



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مكملة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الإشكالات القانونية للعقارات الممسوحة بالمحافظة العقارية

تحت إشراف الأستاذ:

محمد الحاج عيسى بن صالح

إعداد الطالبين:

بن عروس نادية

رنان بن يوسف

أعضاء لجنة المناقشة:

بوقرين عبد الحليم رئيسا

محمد الحاج عيسى بن صالح مشرفا

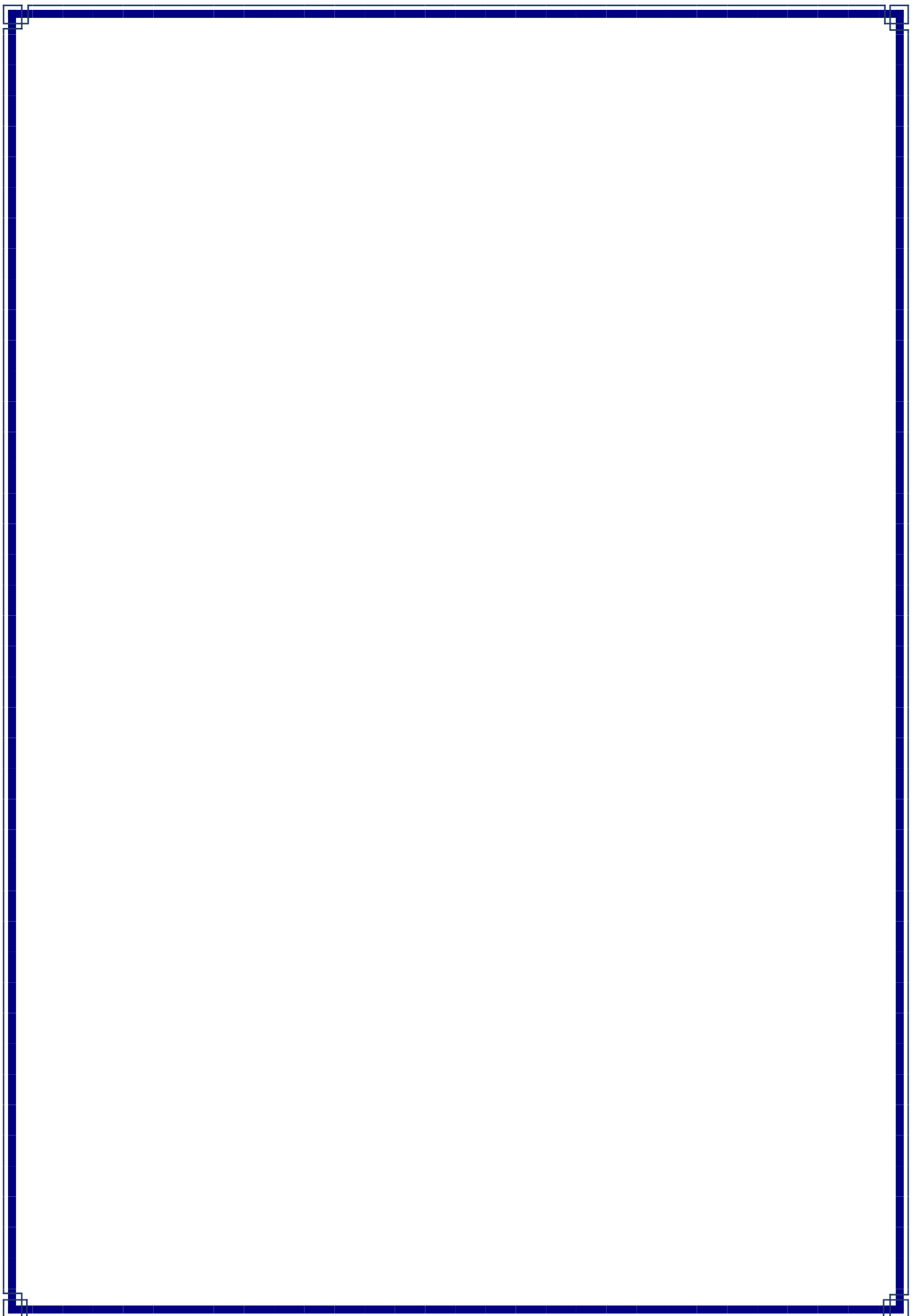
خضرون عطاء الله ممتحنا

- الأستاذ (ة)

-الأستاذ (ة)

-الأستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2022/2021



شكر وعرفان

أحمد لله حمد الشاكرين وأثني عليه ثناء الذاكرين، أن وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع.

ومصادقا لقوله صلى الله عليه وسلم: {من لم يشكر الناس لم يشكر الله} أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للأستاذ المشرف، الدكتور محمد الحاج عيسى بن صالح الذي شرفني بإشرافه على هذا العمل، وأمدني بالنصح والتوجيه.

وإلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة.

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى كل من علمني حرفا، وإلى كافة أساتذتي الأفاضل عبر مختلف مراحل مشواري الدراسي.

وفي هذا المقام لا أنسى أن أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد في

انجاز هذا العمل.

نادية

إهداء

حمدا لمن أمدني بنعمة السمع والبصر والفؤاد، إلى خالق كل شيء

أهدي هذا العمل:

إلى روح والدي الكريم، الذي رباني على مكارم الأخلاق وبث في
نفسي حب العمل والمثابرة، والذي لم يبخل عليا يوما، رحمه الله
وأسكنه فسيح جنانه.

إلى هدية الرحمن، من يعجز اللسان عن شكرها، ولا تكفي الكلمات
لوصفها، أُمي الغالية
حفظها الله من كل سوء .

إلى كل من وسعهم قلبي، ولم تسعهم هذه الورقة.

نادية

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدي الكريمين .

إلى زوجتي وأولادي

إلى من كانوا عوناً لي في هذه الحياة، وأحسنوا إليّ ولو بشق كلمة طيبة .. أهدىكم هذا

العلم المتواضع

بن يوسف

مقدمة

الفصل الأول

الفصل الثاني

خاتمة

قائمة المصادر

والمراجع

الفهرس

مقدمة:

قد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، ولعل الإشكال الأساسي الذي كان يسود تلك الفترة يتمثل في افتقار أغلب الأراضي لسندات ملكية و أن أغلب المعاملات العقارية كانت في شكل عقود عرفية لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، و هذا ما دفع بالمشروع في سبعينيات القرن الماضي إلى إصدار الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق نظام السجل العقاري أو ما يعرف بنظام المسح العقاري واستبدال تلك العقود التي كانت تسود تلك الفترة بدفاتر عقارية تمثل السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملها هذا النظام العقاري.

ولتجسيد هذا النظام الذي يركز على دعامين أساسيين مسح الأراضي العام الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري وهذا الأخير الذي يمثل الدعامة القانونية في استقرار الملكية العقارية كونه يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية كان لابد من تنظيم إداري يتمثل في هيئات إدارية تتولى القيام بالإجراءات التي تتطلبها هاتين الدعامين، ولا بد من وجود نصوص تطبيقية توضح هذه الإجراءات، لذلك صدرت عدة مراسيم تتعلق بهذا النظام الجديد ولعل أهمها كان المرسومين (رقم 62/76 و رقم 63/76) المؤرخين في 25 مارس سنة 1976 م يتضمن الأول إعداد مسح الأراضي العام بينما يتضمن الثاني تأسيس السجل العقاري. ثم تلاهما المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992م المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 السالف الذكر وكذا المرسوم رقم المرسوم التنفيذي رقم 93/ 123 المؤرخ في 19 مايو 1993م المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 السالف الذكر.

وبالرجوع لأحكام النصوص التطبيقية السالفة لاسيما تلك الخاصة بالإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الواردة ضمن الباب الأول بالمرسوم 63/76 المعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري قد افترض أربعة حالات (وضعية) قانونية للعقار محتملة يمكن أن تصادف الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري عند الإجراء الأولي بالسجل العقاري

أوردها ضمن أربعة نصوص مواد (12, 13, 14, 15) وبذات نصوص المواد قدم أربع كفاءات لحل هذا الإشكال. وتتمثل هذه الؤضعفات القانونية والحلول أساسا في :

أولا: إما أن يكون عقار لدى صاحبه سند ملكفة قانونف وفسنففد مالكة من ترقفم نهائف تطبفقا لنص المادة 12 من المرسوم السالف الذكر.

ثانفا : وإما أن يكون عقار بدون سند، إلا أنه محل حفازة لا تفؤضف مءءها لاكتسابه بالتقادم المكسب وفسنففد حائزه من ترقفم مؤقت لمدة أربعة أشهر وبانقضاء هذه المءة و ففما إذا لم فعلم المحافظ العقارف بأف اعتراض ففعلق بحق الملكية أو ففما إذا سحبت أو رفؤضت الاعتراضات الفف فكون قد حدثت ففصاف هذا الترقفم نهائف تطبفا لنص المادة 13

ثالثا: وإما أن يكون عقار بدون سند، إلا أنه محل حفازة لا تفؤضف مءءها لاكتسابه بالتقادم المكسب بالنسبة لهذا النوع من الحالات فعامل كسابقها إلا أن مدة الترقفم المؤقت فكون سنتفن بدلا مدة الأربعة أشهر تطبفا لنص المادة 14.

رابعاف: وإما أن يكون عقار بدون سند ملكفة ومفئازع ففه أثناء مدة الترقفم المؤقت وفحافظ هذا الرقفم على طابعه المؤقت إلى ففاة صدور حكم قضائف نهائف تطبفا لنص المادة 15.

إلا أن الواقع المفءانف والفعملف أثناء أشغال مسح الأراضف و الإجراء الأولف بالسجل العقارف كشف أوضاعاف أخرى ففءفة لم فكن فف حسابان المشرع ولا فف افتراضاته ، ولم فعد فستوعبها لا السجل العقارف ولا نصوص المواد الأربعة وأصبحت هذه الأوضاع الففءفة فشكل إشكالات قانونفة فعفف من الناففة العملفة فقدم سفر أشغال مسح الأراضف وحاتت دون إتمام الإجراء الأولف بالسجل العقارف مما أءى بالمشرع الفزانرف للففءل فف كل مرة من خلال نصوص قوانفن المالية بفقفم حلول للإءارة المكلفة بالمسح العقارف والحفظ العقارف من أجل فءارك فلك الأوضاع وفسوففها بالطرق الإءارفة وففجنب الفرفق القضائف الفف فكلف الأفراد ففءوداف كبفرة ومءة أطول قد فؤول الفصل فف أمام الفهات القضائفة العلفا.

ولعل أهم هذه الإشكالات وأبرزها فمثلة فف:

البنفايات المشفءة على الأراضف الفف منحتها الءولة أو جماعفها المحلية على أساس مقررات إءارفة أو مءاولات فئازل دون أن فكرس عملفاة الفئازل بعقود ملكفة مشهرة.

شغل المساحات الزائدة على أراضي ذات أصل تابع للدولة بدون سند ملكية نتيجة توسع المواطنين على هذه الأراضي.

العقارات التي لم تتمكن الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري من تحديد ملاكها أو حائزها أو ما يعرف بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

العقارات المشهورة باسم مالكيها والمطالب بها من طرف أشخاص آخرين على أساس الحيازة أو على أساس وثائق غير مشهورة

ومنه فإن هذه الدراسة تتمحور أساسا على فكرة الإشكالات القانونية تعيق من الناحية العملية تقدم سير أشغال مسح الأراضي وحالت دون إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري أولا ثم معرفة أهم الحلول التي وضعها المشرع لتمكين الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري من تجاوز تلك الإشكالات.

مجال الدراسة:

و من خلال ما سبق يتضح أن نطاق بحثنا هذا يتعلق بجملة من النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية التي نعتبرها المجال الرئيسي للدراسة مثل الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وكذا التعليمات والمذكرات التي تعد إطار مهم في هذه الدراسة، فضلا عن ارتباط الدراسة بجملة من القوانين أهمها كلا من: القانون المدني و قانون الأملاك الوطنية إلى جانب بعض النصوص القانونية ذات الصلة.

أهمية الدراسة:

للموضوع أهمية عملية وأخرى علمية، أما عن الأهمية العملية فمردها إلى أن الإشكالات التي تثار بمناسبة الشهر العيني هي إشكالات فعلية ومجسدة على أرض الواقع وشأنها يهم مختلف شرائح المجتمع، فضلا عن أن الإشكالات لا بد من حلها، وبالتالي هي ضرورة عملية لكل من الجهات المختصة للنظر فيها، من خلال فهم طبيعتها وكيفية تسويتها.

أما عن الأهمية العلمية فإنه في اعتقادنا أن هذه الدراسة تكتسي مكانة هامة في حقل الدراسات القانونية، ذلك أن الموضوع من الزاوية التي سنحاول دراسته من خلالها في حدود اطلاعنا لم يثار

بالشكل التحديدي تناولوا لما سندرسه، خاصة من باب مراجعة الإجراءات ومحاولة تأصيلها القانوني سيما أنها مازالت عصية حتى على الإدارة التي تقوم بتجسيدها، فضلا عن طبيعتها القانونية وتأثيرها في تأسيس السجل العقاري، وهذا بإبراز الجوانب التي نعتقد أنه لم تكن محل اهتمام واستفاضة في الدراسات السابقة، ومنه تحديد أبرز الإشكالات وطرق تسويتها خاصة تلك التي تبتعد عن القضاء .

وللأمانة لم تواجهنا صعوبات تتعلق بشح المكتبة القانونية الجزائرية بخصوص الجوانب المتعلقة بالموضوع لا سيما المؤلفات الفقهية والدراسات المتخصصة أو التطبيقية للموضوع فهي متوفرة بفضل أساتذتنا وزملائنا الذين سبقونا في الدراسة وخير دليل على ذلك تعدد وتنوع المراجع التي اعتمدنا عليها في انجاز بحثنا هذا.

أسباب الدراسة:

أما عن الأسباب التي أدت بنا لاختيار موضوع هذا البحث، فنرجعها إلى دوافع متعددة ففضلا عن الدوافع والأسباب الذاتية بدء من الرغبة النفسية، والتي يكرسها الاهتمام الشخصي بموضوع قانوني عملي تتعدد آثاره وتطبيقاته إلى شريحة واسعة في الواقع، فإن لأسباب الموضوعية الشق الأبرز لأن هذا الموضوع بالأهمية الكبيرة، التي تدفع أي باحث أو مهتم بالدراسات القانونية للخوض فيه هذا من جهة، ومن جهة ثانية لسبب كوني موظفة بإدارة عقارية.

أهداف البحث:

من بين الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة نذكر:

أولاً: - تبيان النصوص القانونية المنشأة للهيئة المكلفة بعمليات المسح العام للأراضي والإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري وكذا آخر النصوص الجديدة المتعلقة بإعادة هيكلة هاتاه الهيئات.

ثانياً- تبيان النصوص القانونية لتطبيقات عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ودون الخوض في تفصيل الإطار المفاهيم للمسح العقاري أو التطرق لمدلولاته اللغوية والقانونية وكذا خصائصه ومحاسنه وعيوبه والمبادئ التي يقوم عليها , كون هذا الإطار المفاهيمي أسال الكثير من الحبر ودون الخوض أيضا في تطبيقاته التقنية البحتة كونها تدخل ضمن علوم الطبوغرافيا والهندسة والتصاوير الجوية وغيرها من العلوم التقنية البحتة.

ثالثا: تسليط الضوء على أهم الإشكالات القانونية التي صادفت من الناحية العملية الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ,ودون التطرق أيضا إلى الإشكالات الأخرى المتعلقة بالوسائل المالية والمادية والبشرية لتجسيده .

رابعا: تسليط الضوء على الحلول التي قدمها المشرع الجزائري لغرض التسوية الإدارية لتلك الإشكالات القانونية واجتتاب الطريق القضائي الذي يكلف الافراد جهودا كبيرة ومدة أطول ونزاعا قد يؤول الفصل أمام الجهات القضائية العليا.

وهذا ما يجعلنا نطرح التساؤل التالي: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع حلول للإدارة المكلفة بالمسح والحفظ العقاري من أجل تجاوزها للإشكالات القانونية التي تعيق تقدم وتيرة المسح العقاري؟

منهج وخطة البحث:

بقصد الإلمام بأبعاد الدراسة وبغية الإجابة على هذا التساؤل تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي استنادا الى النصوص القانونية المتعلقة بمجال البحث، والكتب العلمية المتخصصة في المجال العقاري.

وتم تقسيم الدراسة كالتالي:

الفصل الأول: تحت عنوان الإطار التنظيمي والإجرائي للمسح العقاري تضمن مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى إجراءات إعداد مسح الأراضي العام والإجراء الأولي بالسجل العقاري.

الفصل الثاني: تحت عنوان الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري وكيفية تسويتها أمام الإدارة تضمن مبحثين، تناولنا في المبحث لأول أبرز الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى التسوية الإدارية للإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي والإجرائي للمسح العقاري

إن نظام السجل العيني يرتكز على دعامتين أساسيتين "مسح الأراضي العام الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري"⁽¹⁾، وهذا الأخير الذي يمثل الدعامة القانونية في استقرار الملكية العقارية كونه "يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"⁽²⁾ ولتجسيد هذا النظام لابد من تنظيم إداري يتمثل في هيئات إدارية تتولى القيام بالإجراءات التي تتطلبها هاتين الدعامتين.

ولذلك سنتناول هذا الفصل في مبحثين: الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (مبحث أول) ثم إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (مبحث ثاني)

المبحث الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري

ان مهام مسح الأراضي العام والحفظ العقاري طبقا لنص المادة 3 مكرر من ال أمر 74/75 المعدل والمتمم يؤول فيه الاختصاص للإدارة المكلفة بمسح الاراضي والحفظ العقاري وهي المديرية العامة للأموال الوطنية وكلفت بإدارة هاته المهام بموجب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21⁽³⁾ المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية وتندرج أيضا ضمن صلاحيات وزير المالية⁽⁴⁾ طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995م أما الهيئة الإدارية المكلفة بتأسيس السجل العقاري هي المحافظة العقارية.

