسح العقاري
	المطلب الثاني : الهيئات المتدخلة بعملية المسح العقاري
	الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
	الفرع الثاني : الهيئات الجهوية
	الفرع الثالث : المحافظة العقارية
	المبحث الثاني : إجراءات عملية المسح العقاري
	المطلب الأول : الإجراءات التحضيرية لعملية المسح
	المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية
	المطلب الثالث : الإجراءات الختامية
	الفصل الثاني : اثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة
	المبحث الأول : تكوين الوثائق المسحية

	المطلب الأول : مخطط مسحي
	المطلب الثاني : سجل مسح الأراضي
	المطلب الثالث : رقم الحساب و جدول الأقسام
	المبحث الثاني : تأسيس السجل العقاري تمهيدا لاعداد الدفتر العقاري
	المطلب الأول : نظام السجل العقاري
	الفرع الأول : تسليم و اشهار وثائق المسح
	الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة
	المطلب الثاني: الدفتر العقاري
	الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري
	الفرع الثاني : اعداد و تسليم الدفتر العقاري
	الفرع الثالث : حجية الدفتر العقاري
	المطلب الثالث : منازعات الدفتر العقاري
	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الملاحق
	الفهرس