(1) - نص م 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 م ج.ر عدد 92 المنشورة في ي 12 نوفمبر 1975 م ص 1216

(2) - نص م 03 من نفس الأمر نفس المرجع - نفس الصفحة.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية المؤرخ في 06/06/2021 م ج.ر عدد 47 لسنة 2021م

(4) - عبد الغاني بوزيتون - المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2009-2010 و يرجح سبب اسناد مهمة التنظيم العقاري لوزارة المالية إلى ثلاث مراجع أولها تاريخي يتمثل في أن إدارة الرهون العقارية قبل الإستقلال كانت تابعة للمصالح

لكن بالرجوع لأحكام نصوص التشريع والتنظيم القديم نجد هيئة أخرى تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سبق لها وأن تولت مهام إعداد مسح الأراضي لقرابة ثلاث عقود من الزمن قبل أن يتم حلها، لذا كان علينا التوقف عندها وإعطائها أيضا قسطا من الدراسة وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين.

الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام (مطلب أول) والمحافظة العقارية (مطلب ثاني) كونها الهيئة الوحيدة والأصيلة المكلفة بتأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي.

نظرا لاعتماد الدولة سياسة السوق وما يتطلبه من اسراع في إتمام عملية المسح لتحقيق الائتمان العقاري وجلب الاستثمار ، وكذا تخفيف الأعباء العامة وتقليص دور السلطات المركزية في تسير المشاريع العمومية⁽¹⁾ سبق وأن تم اسناد مهام إعداد مسح الأراضي العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لقرابة ثلاث عقود من الزمن الى أن تم حل هذه الوكالة وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21⁽²⁾، هذه الأخيرة التي عرفت إعادة تنظيم على مستوى إدارتها المركزية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 252/21⁽³⁾ أين أصبحت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب نص م 08 هذا المرسوم تتكون من قسمين أحدهما خاص بأملاك الدولة و الثاني خاص بقسم مسح الأراضي العام والحفظ العقاري، هذا الأخير يتكون من مديرتين مديرة عمليات مسح الأراضي ومديرية المحافظة العقارية وتتفرع عن كل مديرية مديريات

المالية وثانيهما هي كون هذه الجهة أكثر دراية بالثروة العقارية وثالثهما جبائي كون العملية تهدف أساسا على تحصيل الضريبة.

(1) - ريم مراحي، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى الجزائر، دون سنة نشر ص 26

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية المؤرخ في 06 جوان 2021م ج.ر عدد 47 لسنة 2021م

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية المؤرخ في 06 جوان 2021م ج.ر عدد 47 لسنة 2021م

فرعية⁽¹⁾، هاته المصالح المركزية أسندت لها مهام وضع الاستراتيجية والتخطيط والرقابة والإشراف في مجال مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني، في حين أسندت مهام إعداد وتنفيذ (تجسيد) مسح الأراضي على المستوى البلدي للمديرات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بموجب المرسوم 293/21⁽²⁾.

ولذلك سنقتصر هذا المطلب في فرعين نخصص الأول للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والثاني للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري كونهما الهيئتين المكلفتين بإعداد مسح الأراضي.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

نبدأ بالأساس القانوني والتنظيم الهيكلي أولاً ثم نعرض الحديث عن نظامها الداخلي ثانياً ثم

مهامها ثالثاً

أولاً- الأساس القانوني والتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

استحدثت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 وحسب نص مادته الأولى فإن هاته الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تخضع لوزارة المالية.

أما من حيث التسيير والإدارة، فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها

مدير⁽³⁾

(1) - خليفة الذهبي - إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية - أطروحة مقدمة استكمالاً لنيل شها دة الدكتوراه تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة ، سنة 2020-2012

(2) - المرسوم تنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021 م يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها ج.ر عدد 80 لسنة 2021م

(3) - أنظر المواد من 12 الى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 (الملغى) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ج.ر عدد 54 لسنة 1989م

(1) مجلس الإدارة: هو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقا لنص المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، ويرأس هذا المجلس ممثل وزير المالية ويتكون حسب نص المادة من المرسوم من: ممثل وزير الدفاع الوطني، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير التجهيز، ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير النقل، ممثل المحافظة السامية للبحث العلمي، ممثل مندوب التخطيط ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذين يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية.

(2) المدير العام: يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر مدير يتم تعيينه وإنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراح من وزير المالية، ويشرف المدير العام على تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كما يمثلها قانونا ويتولى إدارة شؤونها وهو الأمر بالصرف في ميزانيتها وهو المسؤول عن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الإدارة، ويعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين .

ثانيا-التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 89 / 234 في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990م المنشور بالجريدة الرسمية عدد 29 لسنة 1990م⁽¹⁾ في حين أن آخر تنظيم للوكالة قبل حلها هو التنظيم الموافق للقرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و المدير العام للوظيف العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أفريل سنة 2002⁽²⁾ ، والذي ألغى القرار الصادر في 09 جولية 1994. وبالرجوع إلى آخر قرار متعلق بتنظيم الوكالة (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أفريل سنة 2002م) تتكون من مديريات تتوزع على ثلاث مستويات مديرية عامة على المستوى المركزي ، ومديريات جهوية، أخرى محلية :

(1) -سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ،دار هزمة ، الجزائر ، 2002م ص 110

(2) - القرار الوزاري المشترك الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المؤرخ في 17 أفريل 2002م منشور بالجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2002م.

- **على المستوى المركزي:** نجد مديرية عامة تضم ثلاث تتفرع عنها مديريات فرعية وهذه تضم مكتب أو مكاتبين على وفق الهرم التالي:
- ❖ **مديرية الإنتاج:** وتضم مديريتين فرعيتين هما:

- المديرية الفرعية للتخطيط: والتي تضم مكتب م ا رقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي.
- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: والتي تضم مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب النفثيش.

❖ **مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات:** وتضم مديريتين فرعيتين هما:

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام: وتضم مكتب أنظمة الإعلام ومكتب التصوير القياسي.
- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية: وتضم مكتب الطبوغرافيا ومكتب قاعدة رسم الخرائط.

❖ **مديرية إدارة الوسائل:** وتضم أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: وتضم مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.
- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: وتضم مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة ومكتب ميزانية التسيير.
- المديرية الفرعية للوسائل العامة: وتضم مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصيانة.

- المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم مكتب الوثائق والأرشيف

- **على المستوى الجهوي:** تنضوي تحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ثمانية مديريات جهوية وقد القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية مقرها واختصاصها الإقليمي وتتواجد ب: (الجزائر العاصمة ، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة)⁽¹⁾.

وتظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي:

- مصلحة البرمجة.

(1)- سماعين شامة. المرجع السابق ص 115

- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي.
 - مصلحة الأشغال المتخصصة وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل
 - مصلحة الإدارة العامة والتي تضم مكتبين هما مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة.
- **على المستوى المحلي:** تم تغيير تسمية الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا بالمديرية الولائية لمسح الأراضي وتم تصنيفها إلى صنفين:
- ❖ **الصنف الأول** ويضم مصلحتين هما:
- مصلحة الأشغال: والتي تضم ثلاث مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية.
 - مصلحة الوسائل العامة والأرشيف: والتي تضم مكتبين وهما مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الأرشيف والوثائق.
- ❖ **الصنف الثاني:** وهو الذي تضم فيه المديرية أربعة مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية ومكتب الوسائل والمحاسبة.

ثالثا- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع لنص المادة (05) من المرسوم 234 /89 المعدل والمتمم نجد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتولى في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية وأخرى استثنائية تتمثل فيما يلي:

1) مهام أساسية في مجال إعداد المسح العام وتتمثل في:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.
- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

2) مهام استثنائية في مجال الجرد العام وتتمثل في:

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، الولاية والبلدية، التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتريات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها.

الفرع الثاني: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

كما ذكرنا سابقا انه بعد إلغاء نص المادة 05 من أحكام الأمر 74/75 وإدراج نص المادة 03 مكرر⁽¹⁾ الذي كان يمهّد لتجميع مصالح مسح الأراضي مع مصالح الحفظ العقاري تم حل الوكالة

(1)- نصت المادة 3 مكرر المدرجة بالمادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020م (تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري و تحديد الملكيات و ترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري و القيام بإجراءات الشهر العقاري و عمليات التحيين التي تنتج عن ذلك...)

الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية بموجب المرسوم 251/21 ثم تلاه صدور المرسوم تنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021 م المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية تم بموجبه إحداث مديريات ولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري كلفت بتنفيذ عمليات مسح الأراضي وتجسيده على المستوى البلدي، مستنطق الى تسيير وهيكله هاته الهيئة أولاً ثم مهامها ثانياً.

أولاً- تسيير وهيكله المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم السالف الذكر يسيّر المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري مدير ولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري يعين بموجب مرسوم وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسه، ووظيفته وظيفته علياً في الدولة، وراتبه مرتبط بتصنيف مسؤول المصالح الخارجية التابعة للدولة على مستوى الولاية وهو الأمر الثانوي بالصرف.

تنظم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح، وتنظم كل مصلحة في مكاتب. وتتضمن المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، في إطار أداء مهامها، فرق عمليات، و تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية⁽¹⁾.

ثانياً - مهام المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

تضمن المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ممارسة السلطة السلمية للمحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي. وبهذه الصفة، تسهر على احترام تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري ومتابعة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة وتكلف على الخصوص بما يأتي:⁽²⁾

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.

(1) -أنظر المادة 11 المرسوم تنفيذي رقم 21-393 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021 م

(2) - راجع المادة 10 من نفس المرسوم.

- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناء على طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.
- تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها. إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها
- التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية، وإعداد تلاميذ عنها وتبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف.

المطلب الثاني: المحافظة العقارية

إن الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري طبقاً لنص المادة 20 الأمر: 74/75 المعدل والمتمم هي المحافظة العقارية، ورغم تمركز هذه الهيئة في أدنى هرم التنظيم الإداري وتواجدها على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك بعد كل من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري والمديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية إلا أنها تبقى صاحبة الاختصاص الأصلي والوحيد للقيام بهاتته المهام وحتى نسلط الضوء أكثر على هاته الهيئة سوف نتناول تعريفها ثم أساسها القانوني (الفرع الأول) ثم تنظيمها ومهامها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وأساسها القانوني.

نبدأ بالتعريف ثم نعرض على الأساس القانوني لمحافظة العقارية

أولاً: تعريف المحافظة العقارية:

هناك من أعطاهما تعريف على أنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري وهي شخص له عام وجود قانوني، تتولى وظائف أساسية أهمها مسك السجل العقاري.

وعرفت أيضاً على أنها "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو إسقاط حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون.⁽¹⁾

وعرفها بعضهم بأنها: "تتولى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق إدارة مكتب الشهر العقاري، والتوثيق ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي أشهرت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها. ويمكن لنا إعطاء التعريف التالي: "المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تحت وصاية وزارة المالية يرأسها محافظ عقاري تتكلف بمهمة الشهر العقاري وحفظ المحررات المشهورة أي باختصار مكلفة بمسك السجل العقاري"⁽²⁾.

ويمكننا تقديم تعريف يتقارب مع نصي (م 20 من الأمر 76/75 و م 16 من المرسوم الجديد رقم 293/21) ونعرفها على أنها (هيئة إدارية لمسح الأراضي و الحفظ على المستوي البلدي و/أو البلدي مكلفة بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري).

(1) - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001 ص 77

(2) - ريم مراحي، المرجع السابق ص 92

ثانيا: الأساس القانوني للمحافظة العقارية:

أول إشارة للمحافظة العقارية كانت من خلال المرسوم: 32/73 المؤرخ في : 1973/10/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، حيث ذكر في مادته الثالثة بأن مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية بناء على المادة 25 منه⁽¹⁾.

وجاء المرسوم: 32/73 تطبيقا للأمر: 73/71 المؤرخ في : 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽²⁾ حيث أسس نظام الشهر العقاري بناء على عملية المسح العام للأراضي الزراعية على المستوى الوطني. ويعتبر نص م 20 من الأمر: 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12م هو لنص الصريح لإنشاء المحافظة العقارية.

وتطبيقا لأحكام الأمر السالف الذكر صدر المرسوم التنفيذي: 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد السجل العقاري، أما عن الأساس القانوني المتعلق بهيكله وتنظيم هاته الهيئة نجد المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021 م هو آخر وأحدث تشريع يحدد تنظيم المحافظة العقارية من خلال نصوص مواد (16,17, 18)

الفرع الثاني: تسير وتنظيم ومهام المحافظة العقارية.

بما أن المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية كان لا بد من وجود أشخاص تعمل على تسيير هاته الهيئة ووضع نظام داخلي لها حتى تتمكن من أداء المهام المسندة لها ولذلك نبدأ بالتسيير أولا ثم نعرض للتنظيم الداخلي ثانيا ثم المهام ثالثا.

أولا-تسيير المحافظة العقارية:

طبقا لنص المادة 20 من الأمر 74/75 يسيير المحافظة العقاري محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري تعد وظيفته منصب عالي يعين فيها بموجب قرار

(1) -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون سنة، الطبعة الثالثة، ص 73

(2) - الأمر: 73/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ر عدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971م.

صادر من وزير المالية من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في : 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽¹⁾ ويصدر المرسوم 239/21 وطبقاً لمادته 17 أصبح يساعده في ذلك تحت مسؤوليته وتحت سلطته السلمية المباشرة، محافظ عقاري مساعد تعد وظيفته أيضاً منصب عالي يعين فيها وفقاً للشكليات والشروط التي يعين فيها المحافظ العقاري ويكلف بما يأتي :

- الحرص على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بمسح الأراضي والحفظ العقاري
- مساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك في حدود الصلاحيات المسندة إليه.
- تقديم للمحافظ العقاري عرض حال عن نشاطاته وظروف ممارسة الصلاحيات المسندة إليه.
- ضمان إنابة المحافظ العقاري في حالة غيابه أو حصول مانع له.

ثانياً-تنظيم المحافظة العقارية:

طبقاً لنص المادة 17 السالفة تنظم المحافظات العقارية في أقسام وفي انتظار صدور النصوص التطبيقية تبقى تحتفظ المحافظات العقارية على شكلها الحالي المنظم بالقرار الوزاري المؤرخ في : 04/06/1991⁽²⁾ المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري ، وبحسب نص م 03 من هذا القرار الوزاري تتكون المحافظة العقارية من ثلاث أقسام قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، وقسم مسك السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات وقسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي بحيث سيركل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في : 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

(1) - راجع نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في: 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج، ر عدد 21 المؤرخة في 21-03-1991م

(2) - راجع المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في: 04/06/1991 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري - ج.ر عدد 38 المؤرخة في 14-08-1991

❖ قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة:

يعتبر هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يشكل الإجراء الأولي للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرر ما دون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع⁽¹⁾، ومن المهام الموكلة لهذا القسم نذكر: فرز الوثائق المودعة من أجل شهرها، ومسك سجل الإيداع وتسجيل الوثائق المراد شهرها، كما يقوم بضمان متابعة إجراءات رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر، بالإضافة إلى تحصيل الرسوم والحقوق الواجبة للإجراءات المراد القيام بها، والمعلومات التي يراد تحريرها، والقيام بالعمليات المحاسبية المتوالية، إضافة إلى قيد العمليات الحسابية⁽²⁾.

❖ قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:

يتولى هذا القسم مسك السجل العقاري وتحديثه، إضافة إلى العمل على ترتيب الوثائق المشهورة والسهر على حفظها، كما يقوم بالبحوث المتعلقة بالتسخيرات وإعداد كل الكشوف واستخراج أو نقل الوثائق المشهورة والبطاقات عن طريق رسم ثابت.

❖ قسم ترقيم العقارات الممسوحة:

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه خاصة بحيث يتولى هذا القسم تسلم وثائق مسح الأراضي ي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى البلدية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع ثم ترقم هذه الوثائق في السجل العقاري، ويقوم هذا القسم باللجوء إلى التحقيقات العقارية المعدة خال المسح العام للعقارات كما يعمل على الشكليات المتتالية لإيداع وثائق المسح، إضافة إلى العمل على إتباع النزاعات الناتجة عن عمليات القيد، وتنفيذ العمليات المفترضة من خال تطابق الدفتر العقاري مع وثائق مسح الأراضي.

(1) - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 80

(2) - حيرش نور الدين ويحياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري المجلد الأول: العدد الرابع ديسمبر 2019 مجلة التمكين الاجتماعي (مجلة فصلية دولية أكاديمية)، ص 302

ثالثاً- مهام المحافظة العقارية

سبق وأن قلنا بأن المهمة الأساسية التي أنشئت لأجلها هي الشروع في نظام الإشهار الجديد (نظام السجل العقاري)، ومن خلال تتبع النصوص المنظمة لعملية الشهر العقاري والمنظمة لهيكله المحافظة العقارية يمكن أن تحديد المهام المسندة لهاته هاته الهيئة بما يلي:

❖ **مهام المحافظة العقارية طبقاً للأمر 74/75:**

عند استقراءنا للنصوص الواردة بأحكام الباب الثاني من هذا الأمر نجد أن تلك المهام تتمثل في:

- تأسيس السجل العقاري ومسكه بانتظام
- تقديم دفتر عقاري لكل مالك نتسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- إتمام الاجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.
- التحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الاثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الشهر.
- تحصيل الرسوم المتعلقة بالإشهار.

❖ **مهام المحافظة العقارية طبقاً المرسوم: 63/76 المعدل والمتم:**

حسب نص المادة: 02 من هذا المرسوم فان الدور الرئيسي لها للمحافظة العقارية هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجود على العقارات، عن طريق الإشهار العقاري، أي أن الشهر العقاري هي المهمة الرئيسية للمحافظة العقارية تتفرع منها عدة مهام وهي:

- إعداد ومسك البطاقات العقاري.
- إعطاء إجراءات الشهر العقاري لمجموع طلبات الإشهار المودعة بعد التحقيق فيها وفحصها.
- حفظ العقود وجميع ملحقاتها.
- إعطاء المعلومات حول الوضعية القانونية للعقارات لمن يطلبها.
- تسليم الدفتر العقاري.

❖ **مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم 21-393**

طبقاً لنص المادة 16 من هذا المرسوم تكلف المحافظة القارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، على الخصوص بما يأتي:

- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام، من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان توافقها مع السجل العقاري
- القيام، مع اكتمال عمليات المسح في بلدية، بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم،
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود التي تستوفي الشروط الشكلية والموضوعية التي تفتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها،
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم،
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري،
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور،
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها،
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية،
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقاً لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام والإجراء الأولي بالسجل

العقاري.

إن نظام السجل العيني يرتكز على دعامتين أساسيتين مسح الأراضي العام الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري، وهذا الأخير الذي يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية وتطبيق هذا النظام لا بد من وجود إجراءات تبين تجسيد كلا الدعامتين لذا سنتناول إجراءات إعداد مسح الأراضي العام (المطلب الأول) ثم الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي

وتتم هذه الإجراءات في ثلاث مراحل من الأعمال تمثلها من جهة الأعمال الإدارية الممهدة لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ومن جهة ثانية الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام (الفرع الثاني) ثم تأتي مرحلة إبداع وثائق المسح (الفرع الثالث)

الفرع الأول: الأعمال الإدارية لإعداد مسح الأراضي العام

لا بد لأي عملية قانونية من إجراءات تسبقها للإعداد لها وهذا ما يتجسد أيضا بمناسبة الانطلاق في عملية مسح الأراضي في بلدية ما، حيث تكون هذه الإجراءات من خلال:

أولا - افتتاح عمليات مسح الأراضي:

بمقتضى الاقتراحات التي يقدمها المدير الولائي لمسح الأراضي، يجري افتتاح عمليات المسح بموجب قرار من الوالي، يعين فيه البلدية التي تباشر فيها هذه الأعمال، حيث ينشر القرار في مجموعة القرارات الإدارية للولاية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، على أن تاريخ افتتاح عمليات المسح المشار إليها خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار الولائي⁽¹⁾.

ويعلم بها الجمهور بكافة الوسائل وفي أماكن مختلفة وفي مقر الدائرة والبلديات المجاورة⁽²⁾، ويعتبر نشر هذا القرار بمثابة تبليغ رسمي وصحيح لكافة المالكين والحائزين كي يحضروا عمليات التحديد العقاري للأماكن التي بحوزتهم⁽³⁾

ثانيا- إنشاء لجنة مسح الأراضي

بمجرد افتتاح عملية مسح الأراضي تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل مباشرة وضع الحدود في كل بلدية معنية، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 9 من الأمر رقم 75-74، والمادة 7 من

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25 مارس 1976م المعدل والمتمم بالرسوم 134/92 المؤرخ في 07 أبريل 1993م ج.ر. عدد 26 المؤرخة في 08 أبريل 1992م

(2) - أنظر المادة 03 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

(3) - راجع في ذلك: مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012، ص 141

المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، وتتكون هذه اللجنة من 10 أعضاء، ويمكن تمديد العدد إلى 13 عضواً عند الاقتضاء، وتشكيلة هذه اللجنة على الترتيب الذي جاءت به المادة الأولى (المعدلة والمتممة للمادة 7 المذكورة أعلاه) من المرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992، المعدل 1 والمتمم للمرسوم رقم 62-76، هي :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.
 - ممثل لمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل لمصالح المحلية للأموال الوطنية.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً، أو ممثله.
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أو ممثله (يتولى مهام الكتابة-الأمانة-اللجنة).
- وتستكمل هذه اللجنة عند الاقتضاء بالأعضاء الآتي ذكرهم:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية: بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.
 - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري: بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية
- وبالنظر إلى المهام المنوطة بهذه اللجنة التي حددها القانون⁽¹⁾، حيث تكمن مهامها⁽²⁾ في:

(1) - أنظر المادة 09 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المرجع السابق

(2) - راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 111

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

الفرع الثاني: الأعمال التقنية والميدانية لمسح الأراضي

نظرا لما تتطلبه عمليات المسح من أعمال فإن هذه الأخيرة من الناحية التقنية بدورها مقسمة إلى أعمال تحضيرية تتم مكتبيا أولا، وأعمال ميدانية ثانيا.

أولاً- الأعمال التقنية التحضيرية:

بغية التحكم في عمليات مسح الأراضي، فإنه لا بد من التحضير الجيد الذي يسمح بالسير الحسن لهذه العمليات، لذا يتعين على رئيس مكتب الأشغال المسحية⁽¹⁾ البدء في الأشغال الضرورية التي تكون من خلال⁽²⁾:

- جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عمليات مسح الأراضي، والتي هي من تجميع مجموع أو بعض الوثائق القديمة المحفوظة على مستوى مصالح المسح أو المصالح ذات الصلة، والقيام بترتيبها ونسخها على سلم ملائم لاستعمالها عند الحاجة أو تزويد فرق المسح التي تعمل في الميدان بها.
- تحضير المخطط البياني للحدود، أي إعداد مخطط لإقليم البلدية⁽³⁾، الذي يأخذ في الحسبان حدود البلدية مع البلديات المجاورة، حدود الغابات وملحقات الأملاك العمومية، وحدود المناطق غير القابلة للمسح، ويتم في ذلك التنسيق والمقارنة بين التصاویر الجوية والمخططات التي تظهر الحدود التي سبق ذكرها.

(1)- منصوص عليه ضمن القرار الوزاري المشترك الذي التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المؤرخ في

17-04-2002م، مرجع ساق

(2) - أنظر الفقرة 1/1 من التعليمات التقنية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998م المتعلقة بسير عمليات مسح

الأراضي والتقييم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية

(3) - أنظر المادة 05 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المرجع السابق

- تجزئة البلدية إلى أقسام، مع تتركب الأقسام والقطاعات التي تتضمنها حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها أو مواجهتها.
- تحديد وتعيين المناطق ذات الصعوبة التي لا يمكن أن تسمح بتقديم أشغال المسح بصورة عادية، وذلك من أجل استبعادها من المراحل الأولى للعملية حتى لا تتعطل الأشغال.

تتسم هذه المرحلة باتخاذ كل ما من شأنه توفير المعلومات لاحقا لاستغلالها في الميدان بمناسبة عمليات تحديد الملكيات العقارية والتحقق العقاري بشأن الحقوق الواردة عليها. فضلا عن أنه يتعين على الدولة والولايات والبلدات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم جميع التوضيحات اللازمة بشأن حدود ملكياتها على إقليم البلدية محل عمليات المسح، كما أن وضع حدود العقارات الأخرى أي الخواص، فإنه يتم بمساعدة المالكين⁽¹⁾.

من الناحية الواقعية هذه العملية لا تتم بالكيفيات المحددة لها، وهو ما انعكس سلبا على العمل الميداني، ذلك أن توفير المعلومات والوثائق العقارية المرتبطة بالمسح من شأنه تيسير العمل وتوفير خدمة أفضل، تساهم لاحقا في التأسيس السليم للسجل العقاري الذي يتخذ من وثائق المسح باعتبارها وثائق ذات مصلحة عامة أساسا لتحديد طبيعة العقارات⁽²⁾.

ثانيا- الأعمال الميدانية:

وتتضمن هذه الأعمال كل من التحديد المادي للعقارات والتحقق العقاري الميداني:

(1) التحديد المادي للعقارات

بعد وضع حدود البلدية وتجسيد ذلك بمحضر مصادق عليه، يتم تحديد الأماكن المسماة على سبيل التوثيق بالاستعانة بإدلاءات السكان والمخططات المشيخية القديمة ومخططات تحديد البلديات⁽³⁾.

(1) - أنظر المادة 06 من نفس المرسوم.

(2) - كتيب وحدة القانون العقاري، كتيب للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية 2007

(3) - أنظر الفقرة 2/2/1 من التعلية التقنية رقم 16 المرجع السابق الذكر.

ثم تأتي عملية وضع حدود مجموعات الملكية أي الوحدات العقارية، ومجموعة الملكية تتكون من مجموع القطع المتجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، والتابعة لنفس المالك، أو إلى ملكية في الشياخ في نفس المكان المسمى وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية، ويهدف تحديد مجموعة الملكية أيضا إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع⁽¹⁾.

ويتم وضع الحدود بصفة حضورية وجاهية بين جميع المالكين بما فيهم الأشخاص الإقليمية والهيئات والمؤسسات العمومية⁽²⁾، ولإضفاء مصداقية عملية المسح التي تتم من خلال وضع الحدود والتعرف على العقارات وأصحابها، فإنه يتم استدعاء الأشخاص المعنيين للحضور ميدانيا للعملية المذكورة في التاريخ المعلوم لها، وذلك بواسطة استدعاءات شخيسة وعن طريق الإعلانات كذلك⁽³⁾.

2) التحقيق العقاري الميداني:

إن عملية التحديد لا تسمح بالتعرف على الحقوق العينية العقارية ما لم تصاحبها عملية أخرى لا تقل أهمية عنها، ونعني بها التحقيق العقاري والذي يستمد منه التنظيم القانوني المطبق على سير عمليات المسح العام والترقيم العقاري، مصدره الحاسم بخصوص الاعتراف بالحقوق العقارية، إذ أن البيانات الموجودة ضمن وثائق مسح الأراضي التي تودع لدى المحافظة العقارية، وحدها تشكل الأساس في ترقيم العقارات بالسجل العقاري بمناسبة الإجراء الأول

وعلى هذا الأساس فإن التحقيق العقاري يهدف إلى تفصي ما يلي⁽⁴⁾:

- جميع العناصر الضرورية لمعاينة الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي تقع على العقار.
- جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية أصحاب الحقوق العينية العقارية وتطبيقها.

(1) -أنظر الفقرة 1/3/2/1 نفس المرجع , راجع كذلك ريم مراحي ,المرجع السابق ص 54.

(2) - أنظر المادة 09 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم ,المرجع السابق

(3) -أنظر الفقرة 2/3/2/1 من التعلية التقنية رقم 16 المرجع السابق الذكر

(4) - أنظر الفقرة 3/1 من التعلية التقنية رقم 16 المرجع السابق.

- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المتصلة بمجموعات الملكية، وذلك على جميع العقارات المحددة بالمسح ومهما كانت طبيعتها القانونية خاصة أو عامة.
- ولقد أسندت عملية التحقيق العقاري إلى فرقة مختلطة ابتداء من سنة 1998، بعدما كانت عملية التحقيق يجريها أعوان المسح، وتتكون فرقة المسح حاليا من:
- عونين من مصالح المسح مكلفين بالعملية التقنية أحدهما محدد والآخر رئيس الفرقة.
- وعون ممثل للمحافظة العقارية يقوم بفحص ودراسة السندات وإثارة كل الآراء والملاحظات والمقاربة بين الوثائق المقدمة أثناء التحقيق، وكذا اعداد البطاقات التقنية للعقار.
- وعون آخر ممثل من مديرية أملاك الدولة للتحري والكشف عن الحقوق التي يمكن أن تعود للدولة.
- وممثل عن البلدية، لمتابعة الجانب المتعلق بالتحقيق فيما هو تابع للبلدية.

الملاحظ أن هذه الفرقة كان الغرض من شأنها امتصاص العجز السابق في عمليات التحقيق والذي انعكس على نوعية وثائق المسح المنجزة، والتي غالبا ما كانت محل رفض إيداع بسبب النقص في التحقيق وبالتالي في البيانات الواجبة مما يقلل من شأنها ويعصف بالعملية برمتها رغم أن الدولة صرفت عليها أموال ضخمة، إلا أن هذا الأمر لا يزال مستمر إذ أن فرق المسح تشكل نظريا فقط أما من الناحية الواقعية فالقليل منها ينشط و يمارس مهامه، وهذا مرده إلى عدة أسباب أبرزها نقص المورد البشري وكذا نقص التأهيل في جانبه⁽¹⁾، فضلا عن عدم الاهتمام بالعملية من طرف جل الفاعلين.

وتفصي نتائج التحقيق العقاري إلى معاينة الحقوق العينية العقارية التي يمكن إثباتها بسندات أو بدونها أي في حالة غياب السند وهو ما يكون نتيجة للتحري والتحقيق بشأنه⁽²⁾، ومن هنا يظهر جليا دور التحقيق العقاري إذ أن مصداقية وسلامة وثائق المسح تكون بفضل التحقيق العقاري المكتمل الجوانب.

(1) - جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، جوان 2011م ص 101.

(2) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 92.

الفرع الثالث: إعداد الوثائق المسحية وإيداعها بمقر البلدية

بالانتهاء من عمليات التحديد والتحقق العقاري التي تقوم بها الفرقة التقنية المختلطة، يتم إعداد وثائق المسح المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 08 من الأمر 74-75 المذكور سابقاً، وتتمثل في:

❖ **جدول الأقسام:** التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، وهو دفتر ترتب فيه أجزاء الملكية المنتمية لكل قسم، ويدون لكل جزء ملكية رقم حساب المالك حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص.

❖ **دفتر المسح العقاري أو سجل مسح الأراضي:** تسجل فيه العقارات المجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء، وهو دفتر فتح به حساب لكل مالك وكل حساب يكون معرفاً برقم حساب المالك، تدون فيه هوية المالك وأجزاء الملكية المنسوبة له.

❖ **وكذلك مخططات المساحة المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.**

❖ **بطاقات تقنية:** تحتوي على المعلومات المستسقة ميدانياً التي تخص النطاق المادي والوضعية القانونية للعقارات الممسوحة.

والتي ترسل فوراً صور رسمية عنها إلى البلديات والإدارات المعنية من أجل نشرها، حيث تعرض للجمهور لمدة شهر لإبداء الطعون والاعتراضات، إذ نصت المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 على (يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الاقتضاء عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها).

ويمكن تقديم الشكاوي ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويًا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور).

ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلق بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق سنة.، وهو ما أشارت إليه المادة 8 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم،

المذكور سابقا، من إمكانية الإيداع الجزئي للقسم أو الأقسام المنتهية أعمال المسح بها، دون انتظار إتمام كامل أقسام البلدية المعنية، الذي قد يأخذ سنوات بالنظر للصعوبات التي تصادف العملية.

لا بد من تعميم نشر هذا الإيداع حتى يتمكن كل من له مصلحة من الإطلاع على الوثائق المودعة أثناء مدة الاحتجاج القانونية وهذا عن طريق إعلان ممضي من رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين فيه الأقسام المودعة وأماكن تواجدها⁽¹⁾، ليضع شكواه والتي كما جاء في المادة تتم إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا لرئيس فرقة المسح الذي يكون متواجدا في مقر البلدية، وهذا بتوضيح أسباب تدخله أي شكواه وموضوع الطلب، ويتم إقفال هذه العملية في الأجل المحدد لها وهذا مع الأخذ بكل التحفظات والشكاوى المؤسسة، وبعد أخذ الإجراءات اللازمة لا سيما دراسة الشكاوى وفحصها حيث يمكن أن يتم الأخذ بها أو التوفيق بين الأطراف المتنازعة أو عدم ذلك وهو ما يحيل الأطراف إلى القضاء في أجل ثلاثة أشهر، يترتب عن انقضائها تحول الحدود المؤقتة إلى حدود نهائية⁽²⁾.

وبانتهاء هذه العملية تعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضع الحالية للممتلكات، ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع عنها⁽³⁾، وعليه فإنه وبمجرد الانتهاء من إعداد مسح الأراضي على النحو السابق ذكره، توضع وثائق المسح حيز الاستعمال، إذ تعد في ثلاث نسخ، تحفظ بمصلحة مسح الأراضي وهي موجهة للاطلاع العمومي وكذا لأعوان المسح والهيئات العمومية وترسل الأخرى إلى البلدية المعنية لتيسير اطلاع الجمهور عليها وذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

المطلب الثاني: الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري

بعد الانتهاء من إعداد مسح الأراضي، ترسل وثائق المسح المنجزة إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وذلك من أجل الانتقال من نظام الشهر الخصي إلى نظام السجل العقاري هذا

(1) - لز هاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1. 2012-2013م ص 34

(2) - أنظر المواد 12 و14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المرجع السابق

(3) - أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.

الأخير ينطلق من خلال الإجراء الأولي المتعلق بالشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية بالسجل العقاري والتي تمكن صاحب العقار من الحصول على دفتره العقاري، والإجراء الأول يقصد به القيام بالإشهار للمرة الأولى للحقوق العينية العقارية في السجل العقاري⁽¹⁾ و يعتبر العملية القانونية واللحظة الفارقة بين نظام الشهر العيني و سابقه الشهر الشخصي، و إعلان تطبيق النظام الأول⁽²⁾، وبالرجوع للنصوص التشريعية التي تنظم هاته الشكليات (أي الإجراءات الأولية) لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية بالسجل العقاري نجدها قد نظمت على مرحلتين زمنييتين الأولى كانت بموجب أحكام نصوص المواد من 08 الى 18 من المرسوم 63/76 (الفرع الأول) ومرحلة ثانية عرفت تعديل و الغاء بعض الإجراءات بموجب أحكام نصوص المرسوم التنفيذي 123/93 (الفرع الثاني)

لذلك نقتصر هذا المطلب في تبيان الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية بالسجل العقاري التي تمكن صاحب العقار من الحصول على دفتره العقاري دون الخوض في مكونات وتأليف وشكل ومسك السجل العقاري⁽³⁾ كون هذه الأخيرة تعتبر من المسائل التنظيمية الداخلية التي تخص الإدارة أكثر مما تخص المواطن.

الفرع الأول: الشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية وفقا للمرسوم 63/76

سنحاول إبراز هذه الشكليات كما جاءت بالنص الأصلي المنشور بالجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976 م أي قبل تعديل المرسوم 63/76:

(1) - تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق-بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013 ص 55

(2) - عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه (ل.م.د.) تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية 2018، ص 41

(3) - للإطلاع على تأليف وشكل ومسك السجل العقاري راجع في ذلك نصوص المواد من 19 إلى 44 بالقسم الثاني الباب الثالث من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

أولاً إيداع الوثائق المسحية وإعداد ونشر محضر التسليم:

تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري⁽¹⁾ وينشر عن طريق الإعلان في الجرائد اليومية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار ويجدد هذا النشر كل خمسة عشر يوماً و طيلة مدة أربعة أشهر⁽²⁾. وتعتبر هذه الأجلال مدة الأربعة أشهر فترة تمكن كل ذي مصلحة من تقديم اعتراضه وتمكن المحافظ العقاري من فحص الوثائق وتحديد الحقوق المراد اشهارها لأول مرة في هذا النظام الجديد، ولا تمكنه تنفيذ (إتمام) الإشهار الأول الا بعد بانقضاء هذه الأجلال⁽³⁾.

ثانياً إيداع الجدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

ينبغي على كل مالك طيلة شهرين من تاريخ إيداع الوثائق المسحية أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين من قبل موثق أو كاتب للعقود الإدارية أو كاتب ضبط مصحوباً بالعقود والسندات والوثائق الأخرى التي من طبيعتها أن تبين أصل الملكية والمالك الحالي للعقار يتضمن هذا الجدول ما يلي⁽⁴⁾:

- وصف العقارات التي يحوزها في كل بلدية تقع في نطاق اختصاص المحافظة العقارية مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
- اسم الحائز الحالي ومهنته وموطنه وتاريخ ميلاده.
- الامتيازات والرهون والحقوق العينية والقيود الخاصة بحق الملكية المترتبة على كل عقار ذوي الحقوق والعقود أو الأعمال المؤسسة لهذه الأعباء العقارية.

(1) -أنظر المادة 08 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976م ج.ر عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976م

(2) -أنظر المادة 09 من المرسوم 63/76 ، نفس المرجع.

(3) - أنظر المادة 18 من المرسوم 63/76 ، نفس المرجع

(4) - راجع نص المادتين 10 و 11 من المرسوم 63/76 ،المرجع السابق

ثالثا-التحقق من صحة وموافقة مجمل الوثائق وتحديد الحقوق العقارية:

من الواجبات التي تقع على المحافظ العقاري قبل إشهاره للحقوق العقارية وفقا لنص المادة 22 من الأمر 74/75 هي التحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة للإشهار وبالرجوع لنصي المادتين 12 و13 من المرسوم 63 /76 نجد أن أداء هذا الواجب من قبل المحافظ العقاري أثناء الإجراء الأولي لشهر الحقوق من يكون خلال:

فحص مجمل الوثائق والتأكد في صحة العقود والسندات والوثائق الأخرى التي من طبيعتها أن تبين أصل الملكية والمالك الحالي للعقار وكذا التأكد من موافقة الجدول الخاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينة مع مسح الأراضي ومن ثم تحديد الحقوق من خلال مجمل هذه الوثائق⁽¹⁾.

أما تحديد الحقوق المتعلقة بالملكيات التي ليس لها سندات يتم على أساس وثائق مسح الأراضي وتبعا للقواعد المنصوص عليها بموجب التشريع المعمول به في موضوع الحيابة⁽²⁾.

ويطلب المحافظ العقاري على هذا الفحص وبموجب إشعار من المرتهنين رهنا رسميا أو من أصحاب الحقوق العينية الآخرين أن يقدموا طلباتهم في أجل ثلاثين يوما من أجل التسجيل أو اعتراضاتهم على الإشهار وتكون طلبات التسجيل بمثابة اشعار لصاحب العقار، وإذا لم ينازع مالك العقار خلال الشهرين من تسليم الاشعار السالف الذكر فإن البيانات الموجودة في طلب التسجيل تكون أساسا للتسجيل⁽³⁾.

(1) - لمعرفة الوثائق المقبولة لإثبات الملكية العقارية أنظر الفرع الثاني بالمطلب الثاني من المبحث الأول بالفصل الثاني ص (47 و48) من هذا البحث وراجع في ذلك أيضا: رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2014

(2) - لمعرفة القواعد المنصوص عليها في مجال إثبات الحيابة انظر ص (45 و46 و47) بالفصل الثاني من هذا البحث وراجع في ذلك أيضا: حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، دار هومة، الجزائر، 2014

(3)- أنظر المادة 14 من المرسوم 63/76، المرجع السابق

رابعاً تسوية النزاعات المثارة

قد تثار اعتراضات حول إشهار حق الملكية نفسه أو حول تسجيل الامتيازات والرهن والحقوق العينية الأخرى أو إشهار حق الملكية نفسه، وفقاً لنص م15 كل منازعة تثار حول العمليات المتعلقة بالسلفة الذكر تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري الطرف المعني، ويمكن أيضاً أن تسجل في مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية. وللمحافظ العقاري السلطة في مصالحة الأطراف وأن يحزر محضراً عن المصالحة وإن اتفقت الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلزام الخاص. وإذا كانت محاولة المصالحة عديمة الجدوى فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليمياً.

أما بخصوص نوع الاعتراضات المثارة أثناء الإجراء الأولي بالسجل العقاري وبالرجوع لنصوص المواد 12 و 16 و 17 من هذا المرسوم نجد أن المشرع الجزائري ميز بين نوعين من الاعتراضات:

1) اعتراضات تتعلق بتسجيل الامتيازات والرهن والحقوق العينية الأخرى:

نجد هذا النوع منصوص عليه بالمادة 16 وموضوعه لا يتعلق بحق الملكية وإنما يتعلق بتسجيل الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية والحقوق العينية التبعية، ولا يوقف إشهار العقار المنقل ويحتفظ برتبة هذا التسجيل بواسطة تأشير مسبق، أما عن الأجل المفتوحة لتقديم هذا النوع من الاعتراض فقد حددها نص المادة 12 من المرسوم ب: 30 يوماً من تاريخ استلام الإشعار الموصي الذي يرسل المحافظ العقاري.

2) اعتراضات تتعلق بالإشهار نفسه:

نجد هذا النوع منصوص عليه بالمادة 17 من هذا المرسوم ولم يفرق المشرع بين الاعتراض على إشهار العقار الذي يستند صاحبه إلى سند ملكية قانوني وبين الاعتراض على إشهار العقار الذي يستند صاحبه على الحياة وفي كلا الحالتين يؤجل إشهار العقار إلى غاية تسوية الخلاف ودياً أو بقرار قضائي له قوة الشيء المقضي به.

أما عن الأجل المفتوحة لتقديم هذا النوع من الاعتراض فقد حددها نص المادة 18 على أنها نفس الأجل المحددة بالمادة 9 أي أنها أربعة أشهر من تاريخ استلام وثائق المسح.

أما فيما يخص عن إمكانية تقديم الاعتراضات بعد فوات آجالها القانونية وبعد تنفيذ الشهر الأولي وتثبيت حق الملكية لصاحبه فإننا لا نجد ضمن نصوص أحكام هذا المرسوم ما يفيد أو يوحي بإمكانية إعادة النظر فيها أمام المحافظ العقاري أو حتى أمام الجهات القضائية.

خامسا إتمام (تنفيذ) الإشهار الأولي:

بالرجوع لنص م 18 نجد أن تنفيذ الإشهار وتثبيت الحقوق بصفة نهائية لا يمكن أن يتم الا بعد انقضاء مدة الأربعة أشهر من تاريخ تسليم الوثائق المسحية وهي الأجل المنصوص عليها بالمادة 9 من نفس المرسوم وبعد تسوية النزاعات المثارة حول حق الملكية أو تكون قد سحبت أو رفضت، وفي حالة إذا لم يودع المالكون المعنيون الجدول الخاص بالإجراء بعد انقضاء آجال الأربعة الأشهر يتم اشهار العقارات المعنية على أساس وثائق مسح الأراضي.

وتجدر بنا أن نشير هنا أن المشرع الجزائري أثناء سنه لهذا لأحكام هذا المرسوم سنة 1976 لم يكن يفرق العقارات بين الشكليات الخاصة بالإجراء الأولي لشهر للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية والشكليات الخاصة بالإجراء الأولي لشهر العقارات التي يفقد أصحابها لسندات ملكية أو ما يعرف بالترقيم المؤقت والترقيم النهائي الا من خلال المرسوم 123/93 الذي سنوضحه.

الفرع الثاني: الشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية وفقا المرسوم 123/93
عند استقراءنا لأحكام النصوص الجديدة الواردة بالمرسوم التنفيذي 123/93⁽¹⁾ المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 يمكن أن نحدد التعديلات التي مست بالشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية في النقاط التالية:

أولا-إيداع الوثائق المسحية وإعداد ونشر محضر التسليم:

بعد أن كان الإيداع في ظل المرسوم القديم يتم بعد انتهاء المسح على كامل إقليم البلدية أصبح بموجب نص م 8 الجديد يمكن أن يتم بعد الانتهاء من قسم أو مجموعة أقسام من البلدية المعينية.

(1) - المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 مايو 1993م المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 م ج.ر عدد 34 لسنة 1993.

ثانياً-إيداع الجدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية:

احتفظ نص المادة 10 من المرسوم الجديد بوجوب ايداع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين من قبل موثق أو كاتب للعقود الإدارية أو كاتب ضبط إلا انه ألغى أجال الإيداع المنصوص عليها بالنص القديم المحددة بمدة بشهرين من تاريخ استلام وثائق المسح وألغى وجوب إرفاق العقود والسندات والوثائق الأخرى التي من طبيعتها أن تبين أصل الملكية والمالك الحالي المنصوص عليها في النص القديم.

ثالثاً-التحقق من صحة وموافقة مجمل الوثائق وتحديد الحقوق العقارية:

بعد أن كان المحافظ العقاري بموجب نص م 12 القديم يفحص مجمل الوثائق ويقوم بتحديد الحقوق على أساس مجمل هذه الوثائق المتمثلة العقود و السندات والوثائق الأخرى التي من طبيعتها أن تبين أصل الملكية والمالك الحالي للعقار وموافقة الجدول الخاص بالإجراء الأول مع وثائق مسح الأراضي أصبح المحافظ العقاري بموجب نص م 11 من المرسوم الجديد ملزم بتعيين الحقوق على أساس وثائق المسح فقط حيث نصت المادة السالفة (.....ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترفيم على أساس الوثائق المسحية حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية)⁽¹⁾.

رابعاً تسوية النزاعات المثارة:

بعد أن كانت الاعتراضات في النص القديم تتخذ نوعين الأول يتعلق بتسجيل الامتيازات والرهون والحقوق العينية الأخرى والنوع الثاني يتعلق بالإشهار نفسه سواء كان صاحب العقار يستند الى سند ملكية قانوني او يستند على الحيازة أصبحت الاعتراضات بموجب المرسوم الجديد تتخذ نوعين مختلفين:

(1)- نص المادة 11 من المرسوم 123/93 المرجع السابق ص 15

1) اعتراضات مثارة قبل تنفيذ الإشهار الأولي (أثناء مدة الترقيم المؤقت):

نجد أن هذا النوع من الاعتراضات يتعلق بترقيم المؤقت للعقارات التي يستند أصحابها على الحياة المنصوص عليه ضمن المادتين 13 و 14 من هذا المرسوم ويمكن تسويتها بالطرق الودية من طرف المحافظ العقاري أو بالطريق القضائي إذا فشلت التسوية الودية حيث نصت المادة 15 (يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، و تكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف. و تكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة. تُشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقاً لأحكام المادة 85 أدناه.⁽¹⁾

2) اعتراضات مثارة بعد تنفيذ الإشهار الأولي (بعد الترقيم النهائي):

نجد هذا النوع من الاعتراضات يتعلق بالعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو تلك المثارة بعد انتهاء مدة أجل الترقيم الموقت المتعلقة نصت عليها المادة 16 هذا المرسوم (لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

(1) - نص المادة 15 من المرسوم 123/93 المرجع السابق ص 16

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي).

خامسا - إتمام (تنفيذ) الإشهار الأولي:

بعد أن كان الإشهار الأولي في ظل النص القديم لا يتم (لا ينفذ) إلا بعد مرور أجال الأربعة أشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية سواء كان صاحب العقار يحوز سند ملكية أو يستند على الحياة و لا ويؤجل تنفيذا لإشهار الأولي بعد مرور هذه الأجال إلا في حالة الاعتراض أو النزاع إلى غاية تسوية النزاع بالطرق الودية أو القضائية أصبح الإشهار الأولي في ظل المرسوم 123/93 يتسم بالطابع الفوري ويتجلى ذلك من خلال نص الفقرة الأولى من المادة 11 (يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي....) ويتم تنفيذه أو تأجيله حسب الحالة القانونية للعقار المطلوب إشهاره التي حددها النص الجديد كالتالي:

❖ عقار لدى صاحبه سند ملكية قانوني⁽¹⁾:

بالنسبة لهذا النوع من الحالات وفقا لنص م 12 ترقم فيها العقارات نهائيا لفائدة ملاكها وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء، قيود الامتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطّب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

ويعتبر الإشهار الأول قد تم (نفذ) بأثر رجعي يعود لتاريخ استلام الوثائق المسحية ويشمل هذا الأثر أيضا قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطّب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها، طالما أنها تنقل تلقائيا من قبل المحافظ العقاري تطبيقا لنفس النص المادة 11 السالفة الذكر⁽²⁾.

(1) - لمعرفة الوثائق المقبولة لإثبات الملكية العقارية أنظر الفرع الثاني بالمطلب الثاني من المبحث الأول بالفصل الثاني ص (47 و 48) من هذا البحث - وراجع في ذلك أيضا: رحايمية عماد الدين، مرجع سابق.

(2) - نصت المادة 11 من المرسوم 123/93 على (.....) يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي....)

❖ عقار بدون سند، إلا أنه محل حيازة تفضي مدتها لاكتسابه بالتقادم المكسب:

بالنسبة لهذا النوع من الحالات يؤجل فيا تنفيذ الإشهار الأولي و ترقم فيها العقارات مؤقتا لمدة أربعة أشهر لفائدة ملاكها الظاهرين , يجري سريان هذا التأقيت ابتداء من يوم الترقيم ويوم الترقيم هو يوم إستلام وثائق المسح استنادا لنص المادة 11 السالفة الذكر , وبانقضاء المدة المحددة بأربعة أشهر و فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت يصبح هذا الترقيم نهائيا(1) وينفذ المحافظ الإشهار الأول بأثر رجعي وهو يوم استلام الوثائق المسحية .

❖ عقار بدون سند، إلا أنه محل حيازة لا تفضي مدتها لاكتسابه بالتقادم المكسب:

بالنسبة لهذا النوع من الحالات تعامل كسابقتها يؤجل فيها تنفيذ الإشهار الأولي أن التأجيل (مدة الترقيم المؤقت) يكون سنتين بدلا مدة الأربعة أشهر(2).

❖ عقار بدون سند ملكية و متنازع فيه أثناء مدة الترقيم المؤقت:

بالنسبة لهذا النوع من الحالات فهو يشمل الحالتين السابقتين المتعلقةتين بالحيازة (عقارات بدون سند ملكية سواء كانت الحيازة تفضي أو لا تفضي لاكتسابها بالتقادم المكسب) والتي يثار بشأنهما اعتراض أمام المحافظ العقاري أو نزاع أمام المحكمة المختصة أثناء مدة الترقيم المؤقت يبقى هذا النوع من الحالات يحافظ على طابع الترقيم المؤقت ويؤجل تنفيذ الإشهار الأول إلى غاية فض النزاع بالطرق الودية أمام المحافظ العقاري أو صدور حكم قضائي حائز على قوة الشيء المقضي وهو هو ماكده نص المادة 16 (...و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي)(3).

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم 123/93 المرجع السابق ص 15

(2) أنظر المادة 14 نفس المرجع ونفس الصفحة

(3) المادة 16 من المرسوم 123/93 مرجع سابق, ص 16

خلاصة الفصل الأول

نخلص بعد راستنا لهذا الفص أن تبني المشرع الجزائري لنظام السجل العقاري في سبعينيات القرن الماضي كان يهدف في تلك الفترة إلى تسوية الإشكال الأساسي الذي كان يسود تلك الفترة المتمثل في افتقار أغلب الأراضي لسندات ملكية و أن أغلب المعاملات العقارية كانت في شكل عقود عرفية وكان يهدف أيضا إلى وضع حد لظاهرة تنوع وتعدد سندات الملكية للعقار الواحد واستبدالها بسند ملكية وحيد هو الدفتر العقاري, لذلك نجده في تلك الفترة عند سنه لأحكام النصوص الخاصة بالإجراءات المتعلقة بالشكليات لأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية ضمن الباب الأول بالمرسوم 63/76 المعدل والمتمم قد افترض أربعة حالات (وضعيات) قانونية محتملة يمكن أن تصادف الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري عند الإجراء الأولي بالسجل العقاري أوردتها ضمن أربعة نصوص مواد (12 , 13 , 14 , 15) وبذات نصوص المواد قدم أربع كفيات لحل هذا الإشكال .

غير أن الواقع الميداني والعملي أثناء أشغال مسح الأراضي و الإجراء الأولي بالسجل العقاري كشف أوضاعا أخرى جديدة لم تكن في حساب المشرع ولا في افتراضاته , ولم يعد يستوعبها لا السجل العقاري ولا نصوص المواد الأربعة وأصبحت هذه الأوضاع الجديدة تشكل إشكالات قانونية تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري مما أدى بالمشرع الجزائري للتدخل في كل مرة من خلال نصوص قوانين المالية بتقديم حلول للإدارة المكلفة بالمسح العقاري والحفظ العقاري من أجل تدارك تلك الأوضاع وتسويتها بالطرق الإدارية بدلا من سلوك الطريق القضائي وهو ما سنتناول بالفصل الثاني.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل

العقاري وكيفية تسويتها أمام الإدارة.

لعله تبين لنا مما ذكر سابقا أن عملية مسح الأراضي وإن كانت عملية ذات نفع عام ولها مقاصد وأهداف نبيلة من نواحي كثيرة إلا أنه تولد عنها بعض الإشكالات القانونية من الناحية العملية عرقلت سير العملية وحالت دون إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري وتمكين المواطنين من استلام دفاترهم العقارية خاصة تلك الإشكالات التي عجزت الإدارة عن تسويتها بسبب غياب الأساس القانوني (النص القانوني) الذي تستند إليه في عمليات التسوية و لعل أهم تلك الإشكالات تتعلق بالبنائيات المشيدة على أراضي منحتها السلطات المؤهلة بدون سندات ملكية مشهرة , شغل المساحات الزائدة من قبل المواطنين على أراضي ذات أصل تابع للدولة , والعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح , والعقارات غير المشهرة التي يحوز أصحابها سندات ملكية لم تخضع لإجراءات الشهر العقاري .

وأمام عجز الإدارة عن تسوية هذه الإشكالات لم يجد المواطن سوى اللجوء إلى للقضاء هذا الأخير الذي أثبت في الكثير من المنازعات أن القضاة في الجزائر وكذلك الخبراء وجدو صعوبة كبيرة في الاعتراف أو انكار تلك الحقوق الواردة على العقارات المتنازع عليها⁽¹⁾, مما جعل المشرع الجزائري يتدخل عند كل إشكال من خلال سن أحكام جديدة ضمن نصوص قوانين المالية تمكن الإدارة من تسوية تلك الإشكالات وتجنب الطريق القضائي الذي يكلف الأفراد جهودا كبيرة ومدة أطول قد يؤول الفصل في أمام الجهات القضائية العليا.

وعليه سنتناول أبرز الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري (مبحث أول) ثم التسوية الإدارية للإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري (مبحث ثاني).

(1) - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أفريل 2006 ص 55

المبحث الأول: أبرز الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري.

سنحاول تسليط الضوء على أبرز الإشكالات القانونية السالفة الذكر ضمن مطلبين الأول تحت عنوان (الأراضي والبنائيات التابعة للدولة والمشغولة من قبل خواص بدون سندات ملكية) نتناول فيه البنائيات المشيدة على الأراضي التي منحتها الدولة بدون سند ملكية وكذا شغل المساحات الزائدة من قبل الخواص على أراضي ذات أصل تابع للدولة ومطلب ثاني (العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والعقارات غير المشهورة)

المطلب الأول: الأراضي والبنائيات التابعة للدولة والمشغولة من قبل خواص بدون سندات ملكية.

من أجل تلبية حاجيات المواطنين في السكن وتنمية بعض النشاطات المهنية والحرفية و الصناعية تنازلت الدولة وجماعاتها المحلية عن جزء من أملاكها الخاصة ضمن أطر قانونية مختلفة إلا أن المعاينة والتحقيق الميداني أثناء أشغال مسح الأراضي كشف عن ممارسات سواء من قبل المواطن أو الإدارة خلفت أوضاعا (حالات) استعصت على أعوان فرق مسح الأراضي والمحافظ العقاري من تحديد وضعها القانوني ولعل أبرز تلك الأوضاع التي تسببت فيها الإدارة هي تلك الأراضي المبنية من قبل خواص و التي منحتها الدولة وجماعاتها في شكل قرارات إدارية أو مداوات تنازل دون أن تكرر عمليات التنازل بعقود رسمية مشهورة (الفرع الأول) أما عن لأوضاع تسبب فيها المواطن هي التوسع وشغل مساحات زائدة على حساب أراضي ذات أصل تابع للدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البنائيات المشيدة على الأراضي التي منحتها الدولة بدون سند ملكية.

تعتمد الإدارة العامة على عقود التنازل متى أرادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية مقابل قيمتها التجارية، وسعيا من المشرع لترويج الإنعاش الاقتصادي والاجتماعي، فلقد عمد إلى إيجاد عدة أطر قانونية للتنازل وإصدار مجموعة من

القوانين تبين إجراءات التنازل ابتداء من إيداع ملفات الترشح ودراستها من قبل الهيئات المكلفة وإصدار مقررات التنازل ومن ثم تسديد ثمن التنازل تكريسها بعقود إدارية مشهورة إلا أن عمليات التنازل كانت في شكل مداوات ومقررات دون أن تكرر بعقود رسمية مشهورة.

وفي غياب السندات الرسمية المشهورة تعذر على هذه الفئة من المستفيدين اثبات ملكياتهم وتعذر عليها الاستفادة من الترقيم النهائي وفقا للأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 بل تعذر عليها حتى الاستفادة من الترقيم المؤقت الذي يستند على الحياة والمنصوص عليه بأحكام المواد 13 و 14 كون ان هذه الأملاك تعد من الأملاك الوطنية الخاصة لا يسري عليها التقادم المكسب⁽¹⁾ وفقا لنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري (لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.....) وهو ما سايره القضاء في عدة أحكام قضائية.

وعليه سنتناول أبرز لأطر القانونية للتنازل التي خلف سوء تطبيقها هذه الأوضاع أولا ثم موقف القضاء من هذه الأوضاع المخلفة ثانيا:

أولا-أبرز الأطر القانونية للتنازل التي خلف سوء تطبيقها هذه الأوضاع:

1-التنازل عن قطع أراضي في إطار القانون 26/74 المتعلق بالاحتياط العقاري:
عملا بأحكام المرسوم 27/76 المؤرخ في 1976/02/07 يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية فإن كل بيع أرض مجزأة مسبقا من قبل البلدية وتابعة للاحتياطات العقارية البلدية يجب أن يكون موضوع مداولة من

(1) - تنص المادة 04 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل بالقانون 14/08 المرخ في 20ماي 2008م ج.ر عدد69 (...الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز...)

قبل المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾ تبين قائمة المترشحين المقبولين نهائية وكذا سعر البيع , وترخص في نفس الوقت لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإبرام عقود نقل الملكية مع الملاك الجدد⁽²⁾ , إلا أنه وبعد الغاء هذا القانون بقيت أغلب الأراضي التي منحت في شكل مداوات دون أن يتم تكريسها بعقود ملكية رسمية و اخضاعها للإشهار العقاري لدى المحافظات العقارية.

2-التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار القانون 01/81⁽³⁾:

كذلك نفس الشيء بالنسبة للتنازل عن الأملاك العقارية في إطار هذا القانون الا أن الهيئة المكلفة بالتنازل والمختصة بإصدار قرارات التنازل هي اللجنة البلدية ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب المادة 09 من القانون 03/86 المؤرخ في 14/02/1986م⁽⁴⁾ ومن ثم ترسل هذه اللجان قرارات التنازل إلى مدير أملاك الدولة ليتولى بدوره تكريس التنازل في عقد البيع وإخضاعه لإشهار العقاري

إلا أن الواقع الذي كشفه المسح العقاري من خلال المعاينة والتحقيق الميداني أن العديد من هذه الأراضي التي منحت في شكل مداوات وقرارات تنازل أ قد شيدت عليها بنايات من قبل المستفيدين وأن بعض العقارات المبنية التي منحت في إطار القانون 01/81 قد هدمت وأقيمت عليها مباني جديدة.

(1) - راجع المادة 11 المرسوم 27/76 الملغى يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية المؤرخ في 07/02/1976 ج.ر عدد 17 لسنة 1976م

(2) - م 18 المرسوم 27/76 المؤرخ في 07/02/1976م مرجع سابق.

(3) - القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 م المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 06 المؤرخة في 10 فيفري 1981م

(4) - القانون 03/86 المؤرخ في 14/02/1986م المعدل والمتمم للقانون 01/81، ج.ر عدد 05 لسنة 1986م

ثانياً موقف القضاء من هذه الأوضاع:

لقد أخذ القضاء الجزائري موقفه من هذه الأوضاع من خلال القرارات القضائية العديدة التي توجب مراعاة الرسمية وإجراءات الشهر العقاري كأساس لانتقال الملكية العقارية، كما هو الشأن لقرار المحكمة العليا من خلال قرارها حتى رقم 414655 المؤرخ في 12/09/2007 الذي مفاده (ان قضات الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تسجيلها بعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه)⁽¹⁾.

وكذا قرار المحكمة العليا رقم 182360 المؤرخ في 28-10-1998 (لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار)⁽²⁾، وكذلك قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 491615 مؤرخ في 12-11-2009م (ستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة للشكل الرسمي، الشهر العقاري)⁽³⁾.

الفرع الثاني: شغل المساحات الزائدة على أراضي ذات أصل تابع للدولة

كثيرا ما تسجل فرق المسح في الميدان اختلافات بين المساحات المشغولة من أصحابها، وتلك المساحات المدونة في سندات الملكية المقدمة من طرف أصحاب هذه الملكيات العقارية، وهو ما ظل يطرح إشكالا بالنسبة لأعوان فرق مسح الأراضي أو بالنسبة للمحافظين العقاريين بشأن أي من هذه المساحات يؤخذ بها وتدرج ضمن الدفتر العقاري. خصوصا

(1) - مجلة المحكمة العليا 2008 العدد (01) - قسم الوثائق - المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والاشهار - 2009 - ص 211

(2) - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري - الجزء الأول، منشورات كليك، ط 2، س 2013م، ص 188

(3) - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري - الجزء الثاني، منشورات كليك، ط 2، س 2013م، ص 754

ولعل أهم مسببات هذا الاختلاف أو الفارق في المساحة إما أن يكون نتيجة توسع من الشاغلين أو يكون نتيجة خطأ إداري خصوصا وأن العمل الإداري لا يخلو من الأخطاء وهو الأمر الذي يمكن حدوثه بالنسبة لإدارة أملاك الدولة أثناء إعداد عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، لفائدة خواص، وهذه الحالات تلاحظ كثيرا بشأن الأملاك العقارية المتنازل عنها في إطار في إطار القانون 26/74 المتعلق بالاحتياط العقارية الملغى في إطار القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري .

المطلب الثاني: العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح والعقارات غير المشهورة.

ومن بين أبرز الإشكالات القانونية التي تعيق عملية مسح الأراضي وإتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري من الناحية العملية نجد إشكالية العقارات غير المطالب بها (الفرع الأول) وإشكالية العقارات غير المشهورة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

إن أكثر ما يواجه تأسيس السجل العقاري لاسيما عند الإجراء الأول له، ما يعرف بوضع العقارات الغير المطالب بها أثناء اشغال المسح أو ما يعرف بوضع العقار مجهول المالك وهو وضع قانوني محض ناتج عن جملة من الأسباب أدت إلى هكذا وضعية، وعليه سنتطرق إلى الأساس القانوني لوضعية العقارات الغير المطالب بها أثناء اشغال المسح أولا ثم محاولة تحديد أسباب هذه الوضعية ثانيا.

أولا- الأساس القانوني لوضع العقارات غير المطالب بها:

إن المتتبع لنصوص مواد الأمر 74/75 والمراسيم اللاحقة له عند تاريخ صدورهما لا يجد مصطلح العقارات الغير المطالب بها وإنما أخذ أساسه التشريعي مؤخرا فقط بموجب النصوص المدرجة والمتممة بقوانين المالية، أين كان أول نص تشريعي ورد به هذا مصطلح هو نص المادة 23

مكرر المدرجة ضمن أحكام الأمر 74/75 بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015⁽¹⁾ والتي حررت كما يلي (يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيماً نهائياً باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على أري لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه) ، ثم عدل هذا النص بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁽²⁾ و أصبح محرر كالتالي المادة 23 مكرر (يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

(1) - القانون 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014م يضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014م

(2) - القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017م يضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017م

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد إستنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة).

ورغم حداثة هذا المصطلح في التشريع الجزائري إلا أن هذا الوضع كان قائماً وبشكل كبير إذ بلغت نسبة العقارات التي لم تتمكن مصالح مسح الأراضي من تحديد أصحابها إلى 3/1 العقارات الممسوحة⁽¹⁾.

هذا الوضع الذي كان يصطلح عليه بالأملك المجهولة , وكلمة مجهول لم ترد ضمن أحكام السجل العقاري إطلاقاً، سواء أحكام نصوص الأمر 74/75 المعدل والمتمم أو أحكام نصوص المرسومين اللاحقين له (62/76 و 63/76) فقد ورد ما يفيد مصطلح المجهول ضمن التعليمات التقنية رقم 16 لسنة 1998، لتبين لأول مرة كيفية التعامل مع هذه الوضعيات أي الأملك العقارية التي لم تكن محل مطالبة أثناء عملية المسح وتلتها جملة من المذكرات الإدارية التي جاءت لمعالجة وضعية هذه الأملك ووصفتها بمصطلح الأملك المسجلة في حساب المجهول، من بينها المذكرة الصادرة سنة 2003 تتعلق بحالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة , ثم المذكرة الصادرة سنة 2004 تتعلق بالحالات المتبقية أي بدون سند⁽²⁾.

ثانياً: الأسباب التي أدت إلى عدم المطالبة بترقيم العقارات

تختلف هذه الأسباب منها ما هو منسوب لأصحاب العقارات والإدارة المكلفة بعميلة مسح الأراضي ومنها ما يمثل وضعيات قانونية أخرى قائمة بحد ذاتها. وعليه سنتناول توضيح هذه الأسباب فيما يلي:

1- الأسباب المنسوبة لأصحاب العقارات والإدارة المكلفة بعميلة مسح الأراضي تكمن في:

(1) - هذه النسبة أكدتها المديرية العامة للأملك الوطنية ضمن مذكرتها رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03م المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة

(2) - مذكرة المديرية العامة للأملك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04م المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهورة

عدم جدية التحري والتحقيق الميداني من طرف الإدارة المكلفة بإعداد مسح الأراضي، وغياب الملاك والحائزين خلال فترة أشغال مسح الأراضي.

2-الوضعيات القانونية الأخرى القائمة ذاتها:

نجد هذه الوضعيات في عديد الحالات التي نص عليها المشرع نطاقا لها ووضعها يتفق مع مآل وضعية المجهول من حيث أيلولة ملكيته في الأخير لفائدة الدولة، وهذه الأوضاع تتمثل في⁽¹⁾:

2-1- خلو المال من المالك أو انعدام الوارث أو جهله أو إهمال التركة:

تتحقق هذه الحالة من خلال توافر وضع الشغور⁽²⁾ في ملكية ما، أو الأملاك التي لا صاحب لها أو التركات الشاغرة أو المهمل، حيث تنص المادة 773 من القانون المدني على: (تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم).

لكن إثبات الشغور يتطلب إجراءات أخرى تضمنتها أحكام قانون الأملاك الوطنية لا سيما المادة 51 منه، التي تنص (إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة....، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 و 829 من القانون المدني).

وبعد انقضاء الأجل المقررة فإنه قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها). لذا

(1) -أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 55

(2) -الشغور حالة واقعية وقانونية أفرزها الرحيل الجماعي للفرنسين من الجزائر، ويعد أساسه الأول في القانون الجزائري

ضمن الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962م المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة و تسييرها، ج.ر عدد 12.

أقر المشرع هذه الحالات فإنه وفي نفس الوقت راع من جانب آخر احتمال ظهور الورثة لذا نظم هذا الأمر وبين كيفية التعامل مع هذا الظهور المحتمل للوارث أو أحد الورثة⁽¹⁾.

2-2 التخلي عن الحصة في التركة من طرف أحد الورثة:

وهي حالة أخرى قد تشكل وضعا للعقارات الغير المطالب بها، إذ يتعلق الأمر هنا بتخلي أحد الورثة عن حصته في التركة، فيكون من حق الدولة المطالبة بها لتدرج ضمن ذمتها العقارية، وذلك بإتباع مجموعة من الإجراءات أساسها المطالبة القضائية⁽²⁾، حيث نصت المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية، على (إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه. وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث)

3-2 أملاك المفقود أو الغائب:

يتعين التفرقة بين الشخص الغائب عن حضور أثناء أشغال المسح بسبب عدم علمه او تهاونه والشخص الغائب أو المفقود حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و(109 و 110 و 111) من قانون الأسرة الذي تتخذ بشأنه التدابير المقررة فأملك الغائب أو المفقود ، و وفقا لنص المادة 111 من المرسوم 427/12⁽³⁾ مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة يمكن لوزير المالية عقب انقضاء آجال التحري والانتظار، التي يحددها القاضي طبقا للقانون، أن يطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح

(1) -سماعيني هجيرة، تسوية العقارات المشهورة والمسجلة في حساب المجهول، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة ، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، العدد الثالث -جوان 2014 ، ص115.

(2) - عيساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 198

(3) - المرسوم 427/12 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر عدد 69 لسنة 2012

التركة، طبقا للتشريع المعمول به و تعود التركة إلى الخزينة العمومية، طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة، إذا لم يترك المفقود ورثة بالفرض أو بالعصبة، أو ذوي أرحام.

الفرع الثاني: العقارات المشهورة باسم مالكيها والمطالب بها من طرف أشخاص آخرين على أساس الحيازة أو على أساس وثائق غير مشهورة.

تعتبر ظاهرة المطالبة بترقيم للعقار على أساس الحيازة أو على سندات ملكية غير مشهورة من أبرز التحديات التي تواجه إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأرهقت كاهل المالك الحقيقي للعقار والقضاء معا وذلك كون الحيازة يمكن اثباتها بكل الوسائل حتى ولو بجمع أقوال شاهدين يمكن للمشهود له أن يرقم العقار باسمه مؤقتا وبانقضاء أجال الترقيم المؤقت يصير الترقيم نهائيا وهذا قد يهدر حقوق المالك الحقيقي للعقار الذي يحوز سند ملكية مشهر ولا يجد له سبيلا سوى أروقة المحاكم.

أما سندات الملكية غير المشهورة فإنها غير محفوظة لدى مصالح الحفظ العقاري مما يصعب على هذه الأخيرة تتبع المعاملات العقارية المحتملة التي قام بها أصحاب السندات غير المشهورة وهذا أيضا قد يهدر حقوق المالك الحقيقي الذي انتقل اليه العقار بموجب سند ملكية مشهر ولا يجد له سبيلا سوى أروقة المحاكم، لذا كان علينا التوقف والتطرق للحيازة أولا ثم نعرض لسندات الملكية المشهورة ثانيا ثم سندات الملكية غير المشهورة ثالثا وتأجيل التطرق لتسوية هذا الإشكال ضمن المبحث الثاني.

أولا- الحيازة

بالنسبة للمشرع الجزائري لم يورد تعريفا للحيازة علما أنه قد تطرق لموضوع الحيازة في القانون المدني في الفصل الثاني منه بعنوان طرق اكتساب الملكية ابتداء من المادة 808 إلى 843 من القانون المدني الجزائري.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية للحيازة فقد اختلف الفقهاء في تحديدها فوصفها البعض على أنها حق كون أنه له نفس مواصفات الحق، ومنهم من اعتبرها على أنها مصلحة يحميها القانون، ذلك أن

القانون يقرر الحماية القانونية للحيازة عن طريق دعاوى الحيازة، إلا أن هذا الاتجاه تعرض لانتقاد كون أن الحقوق التي تصلح محلاً للتعامل هي حقوق مالية أما الحيازة فلا تقوم بالمال⁽¹⁾.

ويرى الاتجاه الثاني أن الحيازة ليست بحق وإنما سبب لكسب الحق فهي مجرد واقعة مادية بسيطة تمنح للحائز حقا على الشيء الذي يحوزه وترتب آثارا قانونية وهو نفس الموقف الذي اعتمده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 808 وما يليها من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

1- عناصر الحيازة: بالرجوع لمفهوم الحيازة نجد أن الحيازة الحقيقية لا تقوم إلا بتوافر ركني أساسين، أحدهما مادي والآخر معنوي.

1-1 العنصر المادي:

يقوم هذا الركن على رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحوز وأن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة على أن الحائز له سلطة فعلية مادية على شيء يجوز التعامل فيه⁽³⁾.

2-1 العنصر المعنوي:

هو قصد الحائز في أن يظهر بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني موضوع الحيازة، أي أن يباشر الأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق العيني المحوز لحساب نفسه لا لحساب الغير وإذا انتفى الركن المعنوي فإنه تنتفي الحيازة القانونية ولا تنتج آثارها، بل نكون بصدد الحيازة العرضية التي لا تعتبر سببا لكسب الملكية، ولا تجوز فيها الوساطة وهي قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس وهذا ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 810 من القانون المدني الجزائري.

2- أثر الحيازة في كسب الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب

التقادم المكسب هو وسيلة يستطيع بموجبها الحائز التمسك بكسب ملكية الشيء أو الحق العيني محل الحيازة، وذلك إذا استمرت حيازته مدة من الزمن فنجد أن العديد من التشريعات قد أقرت بمبدأ

(1) - حمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر ص 10 .

(2) - حمدي زواوي فريدة، المرجع السابق، ص 11

(3) - محمد احمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 165

التقادم المكسب وانفتحت على أن الحيابة إذا اقترنت بمدة معينة فإنها تؤدي لكسب الحق العيني محل الحيابة، علما أن هذه المدة تختلف باختلاف القوانين الوضعية⁽¹⁾

3- الشروط العامة للتقادم المكسب للملكية العقارية

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد قسم التقادم المكسب إلى ثلاثة أنواع وهي التقادم المكسب الطويل، والتقادم المكسب القصير، وتقادم الحقوق الإرثية. وذلك من خلال المواد 829،828،827 من القانون المدني الجزائري وهناك شروط عامة مشتركة بين هذه الأنواع الثلاثة تتعلق بالحيابة والمدة

3-1 شرط الحيابة: يشترط في التقادم المكسب أيا كان نوعه قيام حيابة صحيحة أي أن تكون مستوفية الشروط والأركان وخالية من العيوب أما بالنسبة للحيابة العرضية فهي مستبعدة لتكون أساسا لكسب الحق العيني بالتقادم.

3-2 شرط المدة: تختلف هذه المدة حسب نوع التقادم فالقاعدة العامة أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة كاملة وهي ذات المدة المتطلبة في التقادم المكسب طويل المدى⁽²⁾، ذلك لأن المشرع الجزائري لم يضع شرطا إلى جانب الحيابة سوى شرط المدة بغرض منح المالك الحقيقي الوقت الكافي لتقديم اعتراضه على حيابة الغير و استرداد ملكه. ما يلاحظ كذلك أن المشرع لم يستبعد الحائز سيء النية من الاستفادة من اكتساب الحق بالتقادم الطويل على عكس التقادم القصري الذي اشترط فيه المشرع إلى جانب الشروط العامة المتمثلة في الحيابة والمدة شروط خاصة، أما بالنسبة للنوع الثالث فإن مدته هي 33 سنة كاملة وذلك بالنسبة للحقوق الإرثية.

تجدر الإشارة إلى أن المدد المتطلبة في التقادم بمختلف أنواعه من النظام العام ولا يجوز للمالك ولا للحائز الاتفاق على تعديلها لا بإطالتها ولا بتقصيرها⁽³⁾

(1) - حمدي فريدة زاوي، المرجع السابق، ص 80

(2) - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1982م، ص 57

(3) - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000م ص 1014

4-إثبات الحيابة: كون الحيابة واقعة مادية فهي تثبت بكل الوسائل المقبولة في قانون الإجراءات المدنية فهي تثبت بالمعينة والخبرة القضائية وشهادة الشهود والمحررات العرفية وكذا شهادة الحيابة المنصوص عليها بالمادة 39 من القانون رقم 90 -25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 المؤرخ في 27 جولية 1991 الذي يحدد كيفية إعدادها وتسليمها⁽¹⁾.

ثانيا-سندات الملكية المشهورة

نظم المشرع الجزائري حق الملكية ضمن نصوص القانون المدني في الباب الأول من الكتاب الثالث منه تحت عنوان حق الملكية، وقام المشرع بتقديم تعريف للملكية في نص المادة 674 من القانون المدني والتي تنص (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة .)، ويعتبر السند الرسمي من أسمى أدلة الإثبات، من حيث القوة والحجية حيث عرفه المشرع الجزائري بنص المادة 324 ق.م.ج: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه)، لا يصلح لإثبات الملكية العقارية الخاصة، إلا المحررات التي استوفت كافة الشروط المقررة قانونا منها مراعاة صفة محررها والتي على أساسها يتم تحديد طبيعة ونوعية السند الرسمي المثبت لحق الملكية الذي يكون إما توثيقيا أو إداريا إذا صدر من رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو مدراء أملاك الدولة ، كما قد يرد في شكل سند قضائي صادر عن هيئة قضائية⁽²⁾

(1) مرسوم منشور بالجريدة الرسمية عدد 36 لسنة 1991 م.

(2) - أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012 ص 27.

ولا يكفي لإفراغ السند المثبت للملكية العقارية الخاصة في شكل رسمي للتمسك بحق الملكية على أساسه، وإنما يشترط القانون على محرري هذه السندات تسجيلها وإخضاعها للإشهار العقاري⁽¹⁾.

ثالثاً-سندات الملكية الغير المشهورة:

تتنوع سندات الملكية غير المشهورة المقبولة في التشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية العقاري ما بين سندات رسمية وأخرى عرفية

1-السندات الرسمية المعدة قبل 05 جويلية 1975: وتخص العقود المعدة من طرف كتاب الضبط

الموثقين والقضاة الموثقين والموثقين و العقود الإدارية والأحكام القضائية والتي لم تقدم لاستفتاء إجراء

الإشهار الذي كان اختيارياً، والمعدة قبل تاريخ تطبيق الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و تحتوي هذه العقود على المعلومات الدقيقة التي من شأنها

التعريف بالأطراف وهويتهم، والتعريف بالعقارات ومشمولاتها وحدودها.

2-السندات العرفية المحررة قبل أول جانفي 1971: وتعرف هذه الفئة من العقود انتشاراً واسعاً

لطبيعة المعاملات و الإثبات أنذاك، حيث يقوم الأطراف بتحريرها من دون تدخل موظف عام أو

ضابط عمومي، وهذه العقود لها كامل الحجية القانونية في نقل الحقوق العينية العقارية، عندما تنصب

على العقارات التي يجوز التعامل فيها ، إذ نصت المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المعدل

والمتمم، السالف الذكر، على إعفاء هذه العقود من قاعدة الشهر المسبق أو عندما يكون حق

المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول جانفي 1971 ،

ويكون التاريخ ثابتاً بتوافر الحالات المبينة بنص المادة 328 من القانون المدني و هي:

- ابتداء من يوم تسجيل العقود أو المعاملات العرفية

- العقود والمعاملات العرفية التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام.

(1) نصت المادة 793 ق.م.ج (لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري)

- العقود والمعاملات العرفية التي ثبت التأشير عليها على يد ضابط عام مختص .

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

وهذه العقود كما أسلفنا استثناء من قاعدة الأثر النسبي، ولا يتعين سوى إبراز التعيين الدقيق

للعقار المعني وكذا كل الأشخاص المذكورين فيها بدون استثناء (الأطراف المتعاقدة، الشهود عند

الاقضاء).

المبحث الثاني: التسوية الإدارية للإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي

بالسجل العقاري.

كما ذكرنا سابقا وأمام عجز الإدارة عن تسوية هذه الإشكالات السالفة الذكر بسبب غياب الأساس القانوني (النص القانوني) الذي تستند إليه في عمليات التسوية لم يجد المواطن سوى اللجوء إلى للقضاء هذا الأخير الذي أثبت في الكثير من المنازعات أن القضاة في الجزائر وكذلك الخبراء وجدوا صعوبة كبيرة في الاعتراف أو انكار تلك الحقوق الواردة على العقارات المتنازع عليها ، مما جعل المشرع الجزائري يتدخل عند كل إشكال من خلال سن أحكام جديدة ضمن نصوص قوانين المالية تمكن الإدارة من تسوية تلك الإشكالات وتجنب الطريق القضائي الذي يكلف الأفراد جهودا كبيرة ومدة أطول قد يؤول الفصل في أمام الجهات القضائية العليا .

وعليه سنتناول التسوية الإدارية للإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل

العقاري ضمن مطبين تسوية وضعية الأراضي والبنائيات التابعة للدولة والمشغولة من قبل خواص

بدون سند ملكية (مطلب أول) ثم التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح

والعقارات غير المشهرة (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تسوية وضعية الأراضي والبنائيات التابعة للدولة والمشغولة من قبل خواص بدون سند ملكية

الفرع الأول: تسوية وضعية البنائيات المشيدة على أراضي منحها السلطات المؤهلة بدون
سند ملكية.

كشف المسح العقاري من خلال المعاينة والتحقيق الميداني أن العديد من البنائيات شيدت على
أراضي الاحتياطات العقارية للبلدية منحها السلطات المؤهلة في شكل مداولات وقرارات تنازل دون أن
تكرس بعقود رسمية مشهورة و العديد من العقارات منحت في إطار القانون 01/81 على شكل قرارات
وشهادة إدارية لا ترقى لتكون بمثابة سندات نقل ملكية تمكنهم من الاستفادة بالترقيم النهائي
المنصوص عليه بالمادة 12 والحصول على دفاتر عقارية أو حتى الاستفادة بالترقيم المؤقت على
أساس الحيابة المنصوص عليه ضمن المواد 13 و 14 من المرسوم 63/76 كون أن الأملاك
الوطنية الخاصة غير قابلة للتملك بالتقادم لذا تدخل المشرع الجزائري إيجاد نوع جديد من الترقيم
العقاري يرتبط بمعيار تسديد الثمن دون أن يشترط توافر سند الملكية المشهر وكان ذلك من خلال
نص المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005⁽¹⁾ والتي نصت :

(في حالة تشيد البنائيات، برخصة بناء أو بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة،
منحتها السلطات المؤهلة، طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها
الظاهر الذي لا يتوفر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عمليات المسح العام دفع ثمن الحيابة
الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في
السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والأراضي
والبنائيات.

وفي حالة عدم تبرير الدفع كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن
الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والذي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا
للتشريع المعمول به.

(1) - القانون 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004م يتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية عدد 85
المؤرخة في 30 ديسمبر 2004م.

ويخصص مبلغ الثمن المحصل لصالح الحساب رقم 006-201.

لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت ويجري حينئذ مسح الأرض وقيدها باسم الدولة).

وبالتمعن في هذا النص نجده قد جاء ليعالج وضعيات قديمة ناتجة عن تماطل الإدارة وسوء تطبيقها للقانون وفي حالة مماثلة لهذه الوضعيات القديمة أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرتها رقم 02285 المؤرخة في 20/05/2011م والموجهة للمديرية الولائية لأموال الدولة الأغواط تعالج فيها حالة مماثلة وتتعلق بسكانات شيدت من طرف مواطنين خلال سنوات 1960 و 1970 على أراضي تابعة للدولة تم ترقيمها ترقيميا مؤقتا لفائدة شاغليها إلا أن المديرية الولائية لأموال قدمت لدى مصالح المحافظة العقارية اعتراضا عن هذا الترقيم ومطالبة شاغليها بتسديد ثمنها و من ثم تسليم شهادة رفع اليد لشاغليها وتمكينهم من الحصول على دفاتر عقارية.

الفرع الثاني: تسوية وضعيات المساحات الناتجة عن توسع الشاغلين على الأراضي العائد أصل ملكيتها للدولة

كما قلنا سابقا أظهر الواقع عدد معتبر من حالات فارق المساحة بما يزيد عن الفارق المسموح به، بين المساحات المرفوعة بالقياس المسحي، وتلك المساحات المدرجة في سندات الملكية التي يعود أصل ملكية العقارات فيها للدولة، والناتجة عن توسع من طرف الشاغلين⁽¹⁾.

وأمام هذا الوضع بالمستوى الذي بلغه، وهو ما يضعف القوة الثبوتية للشهر في السجل العقاري، و يؤثر عليها سلبا⁽²⁾، سن المشرع أحكام قانونية مواكبة لتسوية ذلك، ولسد الفراغ القانوني الملاحظ في هذا الشأن، وهو ما ضمنه في المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005م⁽³⁾، حيث تنص هذه المادة على:

(1) - راجع الفرع الثاني بالمطلب الأول المبحث الأول من هذا الفصل ص 38

(2) حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2015، ص 318

(3) - القانون 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004م يتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004

(عندما يتضح أن قطعة أرض عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص، بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، أو للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى، أن القياس الذي تم أثناء عمليات المسح العام للأراضي، بين أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 1-20 مقارنة بتلك المفيدة في العقد الإداري فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية.

تدرج عائدات البيع في الحساب رقم 006-201.

يقيد العقار، على إثر ذلك، في السجل العقاري. وفي حالة غياب طلب صريح للاقتناء، تعين المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تسمح وتفيد في السجل العقاري باسم الدولة).

ومن حيث كفاءات التقييم وإجراءات التسوية التي قررتها المادة 47 كان لا بد من انتظار نص تطبيقي يوضح كفاءات التعامل مع الحكم الذي قرره المادة السالفة الذكر، وهو ما لم يكن في حينه، إذ وبعد قرابة الأربع سنوات من صدور النص، قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بتسطير مذكرة رقم 10787 المؤرخة في 29/11/2008م⁽¹⁾، أوضحت من خلالها الإجراءات الواجب إتباعها بشأن هذه التسوية، وهو ما سنراه من خلال ما يلي:

أولا- استرجاع الأراضي التي تشكل قطع قابلة للبناء من شاغليها وإعادة ترقيمها نهائيا باسم الدولة:

بالرجوع للتعليمات السالفة نجدها قد أخذت القطعة الأصغر مساحة بالتجزئة المعنية أو التي شكلها يسمح بتشييد بناية كمعيار لتحديد لقطع الأراضي القابلة للبناء التي لا يمكن التنازل عنها ويتم ترقيمها نهائيا باسم الدولة

(1) -مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 10787 المؤرخة في 29/11/2008 المتعلقة بكفاءات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية

ثانياً-التنازل عن المساحات الزائدة التي لا تشكل قطع قابلة للبناء وترقيمتها لفائدة شاغليها:

1-نطاق التسوية:

حتى يتم التكفل بالتسوية لهذه الحالات لابد أن تخص الزيادة الملاحظة، حالات توسع على قطع أرضي يعود أصل ملكيتها للدولة، وتم التنازل عنها لفائدة خواص، بموجب سندات ملكية مشهورة، ضمن مختلف الأطر القانونية والتنظيمية، لا سيما بمناسبة تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، أو التنازل عن الحظيرة العقارية التابعة للقطاع العام.

ومن حيث النطاق الزمني الذي يشمل عملية التسوية، فإنه و للتوضيح قد بينت المذكرة رقم 10787 المشار إليها أعلاه، أن تطبيق أحكام التسوية يشمل فقط حالات فارق المساحة الملاحظة في وثائق المسح المعدة ابتداء من تاريخ 02-01-2005، وكذا تلك المعدة قبل تاريخ صدور المادة 47 والتي لم يصادق عليها ابتداء من تاريخ 02-01-2005 ومحضر لجنة المسح هو الدليل في ذلك، على اعتبار أن المادة 47 لم تنص صراحة على تطبيقها بأثر رجعي، غير أن تطهيرها للوضيعة بما يسمح بتثمين الذمة العقارية العمومية المحازة، بصب عوائدها بعد التسوية في الخزينة العمومية، كان سببا في استدراك الأمر ولو تنظيميا⁽¹⁾، من خلال تمديد العمل بأحكام التسوية للوضيعة المماثلة التي تعود إلى تاريخ ما قبل صدور المادة 47 ، أي أن التسوية تشمل الحالات المماثلة سواء كانت سابقة أو لاحقة لسنة 2005 ، كما جاء ضمن مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 03345 المؤرخة في 17/03/2016م المتعلقة بتطبيق المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

2-شروط التسوية:

بما أن الأمر يتعلق بتسوية حالات توسع بعينها، وهي تلك المتعلقة بالجزء الذي وبالنظر إلى شكل قاعدته الأرضية ومساحتها ومظهر وتوزيع البناءات عليها⁽²⁾، ولا يسمح باستعماله سوى من قبل شاغله الحائز على سند ملكية، مما يفرض على الإدارة تسويته مباشرة لصالحه مقابل ثمن يمثل القيمة

(1) - عيساوي عبد القادر المرجع السابق ص 243

(2) - تومي بلقاسم المرجع السابق ص 107.

التجارية الحالية تحدده مصالح أملاك الدولة، على أن هذه التسوية مقررة للجزء الزائد، الذي لا تسمح قواعد التعمير والبناء المعمول.

3-كيفية الترقيم:

تنطلق عملية التسوية المحتملة من خلال عمليات مسح، حيث أن الفارق في المساحة الملاحظ يكون محل تحديد من طرف مصلحة مسح الأراضي على أن يتم التأكد من أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب ملكيات مجاورة للخواص، حيث يسجل هذه الفارق في وثائق المسح باسم الشاغل ثم تقييد باسم شاغله، ونصت الفقرة الأخيرة من المادة 47 من القانون المالية لسنة 2005م على أن (.... يقيد العقار، على إثر ذلك، في السجل العقاري. وفي حالة غياب طلب صريح للاقتناء، تعين المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح وتقييد في السجل العقاري باسم الدول) وهو ما جعل المديرية العامة للأملاط الوطنية تدعو من خلال المذكرة 10787 السالفة الذكره مصالح مسح الأراضي بتدوين المساحة الزائدة ضمن بطاقة التحقيق وبطاقة العقار T10 ، و حتى يتمكن الشاغل من الاستفادة من هذه التسوية ، يتم إبلاغه بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة المشار إليها آنفا، و تمكينه من تقديم عرض لشراء المساحة الزائدة وتسديد ثمن الشراء لدي مصالح أملاك الدولة خلال أجل سنتين من تاريخ التبليغ وذلك ضمن نماذج خاصة محددة لهذه العملية وتمكين المحافظين العقاريين من ترقيم هذه المساحات الزائدة ترقيميا مؤقتا إلى غاية تسديد ثمن التنازل وحصوله على شهادة رفع اليد المسلمة من مصالح أملاك الدولة والتي بموجبها يصير الترقيم المؤقت ترقيميا نهائي لفائدة شاغله وبانقضاء هذه الأجال ودون تسديد الثمن ترقم المساحة الزائدة لفائدة الدولة.

إلا أنه وبعد صدور نص المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽¹⁾ ، التي نصت على(إن تسديد القيمة التجارية للأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 نبي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 والمتضمن قانون المالية لسنة 2005 والمادة 40 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، يمكن أن يكون محل جدول دفع بالتقسيت بطلب من الراغبين في ذلك، بدون فوائد ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات.

(1) - القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011م المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40

يجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار، على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية، ضمانا لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة، حتى إتمام تسديدها كلى) تراجعت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم 01703 المؤرخة في 22-02-2012 عن فكرة الترقيم المؤقت وبمجرد تسديد جزء من مبلغ الشراء الذي يساوي على الأقل 10% بالدفعة الأولى يستفيد الشاغل من الترقيم النهائي والحصول على الدفتر العقاري ويعمل المحافظ العقاري على إدراج فقرة بالدفتر العقاري تمنع التصرف في العقار المعني ضمن الإطار المخصص لها (تجزئات وأعباء) إلى غاية إتمام تسديد لدى مصالح مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، المبلغ الكلي لفائدة الخزينة، مع وجوب إدراج هذه الشرط المانع من التصرف ضمن البطاقة العقارية للوحدة العقارية المعنية، و بتسديد الشاغل للمبلغ الكلي، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد شهادة رفع اليد وفق النموذج المحدد لها، تسلم نسخة منها إلى الشاغل وترسل نسخة إلى المحافظ العقاري ليتسنى له تشطيب الشرط من البطاقة العقارية الموافقة، و بذلك يرفع المانع من التصرف مستقبلا ، مع التأشير أيضا على الدفتر العقاري بشطب هذا الشرط.

المطلب الثاني: التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح

والعقارات المشهورة المتنازع فيها

أمام الأحكام القانونية الجاري العمل بها وفق المرسوم الرئاسي رقم 63/76 ، لا سيما المبدأ الذي يسمح بالترقيم النهائي على أساس الحياة و السندات العرفية بعد انقضاء مدة إحدى الأجلين الأربعة أشهر أو السنتين من تاريخ إيداع الوثائق المسحية والمبدأ الذي لا يسمح بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم العقاري النهائي إلا عن طريق القضاء تطبيقا لنص المادة 16 من هذا المرسوم و كون هذا الأمر فيه إتهال لكاهل القضاء والمالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية مشهورة ورقمت ملكيته لفائدة الدولة بسبب غيابه أو رقمت لفائدة أشخاص آخرين دون توفرهم على سندات ملكية مشهورة تدارك المشرع الجزائري هذا الإشكال وتمت مراجعة تلك المبادئ المتعلقة بالترقيم العقاري بموجب نصوص مواد تضمنتها قوانين المالية من خلال إنشاء حساب يسمى بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ومن خلال مراجعة احتساب سريان مدة الترقيم المؤقت ومنح السندات المشهورة حجية إثبات أقوى من تلك الحجية الممنوحة للسندات غير المشهورة وإعطاء المحافظ العقاري

صلاحية اتخاذ القرار في المنازعات المثارة امامه والقيام بالتسوية الإدارية بدلا من سلوك الطريق القضائي

الفرع الأول: التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

أمام الصعوبات التي تتلقاها مصالح مسح الأراضي بسبب غياب أصحاب الحقوق العينية العقارية أثناء أشغال المسح في الميدان، مما يحول دون تمكن هذه الأخيرة من التعرف على الملاك أو الحائزين وتحديدهم بصفة دقيقة، والأكثر من ذلك أنه قد يحدث تناقض وعدم توافق بين الحقوق الثابتة في البطاقات العقارية والمشهرة على مستوى المحافظة العقارية ضمن نظام الشهر الشخصي، والحقوق المقيدة ضمن مجموعات البطاقات العقارية العينية الناتجة عن أعمال مسح لأراضي والترقيم العقاري ضمن السجل العقاري، لذا تم سن المادة 23 مكرر⁽¹⁾ (يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق وبعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة).

(1) - المادة 23 مكرر مدرجة بالمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ومعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة

وعليه فإن هذه المادة سطرت إجراءات التكفل بمثل هذه الوضعية، وهو ما سنتعرض له من خلال ما يلي:

أولاً- نطاق التسوية:

من خلال نص المادة السالفة الذكر، يبدو واضحاً أنها تتعلق أساساً بتسوية أوضاع الأملاك غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي الميدانية، والتي تعود ملكيتها أو حيازتها الفعلية لأشخاص القانون الخاص، وهو أمر جد مبرر كون هؤلاء الأشخاص هم من يفترض ويتحقق في جانبهم الغياب أثناء عمليات المسح تحديداً أو في امتداد الزمن إلى غير تلك الأثناء، كما أن أشخاص القانون العام يفترض أن أملاكهم معرفة و محددة سلفاً، فضلاً عن ضمان تمثيلهم ضمن فرق المسح التي تمارس في الميدان، زيادة على الضمانة والحماية التي قررها حكم هذه المادة ذاته ضمن فقرته الرابعة، حينما قرر الترقيم الفوري للعقار الذي يبين التحقيق تبعيته للدولة أو الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو ضمن الأملاك الوقفية⁽¹⁾.

وتكون طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار، مدعمة بسندات ملكية مشهورة، أو سندات غير مشهورة، أو على أساس الحيازة الفعلية الممارسة طبقاً للأوضاع والشروط التي يتطلبها القانون.

ثانياً- سير إجراءات التسوية:

تم التنصيص على إنشاء حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي هذا الحساب جاء محل الحساب المسمى "حساب المجهول" الذي لم يعد يعكس الوضعية القائمة في الواقع، يسجل ضمنه كل عقار تابع لخواص لم يتم تحديد مالكه أو حائزه، و لم تقع بشأنه أية مطالبة بمناسبة عمليات المسح، ويرقم بذلك ترقيميا مؤقتاً لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ومنه يخول المحافظ العقاري القيام بإجراء الترقيم العقاري المناسب حسب طبيعة السند و بمراعاة شرط الأجل، وحتى يتم تطهير وضعية العقارات المطالب بتسويتها، فإن سير العملية يتم تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، مع الإشارة إلى ضرورة

(1)- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05م المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

إشراك المدير الولائي لأملاك الدولة في عملية التسوية، من خلال موافاته من طرف المحافظ العقاري بقائمة الأملاك المسجلة في الحساب المذكور عند كل استلام لوثائق المسح، وهذا بقصد توضيح الوضعية القانونية للعقارات محل الطلب، ويكون سير إجراءات التسوية كالتالي:

1-المطالبة بالترقيم على أساس سند مشهر:

إن وجود حقوق عقارية مشهورة ثابتة على عقار مسجل ضمن الحساب المذكور، يسمح لصاحب العقار من المطالبة بترقيمه باسمه، حيث يوجه طلبه إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً مشفوعاً بسند ملكيته المشهر، ووثائق ثبوت الهوية، وعقد الفريضة عند الاقتضاء،

يقوم على إثر ذلك المحافظ العقاري بفتح الطلب في السجل الخاص المفتوح للعملية، ومنه التأكد من تاريخ استلام وثائق المسح التي ينتمي إليها العقار محل طلب التسوية، والتحقق من الطلب بأنه لم يتعدى أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، مع التأكد من الحق العقاري المشهر ضمن مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى المحافظة العقارية الأم، حيث يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام الطلب، قصد تمكينه من طلب المعلومات من المحافظة العقارية الأم إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة المدير الولائي إذا كانت تابعة لولاية أخرى، و التأكد أيضاً من غياب أي نزاع قضائي قائم بشأن هذا العقار من جهة.

ومن جهة ثانية يقوم المحافظ العقاري بعد تأكد توفر شروط التسوية، بالتحقيق العقاري، من خلال طلب رأي واضح من مصالح أملاك الدولة حول طبيعة العقار وأصل ملكيته، والتي ينبغي أن يكون ردها في أجل (2) شهرين من تاريخ استلامها الطلب.

و كذلك و خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام طلب التسوية، يطلب المحافظ العقاري من مصالح مسح الأراضي تحديد العقار و مشتملاته ومطابقتها مع التعيين الوارد بالسند المقدم، مع الإشارة أنه في حالة الحصة المتواجدة بالبنائيات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة فإنه يستغنى عن مراسلة مصالح المسح، لوجود جدول وصفي للتقسيم مشهر ومصوب ضمن وثائق المسح⁽¹⁾، حيث تقوم

(1)- أنظر النقطة 1/2 من مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المرجع السابق.

مصالح مسح الأراضي بالتحديد اللازم ، وفي حالة جزء من مجموعة ملكية تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري ، بسعي وعلى نفقة طالب التسوية، حيث تقدم مصالح المسح جوابها في غضون شهر (1) من تاريخ استلامها طلب المحافظ العقاري، و يبقى الجزء المتبقي من مجموعة الملكية مرقم في نفس الحساب و يخضع في تسويته لنفس الخطوات المذكورة.

وفي حالة غياب أي اعتراض، وبالنظر لنتائج التحقيق المتوصل إليها، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه، وذلك بعد إجراء التحيينات اللازمة والتأشيرات المناسبة في وثائق المسح والسجل العقاري لضمان تطابقهما، وفي حالة النتائج السلبية للتحقيق يبلغ المعني برفض طلب التسوية مع الإشارة إلى سبب ذلك.

2-المطالبة بالترقيم على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة:

قد تكون المطالبة بالترقيم العقاري على عقار غير مطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي مستندة إلى سند غير مشهر أو على أساس الحيازة المنتجة لآثارها القانونية حسب التشريع المعمول به⁽¹⁾، وبمراعاة أجل المطالبة على هذا الأساس، والمحدد بسنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث يتكفل المدير الولائي للحفظ العقاري بطلبات التسوية المدعمة بوثائق الهوية و نسخة من الفريضة يطلب و في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام طلب التسوية من المحافظ العقاري القيام بالتحريات المعهودة على مستوى المحافظة العقارية، خصوصا التأكد من عدم وجود سند مشهر على العقار المطالب به باسم الطالب، وأن السند أو الوثيقة المستظهر غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته.

وبنفس الكيفيات والأجال السابقة تجري التحقيقات العقارية اللازمة على مستوى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ويتم الرد على طلب المدير الولائي للحفظ العقاري ضمن نفس الآجال، وفي غياب أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم الطالب، يبدأ سريان مدته من تاريخ إيداع طلب الترقيم، أما في حالة الاعتراض على إجراء

(1) - للإطلاع على السندات غير المشهورة وسندات الحيازة المعمول بها في مجال الترقيم المؤقت راجع الفرع الثاني من المطلب الثاني بالمبحث الأول من هذا الفصل من ص 44 إلى ص 48.

الترقيم المؤقت المبين أعلاه، فإن على المحافظ العقاري تسجيل الاعتراض ضمن سجل الاعتراضات والتكفل به على النحو الذي جاءت به المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف .

وفي كل الأحوال وباختلاف طبيعة المطالبة بالعقار، فإنه عندما تفضي نتائج التحقيقات المأمور بها إلى تبعية العقار المطالب به إلى ملكية الدولة أو الجماعات المحلية، فإن هذا العقار يرقم وبصفة فورية ونهائية باسم الدولة أو الجماعة الإقليمية المالكة حسب نتائج التحقيق المتوصل إليها.

وتجدر الإشارة إلى أن استنفاد أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى

المحافظة العقارية، يؤدي إلى ترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

وللإشارة فإن مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05م قد بينت كيفية التعامل انتقالياً مع وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب "المجهول"، حسب ما كان يجري به العمل قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 ، وابتداء من تاريخ دخول حيز التطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، حيث تضمن ذلك معالجة الوضع كما يلي:

أ- بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل تاريخ 2014/12/31 م يتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد، مع تسويتها حسب الكيفيات المبينة أعلاه المتضمنة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، باستثناء طلبات التسوية التي تم رفضها موضوعياً في ظل الإجراءات التي كان معمولاً بها، أما الطلبات التي رفضت بسبب انقضاء أجل التسوية، فإنها تستفيد من التسوية في ظل الأحكام الجديدة.

ب- بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 فإنه احتمالاً قد يكون تم تسجيل وترقيم عقارات باسم الدولة مباشرة كما اقتضته هذه المادة، على افتراض ملكيتها للعقارات التي لم يمكن تعيين ملاكها أثناء أشغال مسح الأراضي، وحتى يتم التكفل بهذه الوضعية فإنه يستلزم فرزها مسبقاً وتحويلها إلى الحساب الجديد.

الملاحظ على أحكام المادة 23 مكرر محل تفصيل إجراءات هذه التسوية، أنها وضعت حكماً

تشريعيا للأوضاع السابقة لعمليات التسوية المقررة للحساب المعروف بحساب المجهول⁽¹⁾، وبالتالي لخصت وقتنت موضوع المذكرتين رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03م ورقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 م مع اختلاف من حيث مدة التقييم وإنشاء حساب جديد تحت مسمى حساب الأملاك غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي محل الحساب المسمى المجهول، وفتحت أجلا طويلا أمام المطالبة بالتسوية الإدارية، يمكن أصحاب الحقوق من تسوية وضعية عقاراتهم من جهة، ويقلل من المنازعات القضائية في هذا الشأن⁽²⁾.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية للنزاعات المثارة على العقارات المشهورة.

بعد أن أقر المشرع الجزائري حجية العقود العرفية المحررة قبل تاريخ 01 جانفي 1971 والعقود الرسمية غير المشهورة المعدة قبل تاريخ تطبيق الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وأدرجها من ضمن سندات الملكية التي يستفيد أصحابها من ترقيم نهائي من يوم إستلام وثائق المسح وفقا لنص المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتم ولا يمكن إعادة النظر في هذا التقييم إلى عن طريق القضاء إلا أنه تراجع عن هذا المبدأ بموجب نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019⁽³⁾ المعدلة والمتممة لنص المادة 11 من الأمر 74/75 واكتفى بحجية العقود المشهورة دون سواها في مجال اثبات الملكية العقارية التي يستفيد ملاكها من ترقيم نهائي من يوم استلام وثائق المسح بينما باقي العقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة ووفقا لنص الفقرة 02 من المادة 34 المذكورة سالفها يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع

(1) -أنظر المقال المعنون ب: ثلاث العقارات الخاضعة للمسح بالمحافظات العقارية مسجلة باسم المجهول، منشور ب:يومية النهار الجديد ليوم 2017/11/06 م العدد 3082 ص 05.

(2) -عيساوي عبد القادر، مرجع سابق ص 240.

(3) - القانون 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017م يتضمن قانون المالية لسنة 2019 جريدة رسمية عدد 79 المؤرخة في 30 ديسمبر 2018

و التنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي

أما فيما يخص النزاع المتعلق بالترقيم المؤقت أن كان ينظر فيه من قبل المحكمة المختصة تطبيقاً لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أصبح المحافظ العقاري وبموجب نص المادة 88 من قانون المالية 2018⁽¹⁾ بإمكانه النظر في مثل هذه النزاعات واتخاذ القرار المناسب فيها حيث نصت المادة السالفة 88 السالفة الذكر على (في حالة ما إذا كان عقار مرقماً ترقيمياً مؤقتاً، موضوع مطالبة من طرف الغير، أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت، على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، ابتداء من تاريخ 05 جولية سنة 1975 ، يتم ترقيمه نهائياً باسم صاحب العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيمياً مؤقتاً.

يبلغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، وفي حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار).

(1) القانون 11/17 المرجع السابق .

خلاصة الفصل

نخلص بعد دراستنا لهذا الفصل أن وتيرة مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري عرفت تأخرا ملحوظا بالجزائر وهذا بالنظر إلى تاريخ صدور القوانين المنظمة للعملية التي مضت عليها عديد السنوات.

يرجع ذلك التأخير إلى عدة عوائق وإشكالات قانونية ساهمت من الناحية العملية بشكل مباشر أو غير مباشر في عرقلة هذه العملية وحالت دون اتمامها.

وأبرز هذه الإشكالات تمثلت في: البنايات المشيدة على الأراضي التي منحتها الدولة أو جماعتها المحلية على أساس مقررات إدارية أو مداولات تنازل دون أن تكرر عمليات التنازل بعقود ملكية مشهورة , شغل المساحات الزائدة على أراضي ذات أصل تابع للدولة بدون سند ملكية نتيجة توسع المواطنين على هذه الأراضي, العقارات التي لم تتمكن الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري من تحديد ملاكها أو حائزيها أو ما يعرف بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي, العقارات المشهورة باسم مالكيها والمطالب بها من طرف أشخاص آخرين على أساس الحيازة أو على أساس وثائق غير مشهورة.

ومن بين الحلول التي قدمها المشرع الجزائري هي تلك التي جاء ضمن نصوص المواد 47 ومن 48 من القانونية المالية لسنة 2005م والمتعلقة بتسوية المساحات الزائدة والبنايات المشيدة على أراضي الدولة وجماعاتها المحلية بدون سند الملكية ,و تلك الحلول التي تضمنتها نص المادتين 88 و 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ولعل أهمها و أبرزها ما جاء بنص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 حين اكتفي بحجية السندات المشهورة دون سواها في مجال إثبات الملكية العقاري عند الإجراء الأول بالسجل العقاري وجعل من السندات غير المشهورة ذات حجية غير كافية لإثبات الملكية العقارية.

خاتمة:

من خلال ما تم طرحه في متن هذه الدراسة اتضح لنا:

أن المشرع الجزائري وفي سبيل تطهير الملكية العقارية و استقرارها وضع آليات محكمة من خلال اعتماده على نظام الشهري الذي يقوم أساسا على عملية مسح الأراضي التي تهدف إلى تعيين جميع بيانات العقارات الممسوحة عن طريق تحديد نطاق الملكية , ورسم حدودها وضبط ساحتها.

وعهد مهمة أشغال المسح وتأسيس السجل العقارية إلى أجهزة إدارية تسهر على تطبيقها وتنظيمها وتتمثل في تلك الهيئات المكلفة قانونا بالعملية، وقد أسند من خلال التعديل الأخير الوارد بنص المادة (39) من القانون 07/20 السالف الذكر مهمة الإشراف على أشغال المسح لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري هاته الأخيرة التي عرفت إعادة هيكلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 252/21 السالف الذكر بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل مستخدميها للمديريات الولائية للمسح العقاري والحفظ العقاري.

يمر اعداد المسح العام لراضي بالعام لراضي بإجراءات أولية بموجبها تنطلق العملية بداية من افتتاحها وتشكيل اللجنة المختصة للقيام بأشغالها م مرحلة التحضير وجمع الوثائق ومباشر العمل الميداني الذي يتم في تعيين الحدود والتحقيق العقاري ثم إعداد الوثائق المسحية وايداعها بالبلدية ودراسة نتائج ثم يلي ذلك إيداع المسح لدى المحافظة العقارية

على اثر ذلك يقوم المحافظ العقاري بعمليات الترقيم العقاري وفق مقتضيات ثابتة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال. ويمنح بمناسبة ذلك شهادات الترقيم المؤقت بهذا النوع من الترقيم كما يتلقى في سبيل ذلك كل الاعتراضات المحتملة وتكفل أخيرا نتائج أشغال المسح وتأسيس السجل العقاري بتسليم الدفتر العقاري الذي يمثل السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

وإن كانت عملية مسح الأراضي ذات نفع عام ولها مقاصد وأهداف نبيلة من نواحي كثيرة إلا أنه تولد عنها بعض الإشكالات القانونية من الناحية العملية عرقلت سير العملية

وحالت دون إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري وتمكين المواطنين من استلام دفاترهم العقارية خاصة تلك الإشكالات التي عجزت الإدارة عن تسويتها بسبب غياب الأساس القانوني (النص القانوني) الذي تستند إليه في عمليات التسوية.

وأبرز هذه الإشكالات تمثلت في: البنايات المشيدة على الأراضي التي منحتها الدولة أو جماعتها المحلية على أساس مقررات إدارية أو مداوات تنازل دون أن تكرر عمليات التنازل بعقود ملكية مشهورة , شغل المساحات الزائدة على أراضي ذات أصل تابع للدولة بدون سند ملكية نتيجة توسع المواطنين على هذه الأراضي, العقارات التي لم تتمكن الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري من تحديد ملاكها أو حائزيها أو ما يعرف بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي, العقارات المشهورة باسم مالكيها والمطالب بها من طرف أشخاص آخرين على أساس الحيازة أو على أساس وثائق غير مشهورة.

وأحسن فعلا حين تدخل المشرع الجزائري بسنه نصوص المواد 47 ومن 48 من القانونية المالية لسنة 2005م محاولة منه لتسوية المساحات الزائدة والبنايات المشيدة على أراضي الدولة وجماعاتها المحلية بدون سند الملكية, ثم تدخل ثانية وسنه نص المادتين 88 و 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها , ولعل أهم تدخل ما جاء بنص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 حين اكتفي بحجية السندات المشهورة دون سواها في مجال إثبات الملكية العقاري عند الإجراء الأول بالسجل العقاري وجعل من السندات غير المشهورة ذات حجية غير كافية لإثبات الملكية العقارية وإعطائه للمحافظ العقاري ضمن نص المادة 88 السالفة الذكر صلاحية النظر والفصل في الاعتراضات المثارة حول الترقيم المؤقت لصالح المعارض الذي يستند في اعتراضه (طلبه) على عقد رسمي مشهر .

كل هذه التدخلات من شأنها أن تجنب الأفراد والإدارة سلوك الطريق القضائي الذي يكلف جهودا كبيرة ومدة أطول قد يؤول الفصل في أمام الجهات القضائية العليا. ومن ثم تسريع وتيرة تقدم أشغال المسح العقاري وإتمام الإجراء الأول بالسجل العقاري.

قائمة المصادر والمراجع:

- أولاً: المصادر:

- القرآن الكريم.

- ثانياً: المراجع:

النصوص التشريعية والتنظيمية

القوانين

1. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 م المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 10 فيفري 1981م
2. القانون رقم 03/86 المؤرخ في 14/02/1986 م العدل والمتمم للقانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري جريدة رسمية عدد 05 لسنة 1986م
3. القانون رقم 25/ 90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 م، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
4. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 52 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990م.
5. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 م يتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004م.
6. القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 ماي 2008 م المعدل والمتمم للقانون 30/90 جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 03 أوت 2008م.
7. القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 م المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40.
8. القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 م يضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014م.

9. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017م يتضمن قانون المالية لسنة 2018 جريدة رسمية عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017م.
10. القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017م يتضمن قانون المالية لسنة 2019 جريدة رسمية عدد 79 المؤرخة في 30 ديسمبر 2018م.
11. القانون رقم 07/20 المؤرخ في 30 يونيو 2020م يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 جريدة رسمية عدد 33 المؤرخة في 04 يونيو 2020م.

الأوامر

1. الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962م المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 07 سبتمبر 1962م
2. الأمر رقم 73/71، المؤرخ في : 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر عدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971م.
3. الأمر رقم 26/74، المؤرخ في : 20 فيفري 1971 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية ج.ر عدد 97 المؤرخة في 19 مايو 1974م.
4. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975م
5. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الجبل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92 المؤرخة في 12 نوفمبر 1975.

المراسيم

1. المرسوم رقم 27/76 الملغى يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية المؤرخ في 07/02/1976 ج.ر عدد 17 لسنة 1976م.
2. المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25 مارس 1976م المعدل والمتمم بالرسوم 134/92 المؤرخ في 07 أبريل 1992م ج.ر عدد 26 المؤرخة في 08 أبريل 1992م.
3. المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976م ج.ر عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976م .

4. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 (الملغى) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ج.ر. عدد 54 لسنة 1989م.
5. المرسوم التنفيذي رقم 254/ 91 المؤرخ في 27 جويلية سنة 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر. عدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991
6. المرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في: 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر. عدد 21 المؤرخة في 21-03-1991م.
7. المرسوم التنفيذي رقم 123/ 93 المؤرخ في 19 مايو 1993م المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 م ج.ر. عدد 34 لسنة 1993.
8. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة جريد رسمية عدد 69 مؤرخة 19 ديسمبر 2012م.
9. المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية المؤرخ في 06 جوان 2021م ج.ر. عدد 47 لسنة 2021م. المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية المؤرخ في 06 جوان 2021م ج.ر. عدد 47 لسنة 2021م
10. المرسوم تنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021 م يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها. ج.ر. عدد 80 لسنة 2021م.

قرارات وتعليمات ومذكرات.

1. القرار الوزاري المؤرخ في: 04/06/1991 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري - ج.م. عدد 38 المؤرخة في 14-08-1991.
2. القرار الوزاري المشترك الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المؤرخ في 17 أبريل 2002م منشور بالحريفة الرسمية عدد 37 لسنة 2002 .
3. التعليمات التقنية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998م المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

4. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003م المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
5. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004م المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.
6. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 10787 المؤرخة في 29/11/2008 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية.
7. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 02285 المؤرخة في 20/05/2011م والموجهة للمديرية الولائية لأملاك الدولة الأغواط المتعلقة بتسوية وضعية البناءات القديمة.
8. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01703 المؤرخة في 22-02-2012م، المتعلقة بالدفع بالتقسيم لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح.
9. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 03345 المؤرخة في 17/03/2016م. المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية 2005م.
10. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 05/04/2018م المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

➤ الكتب والمؤلفات

1. أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004،
2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006.
3. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري-الجزء الثاني، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013 م .
4. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري-الجزء الأول، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013 م .
5. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2014.
6. حمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية بدون سنة نشر.

7. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2015 .
8. رامول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001.
9. ريم مراحي ، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، دون سنة نشر .
10. سماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ،دار هزمة ، الجزائر، 2002م .
11. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع،المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000م.
12. عبد المنعم فرج الصده،الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري،دار النهضة العربية للطباعة والنشر،بيروت، 1982.
13. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال العمومية الجزائر، سنة 2003.
14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون سنة، الطبعة الثالثة،
15. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012.
16. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دارهومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2014.
17. محمد احمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط في القانون،دار الفكر الجامعي،الإسكندرية ، 2002 .
18. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر بدون طبعة، سنة 2009.

➤ الرسائل والمذكرات الجامعية

رسائل الدكتوراه

1. جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2011م .

2. خليفة الذهبي - إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية - أطروحة مقدمة استكمالاً لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2012-2020.
3. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2014.
4. عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه (ل.م.د) تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية 2018م، ص 41.

رسائل الماجستير

1. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.
2. تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013 ص 55.
3. عبد الغاني بوزيتون - المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2009-2010.
4. لزم أري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013م.

مقالات علمية

1. حيرش نور الدين و يحيياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري المجلد الأول: العدد الرابع ديسمبر 2019 مجلة التمكين الاجتماعي (مجلة فصلية دولية أكاديمية).
2. سماعيني هجيرة، تسوية العقارات المشهورة والمسجلة في حساب المجهول، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الثالث - جوان 2014،
3. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006

➤ مجلات وكتيبات وجرائد

1. مجلة المحكمة العليا 2008 العدد (01) -قسم الوثائق -المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والاشهار-2009 م.
2. كتيب وحدة القانون العقاري، كتيب للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية 2007.
3. يومية النهار الجديد ليوم 2017/11/06 م العدد 3082 ص 05.

الفهرس.

أ	مقدمة:
1	الفصل الأول: الإطار التنظيمي والإجرائي للمسح العقاري
1	المبحث الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري
2	المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي.
3	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
3	أولا- الأساس القانوني والتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
4	ثانيا- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
6	ثالثا- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
7	الفرع الثاني: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
8	أولا- تسيير وهيكل المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
8	ثانيا- مهام المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
9	المطلب الثاني: المحافظة العقارية
9	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وأساسها القانوني.
10	أولا: تعريف المحافظة العقارية:
11	ثانيا: الأساس القانوني للمحافظة العقارية:
11	الفرع الثاني: تسيير وتنظيم ومهام المحافظة العقارية.
11	أولا- تسيير المحافظة العقارية:
12	ثانيا- تنظيم المحافظة العقارية:
14	ثالثا- مهام المحافظة العقارية
15	المبحث الثاني: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام والإجراء الأولي بالسجل العقاري.
16	المطلب الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي
16	الفرع الأول: الأعمال الإدارية لإعداد مسح الأراضي العام

- 16 أولاً - افتتاح عمليات مسح الأراضي: _____
- 16 ثانياً-انشاء لجنة مسح الأراضي _____
- 18 الفرع الثاني: الأعمال التقنية والميدانية لمسح الأراضي _____
- 18 أولاً- الأعمال التقنية التحضيرية: _____
- 19 ثانياً- الأعمال الميدانية: _____
- 22 الفرع الثالث: إعداد الوثائق المسحية وإيداعها بمقر البلدية _____
- 23 **المطلب الثاني: الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري** _____
- 24 الفرع الأول: الشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية وفقاً للمرسوم 63/76 _____
- 25 أولاً- إيداع الوثائق المسحية وإعداد ونشر محضر التسليم: _____
- 25 ثانياً - إيداع الجدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية _____
- 26 ثالثاً- التحقق من صحة وموافقة مجمل الوثائق وتحديد الحقوق العقارية: _____
- 27 رابعاً - تسوية النزاعات المثارة _____
- 28 خامساً إتمام (تنفيذ) الإشهار الأولي: _____
- 28 الفرع الثاني: الشكليات الأولية لإشهار الملكية والحقوق الأخرى العينية وفقاً للمرسوم 123/93 _____
- 28 أولاً- إيداع الوثائق المسحية وإعداد ونشر محضر التسليم: _____
- 29 ثانياً- إيداع الجدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية: _____
- 29 ثالثاً- التحقق من صحة وموافقة مجمل الوثائق وتحديد الحقوق العقارية: _____
- 29 رابعاً- تسوية النزاعات المثارة: _____
- 31 خامساً- إتمام (تنفيذ) الإشهار الأولي: _____
- 33 **خلاصة الفصل الأول** _____
- الفصل الثاني: الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري**
- 34 **وكيفيات تسويتها أمام الإدارة.** _____
- 35 **المبحث الأول: أبرز الإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري.** _____
- 35 **المطلب الأول: الأراضي والبنائيات التابعة للدولة والمشغولة من قبل خواص بدون سندات ملكية.** _____

- 35 الفرع الأول: البنايات المشيدة على الأراضي التي منحتها الدولة بدون سند ملكية.
- 36 أولا- أبرز الأطر القانونية للتنازل التي خلف سوء تطبيقها هذه الأوضاع:
- 38 ثانيا - موقف القضاء من هذه الأوضاع:
- 38 الفرع الثاني: شغل المساحات الزائدة على أراضي ذات أصل تابع للدولة
- 39 المطلب الثاني: العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح والعقارات غير المشهورة.
- 39 الفرع الأول: العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح
- 39 أولا- الأساس القانوني لوضع العقارات غير المطالب بها:
- 41 ثانيا- الأسباب التي أدت إلى عدم المطالبة بترقيم العقارات
- الفرع الثاني: العقارات المشهورة باسم مالكيها والمطالب بها من طرف أشخاص آخرين على أساس
- 44 الحيابة أو على أساس وثائق غير مشهورة.
- 44 أولا- الحيابة
- 47 ثانيا- سندات الملكية المشهورة
- 48 ثالثا- سندات الملكية الغير المشهورة:
- المبحث الثاني: التسوية الإدارية للإشكالات القانونية التي تعيق إتمام الإجراء الأولي بالسجل العقاري.
- 49
- المطلب الأول: تسوية وضعية الأراضي والبنايات التابعة للدولة والمشغولة من قبل خواص بدون سند ملكية
- 50
- الفرع الأول: تسوية وضعية البنايات المشيدة على أراضي منحتها السلطات المؤهلة بدون سند ملكية.
- 50
- الفرع الثاني: تسوية وضعية المساحات الناتجة عن توسع الشاغلين على الأراضي العائد أصل ملكيتها للدولة
- 51
- أولا- استرجاع الأراضي التي تشكل قطع قابلة للبناء من شاغليها وإعادة ترقيمها نهائيا باسم الدولة:
- 52 ثانيا- التنازل عن المساحات الزائدة التي لا تشكل قطع قابلة للبناء وترقيمها لفائدة شاغليها:
- 53

-
- المطلب الثاني: التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح والعقارات المشهورة
المتنازع فيها 55 _____
- الفرع الأول: التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح. 56 _____
- أولا- نطاق التسوية: 57 _____
- ثانيا- سير إجراءات التسوية: 57 _____
- الفرع الثاني: التسوية الإدارية للنزاعات المثارة على العقارات المشهورة. 61 _____
- 63 _____ خلاصة الفصل
- 64 _____ خاتمة:
- 66 _____ قائمة المصادر والمراجع: