



جامعة 08 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام (منازعات إدارية)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتور: مقلاتي مونة

إعداد الطالبتين:

1/ حملي حنان

2/ شناتلية ندى

تشكيلة لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	مقلاتي مونة	8 ماي 1945 قالمة	محاضر (ب)	مشرفا
2	بوقندورة عبد الحفيظ	8 ماي 1945 قالمة	محاضر (ب)	رئيسا
3	حميداني محمد	8 ماي 1945 قالمة	محاضر (ب)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2017-2018م

الشكر

قال الله تعالى : " ولئن شكرتم لأزيدنكم . " صدق الله العظيم
الشكر لله أولا و أخيرا ، ونعمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في إتمام
هذا العمل المتواضع ، وعلى النعم التي أنعمها علينا .
نتقدم بجزيل الشكر و العرفان للأستاذة الكريمة "منى مقلاتي" التي
تفضلت مشكورة بقبولها الإشراف على هذا العمل .
كما نتوجه بالشكر مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة و هذا لتفضلهم بقبول
مناقشة هذه المذكرة .
و لا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بكل شكر و تقدير للأساتذة الذين
درسونا خلال مرحلة التدرج و ما بعد التدرج .
و الشكر لكل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة .

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع :

إلى الوالدين الكريمين يا أغلى من في الوجود أطال الله في
عمرهما....

إلى الزوج الفاضل و أخواتي وكل أزواجهم و أولادهم

كما أهديه إلى عائلتي الجديدة كبيرها و صغيرها و إلى زميلاتي
في المشوار الدراسي...

إلى كل أساتذتي الكرام...

و إلى كل مجموعة السنة الثانية ماستر تخصص منازعة إدارية دفعة
2018 / 2017 .

حنان

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ، و لم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا .
أما بعد

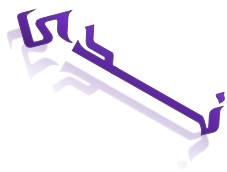
أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي و أبي العزيزين حفظهما الله
لي ، اللذان سهرنا و تعبنا على تعليمي و كانا سندي في الدنيا ...
إلى أختي الوحيدة " زينة "

إلى كل أفراد أسرتي من قريب و من بعيد

إلى كل الأصدقاء و الأحباب من دون إستثناء

إلى أساتذتي الكرام و كل رفقاء الدراسة

و في الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد
منه جميع الطلبة المتربصين المقبلين على التخرج



مقدمة

إن تخليد ذاكرة الأمم يبدأ بتحديد ملكيتها العقارية التي تأسست عليها ومدى تفاعلها معها و إن تاريخ ملكيتها هو تاريخ ميلادها، فالأمة التي عاشت مشقة لا تعمر طويلا في الذاكرة الإنسانية و منها أصبح بقاء الحضارات الإنسانية مرتبط بالثروة العقارية التي تمتلكها و أصبح الحديث عن التنمية الشاملة للدول و ازدهار الحياة الإجتماعية للأفراد غير ممكن دون تنظيم للملكية العقارية استعمالا و استغلالا و تصرفا غير أن السعي و التنافس الشديدين على تملك العقار خلقا منازعات كثيرة و معقدة.¹

و تعتبر الملكية العقارية من الأسس الإقتصادية للمجتمع و تشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين و / أو الإعتباريين ممثلة في علاقات بيع ، كراء ، إمتياز ...إلخ ، إذ يسهل إدراجها في الدائرة الإقتصادية حينما تكون معترف بها و مشهورة و بالتالي مؤمنة.²

و قد عرفت الجزائر عدة محاولات للتطهير العقاري في ظل أنظمة عقارية متنوعة و متباينة بفعل تقلبات الظروف السياسية و الإقتصادية مما جعل الملكية العقارية تمتاز بطابع التعقيد و الغموض فبعد أن عرفت تطبيق النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية و العرف المحلي ، التي تميزت من خلالها بالإستقرار و الثبات قبل الإحتلال الفرنسي ، فإن الملكية العقارية أثناء الإحتلال دخلت الفوضى و الغموض و اتخذت وسيلة لخدمة أغراض الإستعمار ، الذي لجأ إلى إصدار قوانين تهدف إلى إخراج الملكية من نظامها الأصلي و تحويلها إلى ملكية عامة للدولة الإستعمارية.³

و للوصول إلى الأهداف التي ترجوها الدولة و هي جعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي و إعادة النظر في نظام الملكية العقارية يتحتم عليها معرفة سعة و طبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها ، لتقدير الدخل العائد على إثرها ، وهذا يتطلب عملية تقديرية تقنية واضحة و فعالة خاصة في ظل تبني نظام الشهر العيني تتمثل في عملية المسح العقاري أو مسح الأراضي العام .⁴ الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له و التي تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكية العقارية و المسح الأراضي العام .

¹ - بواشر بلقاسم : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2014/2013 ، ص 1 .

² - تيمجغدين عمر : دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، 2014/2013 ، ص 2 .

³ - شربالي مواز : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، ص 4 .

⁴ - حامدي امين : الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، شهادة ماستر ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، 2016/2015 ، ص أ .

إن نظام الشهر العيني و عملية المسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة ، و يرتبطان إرتباطا وثيقا فيما بينهما ، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح ووضع مخططات طبوغرافية و جزائية و بطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية و كذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل عقاري ، و تسليم سندات الملكية - الدفتر العقاري - في نهاية المطاف لكن من جهة أخرى يجب القول أنه سواء طبق نظام الشهر العيني أو الشخصي لا بد من المساحات و إحصاء الملكيات و تقديرها .

فالمسح العقاري من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الإقتصادي للشعوب ، و ذلك نظرا لأن المعلومات الخاصة بالعقار التي يوفرها المسح العقاري يمكن أن تساهم بشكل كبير في التطور الإقتصادي للشعوب، و لعل الغرض الأساسي من إعداد مسح الأراضي هو تخصيص جميع الممتلكات العقارية.¹

و مرحلة المسح هي مرحلة أساسية و دعامة مادية ضرورية ، إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات ، و يبين تداول الحقوق العينية العقارية ، و يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية و تنشأ لذلك محافظات يتولاها محافظ ، و لأجل ذلك فإنه يودع مخطط

مسح الأراضي و الوثائق اللاحقة به عند الإنتهاء من خلال الأشغال التقنية.²

الإشكالية:

من خلال ما تم عرضه آنفا يمكن طرح الإشكالية المحورية للبحث على النحو التالي :

- فيما تكمن المنازعات الناجمة ؟ عن عملية المسح العقاري بإعتباره الية لإثبات الملكية العقاري ؟

تثير هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية التي سنحاول الإجابة عليها من خلال دراسة عناصر الموضوع .

1- ما المقصود بالمسح العقاري ؟ و ماهي أهدافه ؟

2- ماهي مراحل قيام عملية المسح العقاري ؟

3- ما المقصود بالشهر العقاري و كذا الجهاز القائم به ؟

¹ - مراحي ريم : مداخلة بعنوان " أثر الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية "، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، يومي 27 و 28 أفريل 2011 ، جامعة الدكتور يحي فارس ، كلية الحقوق المدية ، ص 2.

² - علي خوجة خيرة : مداخلة بعنوان " إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري " ، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة المدية ، 2011 ، ص 2.

- 4- فيما يتمثل الأثر المترتب على شهر وثائق المسح العقاري ؟
- 5- ماهي المنازعات المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري ؟
- 6- ماهي الجهة المختصة بالمنازعات المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري ؟
- 7- ماهي المنازعات المتعلقة عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري ؟

المنهج المتبع :

لبلوغ هدفنا من هذه الدراسة في التعامل مع الإشكالية المثارة ، و الإجابة على الأسئلة المتعرفة عنها ، إعتدنا على منهجين في هذه الدراسة لتلاؤمها مع موضوع البحث ، و هما منهج تحليل المضمون الذي تم إعتماده اساسا في كامل أجزاء البحث من خلال تحليلنا و تمحيصنا للنصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع ، وكذا المنهج الوصفي ، و الذي يبرز من خلال عرضنا لجزئيات الموضوع و إعطاء وصف كامل للدراسة في إطار تكامل منهجي .

الأهمية :

يطرح موضوع المسح العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية حيزا مهما من موضوعات القانون المدني عموما ، و القانون العقاري خصوصا لما له من أهمية كبيرة سواء على الجانب النظري أو العملي ، و يعود ذلك لأهمية المسح بإعتباره آلية يكتسب بموجبها دفتر عقاري يعد كسند قاطع على الملكية. و تتجلى أهمية الموضوع على المستوى النظري في بحث حقيقة احكامه النظرية الواردة في النصوص القانونية ، أما على المستوى العملي ، فتتجسد أهميته فيما يثار أمام الجهات القضائية في العديد من المنازعات إستنادا لما تسببه هذه الآلية من مشاكل و منازعات بين الأفراد .

مجال الدراسة :

يتناول هذا البحث دراسة موضوع المسح العقاري بما يدفعنا إلى حصر مجال الدراسة ضمن سياق النصوص القانونية المتصلة به ، و المراسيم اللاحقة بها ، حيث سيتم التأسيس لذلك من خلال الإستعانة بالأراء الفقهية و الإجتهاادات القضائية التي من شأنها إثراء الموضوع .

أسباب إختيار الموضوع :

يستند طرح موضوع البحث إلى مجموعة من الدوافع التي تشكل أساس إختياره و يمكن إبرازها على

النحو التالي :

1- الدوافع الموضوعية :

ترجع هذه الأسباب إلى طبيعة الموضوع في حد ذاته ضمن ما تثيره هذه الخصوصية من تساؤلات تقترن بموضوع المسح العقاري ، و من جانب اخر فإن ميدان القانون العقاري في مسعى متواصل لمواكبة التطورات الحاصلة و الظروف المستجدة بشأن هذه الآلية ، خاصة و أنها لازالت في تعثر فرغم أهميتها إلا أنه لازالت مساحات شاسعة من الأراضي التي لم تشملها عملية المسح .

2- دوافع ذاتية :

تتعلق هذه الأسباب بداءة بالرغبة في جمع و إعداد دراسة فقهية قانونية حول موضوع المسح العقاري وهو الموضوع الذي رغم أهميته و محاولة العديد من الباحثين الخوض فيه إلا أنه يبقى من الموضوعات التي تحتاج إلى مزيد من البحث و التمحيص ، بما يجعل عملنا محاولة لجمع شتات هذا الموضوع حتى يسهل للقارئ العقاري خصوصا.

أهداف الدراسة :

تبرز أهداف الدراسة من خلال تسليط الضوء على منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري .

الدراسات السابقة :

إنطلقنا في موضوعنا من خلال الدراسات التالية : كتاب الباحثة ريم مراحي حول " دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، وكذا مداخلتها بعنوان " اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية " ، و مذكرة ماجستير للباحث عبد الغني بوزيتون حول " المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، و كذا مذكرة ماستر للباحث حامدي أمين " دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري " رغم هذه المراجع التي تم التطرق إليها إلا أنه يشوبها قصور بشأن عدم تناول موضوع منازعة المسح العقاري في التشريع الجزائري ، مما أدى بنا الغوص في صميم هذا الموضوع .

التقسيمات الكبرى :

و قصد الإجابة على الإشكالية للإلمام بجوانب الموضوع وكذا الإجابة على الأسئلة الفرعية إرتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين ، حيث تناولنا في الفصل الأول الإطار الموضوعي لعملية المسح العقاري في التشريع الجزائري ، تم تقسيمه إلى مبحثين ، الأول يتمثل في ماهية المسح العقاري ، و خصصنا المبحث الثاني لدراسة إجراءات المسح العقاري في التشريع الجزائري .

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى الإطار الإجرائي لمنازعة المسح العقاري، وتم تقسيمه كذلك إلى بحثين ، حيث تناولنا في المبحث الأول المنازعات المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري ، أما فيما يخص المبحث الثاني فكان تحت عنوان المنازعات المتعلقة عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري .

و خلصنا في الأخير إلى خاتمة و بذلك لخصنا فيها النتائج المتوصل إليها بعد دراسة هذا الموضوع و كذا المشاكل العملية التي تواجه منازعة المسح العقاري في التشريع الجزائري و إقتراح بعض التوصيات المناسبة لحلها.

الفصل الأول

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم العمليات المهمة في تحديد الأملاك العقارية ، كما أنه لا يمكن الإستغناء عنها إذا ما تجهة إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية¹.

و لقد نظم المشرع الجزائري هذه العملية من خلال جملة من النصوص القانونية ، و لعل أهمها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كان الغرض من وراء هذا الأمر هو أن المسح العام للأراضي، يحدد و يعرض النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، و هو ما تضمنته المادة الثانية من هذا الأمر².
و عليه فقد قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول خصص لماهية المسح العقاري .
أما المبحث الثاني سنعالج من خلاله إجراءات المسح العقاري في ضبط الوضعية العقارية.

¹ - رحايمية عماد الدين : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص 171.
² - المادة الثانية من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 ، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975 .

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري.

لإثبات ملكية العقارات يتطلب الأمر القيام بإجراءات ، و من بينها ما يعرف بالمسح العقاري الذي حاول المشرع من خلاله أن ينقل العقارات، من العقارات الغير مسوحة إلى العقارات المسوحة و ذلك بتدخل أجهزة متخصصة.

و لمعرفة المقصود بالمسح العقاري و الأهداف التي تنتج عن هذه العملية ، وأهم المراحل التي تقوم بها قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب و فقا مايلي.

المطلب الاول: مفهوم المسح العقاري.

المطلب الثاني : أهداف المسح العقاري.

المطلب الثالث: مراحل القيام بعملية المسح العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف المسح العقاري في الفرع الأول ، ثم أنواع المسح العقاري في الفرع الثاني ، و الجهة المختصة في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.

بالرجوع لجملة القوانين و الأوامر و المراسيم المنظمة لمسح الأراضي العام ، نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين ، لم يعطي تعريف لعملية المسح العقاري تاركا ذلك للفقه ، الذي أورد تعاريف لعملية المسح نذكر منها مايلي: " هي عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الوضعة لهوية العقار و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي ، و اسم مالكة و أسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي".¹

و عرفه البعض الآخر بأنه : "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية و تقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية ، تم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي و الجرد العقاري، و بالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف و تشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات و تسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع"².

¹ -مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الجزائر ، 2009 ، ص 84.

² - بوشنافة جمال : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 84.

أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرفها أنها : " عملية تقنية تتولاها السلطات الإدارية بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها ، و ما يترتب عليها من حقوق." و بالتالي فجل هذه التعاريف ركزت على أن عملية المسح العقاري ، أداة تقنية قانونية ، تباشر من طرف الجهات المختصة ، تؤدي إلى تنشيط التطور الإقتصادي و الإجتماعي للدولة.¹

وبالرجوع للنصوص القانونية نجد نص المادة الرابعة من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 84 / 400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام تنص على أنه: " تتضمن عمليات المسح الأراضي بالنسبة لجميع العقارات تحديد مايلي:

- المحتوى المادي و طبيعة الأرض و نوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذا العقارات،
- المالكون الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك طريقة الاستغلال.

و تكون هذه العملية مصحوبة لزوما بتحديد للأماكن العمومية و الخاصة.

يجب أن تكون من أي نوع و في حدود الحاجة ، منسجمة بصفة دائمة إما بواسطة علامات من الحجر و إما بواسطة علامات اخرى و ذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.² و بالتالي فباستقره نص هذه المادة ، و المادة 2 من الأمر 74/75 سالفه الذكر ، يتضح لنا أن المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح العقاري ، من خلال تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ، و ما تتضمنه من تحديد أصحابها و ملاكها سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، فنستنتج إذا أن لعملية المسح العقاري خاصيتين ألا و هما:

1. خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية و الحقيقة للعقارات.

2. خاصية تعريف و تحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية.

أولا: خاصية تعريف و تحديد الوضعية الفعلية و الحقيقة العقارية.

نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي و طبيعة الأراضي، و أنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية . وتحدد القوام المادي و طبيعة شغل الأراضي أو

¹ - شربالي مواز: المرجع السابق ، ص 84.

² - المادة 4 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.

تخصيصها، و نمط استعمالها للبيانات المقامة عليها أو إستغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.¹

ثانيا: خاصة تعريف و تحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية.

كما يتميز المسح العقاري كونه يسمح بالتعريف على الملاك و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعيا أو أشخاصا معنوية ، و لا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية ،التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر عن نوع العقار فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير ، و بعد التعرف على اصحاب الحقوق العينية العقارية ، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح ، رقم الحساب ، يتكون من خمسة أرقام ، و يعتر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك ، إذا يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الاخرى الخاصة بمختلف الاملاك، مع البدء أولا بالهيئات و المؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للملاك كأشخاص طبيعيين ،وذلك ضمن جدول الحسابات ، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب ، إذ يذكر فيه لكل إجراء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية.²

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري.

تبرز أنواع المسح العقاري من منطلق مختلف النصوص القانونية والتشريعية و التنظيمية منها و المتعلقة أساسا بالعقار، إذ نجد المشرع قد ركز على تشريعين مهمين و هما : الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة له. و المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 و المحدد مسح الأراضي الغابية. بمعنى أن أنواع المسح العقاري تتجلى في:

- مسح العام الأراضي حسب الأمر 74/75 .

- المسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي 115/2000.

¹ - بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2010/2009 ، ص 4.

² - رحايمية عماد الدين : المرجع السابق ، ص 177.

أولاً: المسح العام للأراضي حسب الأمر 74/75.

تتميز عملية المسح العقاري في هذا الأمر بكونها تتم على مستوى كل بلدية معنية، بقرار مسبق صادر من الوالي المختص إقليمياً ، على أن تقسم تلك البلدية بالنظر الى نوع العقار، و قوامه الساري إلى قسمين : ريفي و حضري.¹

و يهدف هذا النص التشريعي ، من جهة إلى تأسيس مسح الأراضي العام ،بتحديد المساحة المادية و الموقع الطبوغرافية لكل الاملاك العقارية الموجودة، و من جهة أخرى إلى إنشاء دفتر عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري ، بوضع النظام المسمى "الإشهار الحقيقي" ذات قاعدة مادية هي مجموعات الملكية المعرفة و المعنية عن طريق مسح الأراضي في محل النظام الشخصي المعمول به قديماً.²

ثانياً: المسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي 115/2000.

تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 115/2000: " يقصد بالأمالك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي :

- الغابات .
- الاراضي ذات الوجهة الغابية.
- التكوينات الغابية الأخرى "³.

و الملاحظ أن المشرع حدد بموجب هذا المرسوم إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية. فالغابات اذا هي جزء من الأملاك الوطنية العمومية التابعة للمجموعة الوطنية ،و عليه تتمتع بحماية خاصة و تملك الادارة المسيرة للغابات و كذا الوالي و رئيس البلدية، صلاحيات السلطة العامة لترقيتها و الحفاظ عليها و كل عمل يضر به،يمكن بموجبه لهذه الجهات إصدار قرارات و لوائح تنظيمية ،كل في حدود اختصاصه و توقيع جزاءات على الافراد و المؤسسات، بما فيها التسخير عند الحاجة بإستعمال صلاحيات الضبطية الإدارية العامة أو الخاصة ،و كذا ضبطية المحافظة على الأملاك العمومية التي تختص بها إدارة الغابات.⁴

¹ - رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 178.
² - علوي عمار: الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار" ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، 2006 ، ص 82-83.
³ - المادة 3 من المرسوم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 ، ليحدد قواعد إعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية ، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 28 ماي 2000.
⁴ - زروقي ليلي ، حمدي باشا : المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 178-179 .

الفرع الثالث: الجهة المختصة بالمسح العقاري.

نظرا للأهمية القصوى لعملية مسح الأراضي العام، في إنجاح السياسة العقارية فقد تم الإعلان عن ظهور مجموعة من الاصلاحات العقارية، مست أهمها الهيئات و الهياكل المشرفة على هذه العملية و نخص بالذكر في هذا الإطار ظهور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.¹ و التي حددها المشرع و كفلها بالمرسوم التنفيذي 89- 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. حيث نصت المادة الاولى من هذا المرسوم على مفهوم هذه الوكالة بأنها:

" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب بإختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص " الوكالة " تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم.²

وقد حدد المشرع الجزائري مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ضمن الباب الثاني من المرسوم التنفيذي السابق الذكر في المواد من المادة (04 إلى المادة 10) متناولا مهامها الأساسية و الإستثنائية أما الباب الثالث من ذات المرسوم فقد خصصه لتنظيم الوكالة الوطنية : ذاكرا مهام كل من مجلس الإدارة و مدير الوكالة باعتبارهما هيئاتا التسيير و الإدارة ، وقد نظم الباب الرابع في الفصلين الاول و الثاني منه : الأحكام المالية من حيث التسيير و النفقات ، ويتضح جليا من وراء انشاء هذه الهيئة ، وتوسيع صلاحياتها نية المشرع الملحة في الاسراع قدر الامكان في اتمام عمليات المسح العام للأراضي و إعداد المخطط العام لها.³

علما أنه قبل أن تصبح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، هي الجهة المختصة بمسح الأراضي فقد كان الاختصاص يؤول للإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة ،و الشؤون العقارية و ذلك حسب نص المادة الخامسة من الأمر 74/75 السالف الذكر على : " أن مهام إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية."⁴

و بالرجوع لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 السابق الذكر التي تنص على أنه :

" يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير."⁵

¹ - مراحي ريم : المرجع السابق ، ص 25.

² - المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، جريدة رسمية عدد 54 بتاريخ 20 ديسمبر 1989.

³ - مراحي ريم : المرجع السابق ، ص 28.

⁴ - المادة 5 من الأمر 74/75 ، سالف الذكر.

⁵ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 234/89 ، سالف الذكر.

يتضح من النص هذه المادة أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تنظمها أجهزة و المتمثلة في مجلس الإدارة و التي تخضع تحت رئاسة مدير .

أولاً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

1- مجلس الإدارة:

يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية ، و هو يتضمن ممثلين عن عدد من الادارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية، يجتمع مرتين في السنة على الأقل ، وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو المدير، و للمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة.

2- المدير:

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على إقتراح وزير المالية ، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احتراماً لقاعدة توازي الأشكال القانونية و يختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية و التي حددتها المواد 20، 21 ، 22 من المرسوم التنفيذي 234/89 و هي :

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة .
- تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية و الإدارية.
- إبرام مختلف الصفقات و العقود التي تكون الوكالة طرفاً فيها.
- إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمولة بها.
- ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.¹

ثانياً: لجنة مسح الأراضي.

نصت المادة 7 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ،على أن تنشأ لجنة مسح الأراضي في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية برأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي² . كما أشارت المادة 9 من الأمر 74/75 إلى هذه اللجنة و التي جاء فيها : " تنفذ عمليات التحديد بحضور

¹ - قسوري فهيمة : محاضرات في مقياس قانون مسح الأراضي ، قسم الحقوق ، جامعة باتنة 1 ، 2015/2016 ، ص 6 .
² - رواجي ب.م : " المنازل حول التقييم العقاري " ، يوم دراسي حول المنازل العقارية في ضوء القانون الإداري ، منعقد بتاريخ 02-04-2015 ، الجزائر ، ص 2.

جميع المعنيين (الإدارة و المالكون و الجيران) و لهذا الغرض تؤسس لجنة البلدية لمسح الأراضي ، و يحدد تشكيل هذه اللجنة و إختصاصها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر ¹.

المطلب الثاني: أهداف المسح العقاري.

سنتعرض من خلال هذا المطلب إلى أهم أهداف المسح العقاري، و ذلك من خلال ثلاثة فروع ، الفرع الأول خصص لهدف المسح العقاري في المجال القانوني ، و الفرع الثاني سيتم فيه تحديد هدف المسح العقاري في المجال الضريبي ، أما الفرع الثالث سنعالج من خلاله هدف المسح العقاري في المجال الإقتصادي .

الفرع الأول : في المجال القانوني.

كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة ، وذلك بنسبة مجموعة من المواد القانونية نصت عليها قوانين مختلفة²، منها المادة 64 من القانون 01/16 الذي يتضمن التعديل الدستوري و التي تنص على :

" الملكية الخاصة المضمونة." ³ إضافة إلى القانون المدني لاسيما الباب الأول من الكتاب الثالث

(المواد من 644 و ما بعدها) إن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في الملكيات و تشخيصها و إعداد الوثائق و المخططات شأنها هو إجراء تقني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري، وفق البيانات المحددة في الوثائق و التي يكون لها للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات.

فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل

و هنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى ،بعد عملية تقنية إلى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري⁴.

حيث يعتبر السجل التجاري و الدفاتر العقارية ،ضمانة لجميع مالكي العقارات إذ أنه يحقق لهم الحماية فعملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار،التي تنصب في شكل رسمي مما يتحتم معرفة المالك و كذا جميع المعلومات المتعلقة بالعقار محل الملكية، سواء من حيث المساحة و الحدود

و الموقع و طبيعة الاستغلال...إلخ ، و المستفيد الأول من كل هذا هو المالك، و بهدف تحقيق هذه الحماية أضاف المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري¹ ، و بالتالي فالسجل العقاري هو مجمل الوثائق

¹ - المادة 9 ، من الأمر 74/75 ، سالف الذكر.

² - مراحي ريم : المرجع السابق، ص 23.

³ - المادة 64 من القانون 01/16 مؤرخ في 6 مارس 2016 ، الذي يتضمن التعديل الدستوري لسنة 1996، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016.

⁴ - حامدي أمين : المرجع السابق، ص 16.

التي تبنى فيها أوصاف كل عقار و تعين بها حالته الشرعية و تذكر فيها حقوقه و أعبأؤه ، و تورد فيها الانتقالات و التعديلات الطارئة عليه ، و يتألف هذا السجل من دفتر الملكية و من الوثائق المتممة له وهي السجل اليومي و محاضر التحديد و التحرير ، وخرائط المساحة و الرسوم المصورة الجوية و تصاميم المسح و الاوراق الثبوتية ² ، و قد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف ضبط الوضعية القانونية للعقارات ، و يبين الحقوق العينية العقارية ، و التغييرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها ، و السجل العقاري هو المرآة العاكسة لكل عقار ، و بهذا الأمر أخذ المشرع الجزائري ، و الذي سيستمر بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام ³ .

الفرع الثاني : في المجال الضريبي.

تعتبر الجباية هي مجرد وسيلة من أجل ضمان مداخيل الخزينة العامة، و يعد الهدف الأساسي من إنشاء الضرائب المباشرة على العقارات ، هو منح إيرادات لكل من الدولة و الجماعات المحلية ، من أجل تغطية نفقاتها ⁴.

و في حقيقة الأمر إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي و مساحتها ، وكذا طبيعتها ، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها. ⁵

و تعتبر الضريبة العقارية ، هي أقدم الضرائب المباشرة ، ففي الجزائر و قبل صدور قانون المالية لسنة 1990 كانت الضرائب العقارية ، تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية المحلية ، لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 و بسن القوانين الأخرى ، أقر تخصيص عائدات هذه الجباية حسب النسب التالية :

- 60 % إلى ميزانية الدولة.

- 20 % إلى ميزانية البلدية.

- 20 % إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن.

و تكمن علاقة عملية المسح العقاري بالضريبة العقارية، في كون المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، و ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار و مساحته. ¹

¹ - أو شن حنان خليفة ورده المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الثاني ، جوان 2017 ، ص 35.

² - أسعد دياب، طارق زيادة : أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة ن الجزائر ، 2003 ، ص 24.

³ - بن عبيدة عبد الحفيظ : إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 24.

⁴ - شامة سماعين : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة و ضفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 145.

⁵ - المرجع نفسه ، ص 116.

و لعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كمشق الطرق و اللذين يكونوا هم أول المستفيدين منها، و هذا بما يعود على ملكيتهم من تثمين و إرتفاع في أسعارها.²

الفرع الثالث: في المجال الإقتصادي.

تهدف عملية المسح العقاري، إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية ، منشئة أو كاشفة ناقله أو مزيلة ، و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري ، و من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقاري ، ففي ظل إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي ، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في إستقرار المعاملات العقارية ، على اعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين ، مصدر كل ثروة و إعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار.³

كما يبدو جليا أن عملية المسح ، تعطي الوجه الإقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر ، إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساي القانوني لشهر الممتلكات ، وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين و التأكد من سلامة هذه الوضعية ، بل الأكثر من ذلك هو إشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة الإنهاء هذه العملية من جهة ثالثة و يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون أفاق التطور ، فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية ، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية ، تقنية و قانونية للقضاء العقاري.⁴

إضافة إلى هذا الهدف فإن لعملية المسح العقاري بعد إجتماعي من خلال القضاء على الخلافات التي تقع غالبا بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المالية للعقارات و إن ضبط الدقيق للعقارات و مساحتها و مواقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الإقتصادية ذات البعد الوطني ، و التي تعد أساسا للرقى الإجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعاملات الإجتماعية ، إذ أن المسح يسهل الإستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصاريف و البنوك الضمانات عند تقديم القروض ، و التي

¹ - مراحي ريم : المرجع السابق ، ص 186.

² - رحايمية عماد الدين : المرجع السابق ، ص 186.

³ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 13 ، 14 .

⁴ - رحايمية عماد الدين : المرجع السابق ، ص 187 .

أصبحت ضرورة في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية و الصناعية و السياحية ، و بالتالي المساهمة في القضاء على البطالة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع.¹
و بصفة عامة فإن هدف مسح الأراضي ، التعرف على الأملاك العقارية و على الأشخاص التي تمارس عليها حقوق عينية عقارية .²

المطلب الثالث: مراحل القيام بعملية المسح العقاري.

نظرا لاهمية عملية المسح العقاري في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا ، فقد عمد المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية بإعتماد على مراحل وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح العقاري تتم أولا بمرحلة تحضيرية ، وهو ما سنوضحه في الفرع الأول ، وبمرحلة التحقيق في الميدان في الفرع الثاني و أخيرا بالأعمال الختامية و ذلك في الفرع الثالث.

الفرع الأول : المرحلة التحضيرية.

أحاط المشرع عملية المسح بإجراءات واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور يتميز كل ذي مصلحة أمر المحافظة على حقوقه.

فالبنسبة لإنطلاق عملية المسح فإنها تنطلق بعد نشر قرار الوالي المختص إقليميا في الجريدة الرسمية و كذلك في الجرائد اليومية و الوطنية مع ضرورة تبليغ هذا القرار لرئيس المجلس الشعبي البلدي و نشره في مدونة القرارات الإدارية و الولائية ، وهذا ما جاء في المادة 2 من المرسوم 76-62 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 ، و المرسوم رقم 92-134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فالجمهور يتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الإشهارية في مقر الدائرة و البلدية المعنية، ويكون ذلك فب أجل 15 يوما قبل إفتتاح العملية فهذا مانصت عليه المادة 3 من المرسوم رقم 76-62 المعدل و المتمم.³

و تتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل من المعنيين بهذه العملية خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد و كذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء.⁴

¹ - أوثن حنان ، خليفة وردة : المرجع السابق ، ص 35 .

² - Aloui Amar , propriété et rogime foncier en Algerie "foncier " , édition distribution houma , 3^{eme} édition , Alger , 2006 , p 111.

³ - فسيح جميلة : " المسح العقاري و الاليات الموازية للتطهير العقاري " ، مجلة الفقه و القانون ، العدد الخامس و العشرون ، نوفمبر 2014 ، ص 95.

⁴ - أوثن حنان، خليفة وردة : المرجع السابق ، ص 36 .

و بعد صدور قرار الوالي و الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح يتم مباشرة انشاء لجنة المسح الأراضي ، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار¹ ، و تجتمع لجنة المسح دوريا كلما إقتضت الضرورة لذلك و قد يكون ذلك بناءا على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي أو بدعوى من رئيسها ، و لاتكون اجتماعاتها صحيحة إلا إذا حضر على الأقل ثلث أعضاءها ، و يحرر محضر مفصل عن مداولاتها ، تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ، وفي حالة الاتساوي يرجح صوت الرئيس و تنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي و قد أسند لهذه اللجنة عدة مهام نصت عليها المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المذكور سابقا وهي :

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

و بالتالي فإن هذه الأعمال التحضيرية من شأنها جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن للأعمال الميدانية.³

الفرع الثاني : مرحلة التحقيق في الميدان :

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب ، و ذلك بجمع كل الوثائق و البيانات من خرائط و مخططات تم التحصيل عليها من البلدية أو البلديات المعنية و كذا المحافظة أو المحافظات العقارية المعنية ، و ذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية ، و تبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية أولا ، ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها ثانيا .

أولا : تحديد إقليم البلدية.

إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية و لقد نصت على ذلك المادة 5 من المرسوم 26/76 المذكور أعلاه : " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها."⁴ و يقوم بهذا التحديد مواطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء

1 - بوشناق جمال : المرجع السابق ، ص 127 .

2 - مراحي ريم : مداخلة بعنوان " أثر الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية" ، المرجع السابق ، ص 7 .

3 - بن عيسى عبد الرحمان : مداخلة بعنوان التعريف بعملية المسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة المدية ، 2011 ، ص 5 .

4 - بوشناق جمال : المرجع السابق ، ص 129 .

المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و يفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تغير تحديد البلديات.¹

كما تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات و أصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعملون بإفتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 قبل إفتتاح هذه العمليات و هو مانصت عليه المادة من 3 من المرسوم 62/76.²

و إذا تطلب الأمر بتعيين حدود عقارات تابعة للدولة ، فإن عون مصلحة أملاك الدولة هو الموكل لتمثيل الدولة مستعينا في ذلك بكل الوثائق التي تم جمعها من أرشيف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.³

ثانيا : التحقيق العقاري.

تتم عملية التحقيق العقاري بواسطة عونيين محققين واحد من المحافظة العقارية و الاخر من مديرية أملاك الدولة إضافة إلى حضور عون عن البلدية عن عمليات التحقيق بصفة ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها.⁴

فبعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصور الجوية و الخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية ، إن هذا العمل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية محضة، تتم بمساعدة المالكين ، وهذا مانصت عليه المادة 6 فقرة 2 من المرسوم 76.62 المذكور اعلاه بقولها: " إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين ."⁵

و لقد نظم المشرع عملية التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري . فالبرجوع لنص المادة 5 من هذا القانون و التي تنص على : " يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي :

- معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الاخرى و الأعباء المثقل بها إن

وجدت.

1 - حامدي أمين : المرجع السابق ، ص 38 .

2 - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 98 .

3 - رحايمية عماد الدين : المرجع السابق ، ص 203 .

4 - أوثن حنان ، خليفي وردة : المرجع السابق ، ص 37 .

5 - بوشنافة جمال : المرجع السابق ، ص 131 .

- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.

- تعيين المحتوى المادي.

- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.¹

فالتحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 07-02 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء ، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار ، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات لغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يقيد و يحتج به على الجميع و تضمنه الدولة ، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.² كما أن مشروع هذا القانون ينص على أن إجراء التحقيق العقاري يدار تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية يتم هذا الإجراء بالموازاة ، و بصفة متبانية عن عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية و يقوم به محقق عقاري معين من طرف مدير الحفظ العقاري من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته المنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة. و يطبق هذا الاجراء بدون تمييز على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 مهما كانت صفته القانونية و طبيعة المادية ، و يشمل العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي حررت شأنها سندات ملكية قبل مارس 1961 و التي فقدت حداتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري و هذا بناء على أحكام المادة 2 من القانون 07-02.³ و عليه فإذا كان العقار يحوز على السند الرسمي الذي يثبت الملكية لصاحبه فإن المالك الطبيعي له يكون في إستصدار ترقيم نهائي ، ينتهي في اخر المطاف بالدفتري العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.

أما إذا كان العقار لا يحوز على السند الذي يثبت الملكية لصاحبه فهنا لا يمكن أن نكون إلا أمام فرضيتين ، الأولى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا توافرت شروط الحياة المنصوص عليها في القانون

¹ - المادة 5 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم

سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، جريدة رسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007 .

² - حمدي باشا عمر : اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 125 ، 126 .

³ - مندي بومدين : " التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية " ، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري المنظم من طرف مجلس الدولة ، بتاريخ 2-04-2015 ، بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا ، ص 5 ، 6

المدني ، و الثانية ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا تعلق الأمر بعقار لا يحوز صاحبه حيازة تكسبه العقار بالتقادم.¹

الفرع الثالث : الأعمال الختامية.

بعد إستكمال الأعمال التحضيرية و الميدانية لعملية المسح العقاري يتم إعداد الوثائق المسحية المثبتة للعملية ثم يتم إيداع مخطط المسح و الوثائق المتعلقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية ويتم من طرف مدير مكتب مسح الأراضي ، و بالتالي بإعداد مايلي في كل بلدية:

- جدول الاقسام و سجل لقطع الأراضي ، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب ترتيب الطبوغرافية.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المجتمعة ، من قبل المالكين المستغلين و ذلك حسب الترتيب الابجدي لهؤلاء.

- المخططات المسحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الاراضي.

و ترسل فورا صور رسمية و نسخ لهذه الوثائق إلى البلديات و الادارات المعنية ينشأ هذا التصميم ووثائق مساحية قد نصت عليها المادة 8 من الامر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.²

و نشير إلى أن الوثائق المذكورة أعلاه ترسل مباشرة و بعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصا للمحافظة العقارية يحتوي على معلومات تكون مستقاة من الميدان مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الاخرى الواردة على عقار معين و التي تكون محل شهر في السجل العقاري.³

و يتم الايداع عند الانتهاء من عمليات مسح الاراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ، يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ، فالهدف من هذا النشر الواسع تمكين المواطنين و المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الاخرى من الدفاع عن حقوقهم و تكون مصاريف الإعلان و النشر على أعباء الخزينة العامة ، و حتى يتسنى للملاك أو الحائزين إكتساب الحقوق العقارية

1 - رحايمية عماد الدين : المرجع السابق ، ص 204 .

2 - شربالي مواز : المرجع السابق ، ص 97 ، 98 .

3 - بوشنافة جمال : المرجع السابق ، ص 132 .

المسجلة في وثائق المسح لفائدتهم أن يودعوا لدى المحافظة العقارية جدولاً نموذجياً تعدده الإدارة طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم 63-76 يتضمن البيانات الأساسية كوصف العقارات التي يحوزها و المقيدة مساحتها ، و رقم مجموعة ملكيتها و قسمها و تحديد هوية من لقب و إسم و تاريخ الميلاد و حالته المدنية و القيود الواردة على العقار فالهدف من هذه الإجراءات هو إعلام المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية حول عملية تأسيس السجل العقاري و تمكينهم من أن يستلموا من طرف المحافظ العقاري وثيقة حقوقهم على العقارات ، ويعتبر توقيع المحافظ العقاري لمحضر تسليم وثائق المسح التأشيرة الرسمية و القانونية للبدء الفعلي لترقيم العقارات و شهر الحقوق العقارية، حيث يقوم بمجرد إستلامه لوثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري¹، و بإختلاف وتبدأ المرحلة التالية و التي تعتبر كمرحلة قانونية و ذلك لإعطاء الصفة النهائية و الكاملة لعملية الشهر.

حيث يقوم المحافظ العقاري بإنشاء البطاقات العقارية و الأبجدية ، و كأخر مرحلة لتطبيق نظام الشهر العيني و تجسيد فعاليته ، لا بد من إنشاء دفتر العقاري و الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار وتسليم العقار إلى مالك العقار ، الذي هو صاحب حق قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة كما يمكن أن يسلم إلى وكيله ، ويعتبر السند القوي في إثبات الملكية العقارية و هو ما تنص عليه المادة 49 من المرسوم 63-76.

¹ - فسيح جميلة : المرجع السابق ، ص 99 .

المبحث الثاني : إجراءات المسح العقاري في ضبط الوضعية العقارية.

تتمتع العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة بنظام قانوني خاص ، يقضي بإخضاع الوثائق الناتجة عن عملية المسح العقاري لإجراءات شهر معينة ، وذلك حتى تصبح فيما بعد لها قوة ثبوتية مطلقة لا يمكن تجاهل ما تحتويه أو التملص من آثاره.¹

ولهذا سنتطرق في هذا المبحث الى إجراءات المسح العقاري ، في ضبط الوضعية العقارية من خلال المطالب التالية :

المطلب الاول : شهر وثائق المسح العقاري.

المطلب الثاني : الجهاز القائم بالشهر العقاري.

المطلب الثالث : الأثر المترتب على شهر وثائق المسح العقاري.

المطلب الأول : شهر وثائق المسح العقاري.

سنتناول في هذا المطلب المقصود بالشهر العقاري و أهميته ، ثم نحدد خصائص الشهر العقاري ، كما نبين علاقة المسح العقاري بنظامي الشهر ، و هو ماستكون معالجته من خلال ثلاث فروع وفقا لمايلي :

الفرع الأول : المقصود بالشهر العقاري و أهميته.

من المتعارف أن عملية الشهر العقاري تعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن إستقرارها و إستمراريتها لتجسيدها على الواقع ، و لإبراز هذا الدور سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى التعريف بالشهر و تبيان أهميته.

أولا : المقصود بالشهر العقاري.

بإستقراء جملة القوانين و المراسيم المنظمة للشهر العقاري ، نجد أن المشرع الجزائري لم يحد عن باقي التشريعات ، في عدم تحديد مفهوم الشهر العقاري الأمر الذي تكفل به الفقه.²

و يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه : " النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها."

و يتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها أو أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات و قيود.³

¹ - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 78 .

² - مراحي ريم : المرجع نفسه ، ص 79.

³ - حسين عبد اللطيف حمدان : أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية ، بيروت ، دون سنة النشر ، ص 11 .

و قد عرفه الأستاذ العتروس بشير بقوله : " يقصد بالشهر العقاري شهر حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى اللصيقة بالعقارات بالتحديد شهر بعض التصرفات المتعلقة بهذه الحقوق ، هذه التصرفات القانونية المتسببة في نشوئها ، نقلها و في تخصيصها ، ويهدف الشهر إلى تعريف الغير بحقوقه و تمكينه من التعرف على المعلومات بخصوص السندات المشهورة ¹ ، حيث أن نظام الشهر العقاري يقوم على تدوين التصرفات القانونية التي تكون مصدرا للحقوق العينية بصفة عامة ، و حق الملكية بصفة خاصة ².

و بالرغم من التعاريف المتعددة لعملية الشهر العقاري ، إلا أنها تصب كلها في وثيقة واحدة ومن ذلك تعريف الأستاذ مجيد خلفوني و الذي نص على أنه : " نظام فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإرادة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ، إظهارا بوجودها ، ليكون الجميع على بينة من أمرها."

و أن نظام الشهر العقاري ، هو نظام فني صحيح لكن هو أيضا نظام قانوني من حيث خضوعه لترسانة من النصوص القانونية المنظمة له ³.

و نظام الشهر نظام عقاري ، إذ لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على عقارات لما لها من حيز ثابت و مستقر ، فيمكن من خلال ذلك تركيز عملية الشهر في مكان معين ، عكس المنقولات التي تتميز بسرعة تداولها من يد لأخرى ، كما أن الشهر يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات فمن يريد أن يكون طرفا في تصرف يرد على عقار في حاجة إلى العلم ، بما يترتب على هذا العقار من حقوق ، كأن يعرف مالك هذا العقار من مالكة أنه مرهونا لأخر ، حتى يستطيع مثلا شراء هذا العقار من مالكة أو إقراض هذا المالك بضمان العقار و في حدود ما يعرفه من الحقوق المترتبة على العقار و أصحاب هذه الحقوق يستطيع أن يتعامل بشأنه ⁴.

¹ - بن عمارة زهرة : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة

ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010/2011 ، ص 27 .

² - حسين يوسف خضر : الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 ، ص 439 .

³ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 51 .

⁴ - فردي كريمة : الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2010/2009 ، ص 2 .

ثانياً: أهميته .

لاينكر أحد منا ما لفائدة الشهر في كل تصرف عقاري ، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية و ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات بحيث يتسير لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني و ما ينقل العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه ، إلا ما هو مطلع على حالة العقار فلا يصيبه أي ضرر.¹

أن نظام الشهر العقاري يؤدي إلى منع الغش و إستقرار المعاملات ، وصون الحقوق ، و تثبيت الملكية والقضاء على المنازعات وفي هذا تشجيع للتعامل في العقارات ، و للإئتمان العقاري إذ أن من يريد التعامل في عقار ، لن يقدم على هذا التعامل إلا إذا كان على بينة من أمره ، و مدركا لما لهذا العقار من حقوق ، وما عليه من أعباء ، وكذلك من يريد أن يقرض شخصا في مقابل رهن يأخذه على عقاره ، لن يقدم على الإقراض مالم يكن واثقا من ملكيه المدين للعقار ، ومن أن العقار غير المثقل بأي رهن ، أو تأمين سبق على رهنه حتى يطمئن إلى صحة الرهن ، ويعرف مرتبته بين الدائنين المقيدين.²

الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري.

تطرقنا فيما سبق ذكره إلى المقصود بالشهر العقاري ، و إلى أهميته و نظرا لأهميته هذا الأخير يمكن الوقوف على جملة من الخصائص نذكر منها :

- الطابع الإداري للشهر العقاري.
- الطابع العيني و الشخصي.
- العلنية.
- نقل الملكية.

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري.

المقصود بذلك أن عملية المسح المعهود بها إلى مصلحة إدارية ، هي المحافظة العقارية ، و التي تعد المحور الأساسي في عملية الشهر.³

و نصت المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ 1976/03/25 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري."¹

¹ - فردي كريمة : المرجع السابق ، ص 2 .

² - حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق ، ص 12 .

³ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 53 .

لقد اختلفت تشريعات الدول في كيفية تنظيم الشهر العقاري و طابعه القانوني ، إذ أن معظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني ، أسندت مهمة مسح العقاري إلى قاضي عقاري ، إلا أن المشرع الجزائري حذا حذوا نظيره الفرنسي في هذا المجال ، و أو كل عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية.²

ثانيا : الطابع العيني للشهر العقاري.

تنص المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أن : " العقود الإدارية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".³ ، فمن خلال هذا النص يبدو جليا أن التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية يجب شهرها سواء كانت هذه التصرفات ناقلة للملكية و الحقوق العينية كالبيع و المقايضة و الوصية و قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة أو الأحكام و القرارات القضائية ، أو التي كانت منشئة لها كالرهن و حقوق الارتفاق و حقوق الإمتياز .

أو كانت هذه التصرفات مقررة للملكية و الحقوق العينية الأخرى كالقسمة و الصلح.⁴ حيث يترتب عن الإشهار إكتساب المحررات المشهورة قوة إثبات قطعية ، لا يمكن أن تكون محل إحتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وفقا للإجراءات المقررة بشأنها.⁵

ثالثا: طابع العينية للشهر العقاري.

من خصائص الشهر العقاري هو إعتباره طريقا للعلائية و ذلك عن طريق إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار ، و معرفة المالك الحقيقي له الأمر الذي يجعل أصحاب الحقوق المشهورة وكل ما يتعامل معهم في مأمّن، من أي تصرف يتم بإمكانه تغيير الحقوق و سلطة أصحابها عليها. و المحافظ العقاري ملزم بإعطاء كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة، وقد حددت المواد من 55 إلى 60 من المرسوم 63/76 سالف الذكر⁶ الشروط التي من خلالها تقدم المعلومات

¹ - المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية رقم 30 ، بتاريخ 13 أبريل 1976 .

² - فردي كريمة : المرجع السابق ، ص 5 .

³ - المادة 16 من الأمر 74/75 ، سالف الذكر .

⁴ - بوزيتزن عبد الغني : المرجع السابق ، ص 54 .

⁵ - عبد الحفيظ بن عبيدة : المرجع السابق ، ص 25 .

⁶ - راجع المواد من 55 إلى 60 من المرسوم 63/76 ، سالف الذكر .

الموجودة بالوثائق العقارية ، وفي حالة عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخا منها أو مستخرجات عنها يسلم المحافظ العقاري شهادة تثبت عدم وجودها.¹

رابعاً: الشهر العقاري ناقل للملكية.

أوجدت التشريعات الحديثة نوعين من النظم تخضع لها المعاملات العقارية المنشئة للحق العيني أو نقله الأول يقضي بانتقال الملكية العقارية بالشهر وحده دون النظر للتصرف الذي أوجده و تأخذ بهذا النظام الدول الجرمانية و على رأسها ألمانيا ، أما الثاني فيقضي بانتقال الملكية العقارية بالعقد و الشهر معا ، و تأخذ بهذا النظام جل الدول العربية.

لكن الإختلاف يكمن في أن بعض الدول تعتبر القيد في السجل العقاري ركن في العقد و تجعله الركن الشكلي الذي يفرضه القانون، و تأخذ بهذا النظام كل من العراق و الأردن ، في حين تعتبر باقي الدول الأخرى أن للشهر أثر ناقل للحق العيني ، و أن تخلفه لا يؤدي إلى بطلان التصرف الذي أوجد هـ، و من ذلك التشريع الجزائري الذي حدد أركان قيام العقد ، و لم ينص على أن الشهر في السجل العقاري هو مصدر الحق العقاري ، كما تعتبره ركنا في التصرف العقاري يرتب على تخلفه البطلان كالرسمية² التي تنص عليها المادة 324 من القانون المدني.³

و نص المشرع الجزائري في القانون المدني على عدة طرق منها التركة ، الوصية - الإستيلاء و الإلتصاق بالعقار و العقد بالشفعة و الحياة ، و ذلك من المواد 773 إلى 843 من القانون المدني الجزائري.⁴

الفرع الثالث : المسح العقاري و علاقته بنظامي الشهر.

بعدها عالجتنا سابقا تعريف الشهر العقاري ، و حددنا خصائصه سنتناول في هذا الفرع مايلي :

أولاً: مفهوم نظام الشهر الشخصي.

ثانياً: مفهوم نظام الشهر العيني.

ثالثاً: نظامي الشهر و علاقته بالمسح العقاري.

¹ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 55 .

² - المرجع نفسه ، ص 56 .

³ - راجع المادة 324 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية عدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007 .

⁴ - راجع المواد من 773 إلى 843 من القانون نفسه .

أولاً: مفهوم نظام الشهر الشخصي.

نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري في هذا النظام ، ينشئ في البلد الواحد سجل عام أو عدت سجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري ، يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية ، يتم فيها جرد كافة التصرفات الواردة على العقارات بإسم الشخص المتصرف في العقار .

إذا أراد شخص ما شراء عقار، تعين له الإتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث و التأكد عن إسم مالكة فإذا وجد إسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر، قائماً ، معناه ، أنه لا يزال مالكا للعقار و إذا لم يجد فيها إسمه ، كان ذلك دليل على خروج العقار من يده يصدر تصرف أو عدة تصرفات منه لغيره ، الذي سوف يسجل بدوره في سجلات معدة لذلك ، يحدد فيها الإسم و اللقب و الهوية أسماء الأصول و هو يهتم بالكامل ، فصاحب المصلحة لا يعرف ، إلا الشخص الذي تعامل في العقار ، و لا يمكنه من المعرفة ما أثقله من حقوق عليه.¹

بالرغم من أن نظام الشهر الشخصي يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة و يتطلب ذلك إجراءات سهلة بتكاليف منخفضة جدا.²

فقيام عملية الشهر العقاري على إسم المتصرف تجعل المشتري ، لا يعرف إلا إسم الشخص المتصرف في العقار ، دون معرفة الأعباء التي ترد عليها و هو ما يجعل عملية البحث عن الملكية العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء ، و هو ما جعل لهذا النظام مساوئ عديدة نذكر منها أهمها:

- نظام غير دقيق و لا يساهم في استقرار الملكية العقارية.
- تشابه أسماء المالكين ووقوع خطأ بينهم.
- نظام لا يساهم في تدعيم الإئتمان العقاري.³

ثانياً: مفهوم نظام الشهر العيني.

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا ، و يعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد "طورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ، و مختلف الحقوق المتعلقة بها، و إنتهى التصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان أطلق عليه إسم " قانون طورانس" و ذلك عام 1858 .⁴

1 - خلفوني مجيد : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 13 ، 14 .
 2 - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 84 .
 3 - المرجع نفسه ، ص 85 .
 4 - خلفوني مجيد : المرجع السابق ، ص 16 .

إن أساس التسجيل في نظام الشهر العيني ، ليس الشخص كما هي الحال في نظام الشهر الشخصي إنما العقار بحد ذاته ، الذي خصص له ، كما لكل عقار اخر صفحة خاصة (صفحة عينية) في سجل خاص.¹

و لقد تجنب نظام الشهر العيني عيوب نظام الشهر الشخصي ، الذي أثبت قصوره في تحقيق أهداف الشهر ، ففي هذا النظام يتم تخصيص بطاقة أو وحدة عقارية لكل عقار ، و تسجل فيه كل التصرفات الواردة عليه ، و إلا يكون قيدها قرينة قاطعة لخضوعها لمراقبة عامة و مراجعة سابقة.² غير أنه يعاب على هذا النظام مايلي:

- إن الإجراءات الأولية الواجب إتخاذها من أجل إشهار الحقوق العينية العقارية تستدعي الكثير من الوقت و تتطلب تكاليف مالية باهضة ، لأن الأخذ به يقتضي عمل مسح شامل لجميع الأراضي و إجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية المتعلقة بكل عقار تمهيدا لإثباتها في السجل العقاري.
- يتطلب هذا النظام إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار على حده ، سواء كان هذا العقار ريفيا أو حضريا و مجموع هذه البطاقات تشكل مايعرف بالسجل العقاري ، غير أن إنشاء هذه البطاقات و عملية تنظيمها و جمعها يتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة ، و هذا ما زاد في تأخر تفعيل هذا النظام.
- يؤخذ على هذا النظام أنه يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار ، و بذلك يتعارض مبدأ قوة الثبوتية المطلقة مع مبادئ العدالة.³

ثالثا : نظامي الشهر و علاقته بالمسح العقاري.

إن إتباع نظام الشهر العيني يستوجب تعيين العقارات تعيينا دقيقا ، حتى يتم تسجيل البيانات في السجل العقاري تسجيلا صحيحا بغية إعداد فهرس عقاري محكم، للسماح للجمهور بالتعرف على الذمم المالية العقارية للأشخاص و كذا الوضعية القانونية و المالية للعقارات بصفة أسرع و أدق.⁴ نجد أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني حيث أنه لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ، ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري الذي يعرف على أنه مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية ، التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على

1 - جورج . ن . ش دراوي : الوجيز في التحديد و التحرير في السجل العقاري ، الطبعة الثانية ، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2005 ، ص 20 .

2 - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 85 ، 86 .

3- أبيض ليلي : منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012 ، 2011 ، ص 33 .

4 - رحمانى الصديق : تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر ، مجلة الفكر ، العدد الرابع عشر ، ص 403 .

العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية ، منشأة أو كاشفة ، ناقلة أو مزيلة ، فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها¹

و بالتالي فإن تطبيق نظام الشهر العيني يوفر الحماية القانونية للملكية العقارية ، و ذلك لأنه يعتمد على محتوى السجل العقاري في شهر الحقوق العينية العقارية و يتم تأسيسه بناء على النتائج المتحصل عليها من

خلال إعداد عملية مسح الأراضي و ما تستلزمه من إجراءات خاصة يتم بموجبها تحديد العقارات و الملاك تحديدا ماديا و قانونيا.²

و على هذا الأساس فإن نظام السجل العيني يوفر جزء أكبر من الحماية و الأمان للمتعاملين على العقارات.³

المطلب الثاني : الجهاز القائم بالشهر العقاري.

تشرف على عملية شهر وثائق المسح العقاري جهة متخصصة و هي المحافظة العقارية بإعتبارها مصلحة إدارية عمومية ، و من أجل معالجة هذا المطلب سوف نقسّمه إلى ثلاث فروع و هي :

الفرع الأول : المقصود بالمحافظة العقارية.

الفرع الثاني : دور المحافظة العقارية في الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر.

الفرع الثالث : دور المحافظ العقاري في رفض الإيداع و رفض الإجراء.

الفرع الأول : المقصود بالمحافظة العقارية.

إن المشرع الجزائري تبنى قبل 1975 نظام الشهر الشخصي ، و في نفس الوقت كان يمهد لنظام الشهر العيني، و هذا ما سنستشفه من قانون الثورة الزراعية الصادرة بالأمر 73/71 و مرسومه التطبيقي 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ، إلا أنه لم يتطرق إلى الهيئة المكلفة بهذا النظام ، و بمجرد صدور الأمر 74/75 و المرسومين التطبيقيين له : 62/76 و 63/76 ، تمت الإشارة صراحة إلى الهيئة و الموظف المكلف بمسك السجل العقاري حيث نصت المادة 20 من الأمر 74/75 : " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري ، و إتمام الإجراءات

¹ - زروقي ليلي ، حمدي باشا : المرجع السابق ، ص 47 ، 48 .

² - حشود نسيمية : التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري ، دار الجامعية الجديدة ، الجزائر ، 2018 ، ص 12 ، 13 .

³ - حسين يوسف خضر : الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 ، ص 449 .

المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.¹

وبالنسبة للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الذي كان يقضي أن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تحت وصاية وزارة المالية كما جاء في المادة الأولى منه التي تقضي : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".² كما صدر في هذا الشأن مرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة للإدارة المالية، وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظات العقارية و تحدد كيفية مراقبة ذلك.

كما أن مهمة التفتيش و المراقبة أوكلت إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية ،الذي يعمل تحت وصاية لوالي ، أما في سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و سيرها ، وجاء فيه أن المحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية ،على مستوى وزارة المالية حيث أوكل لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظة العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي.³

باستقراء الأحكام السابقة يتضح أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للمحافظة العقارية تاركا الأمر للفقهاء.

عرفها رامول خالد على أنها : " المحافظة العقارية la conservation financiers هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية ، و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية ، و تعرف كذلك بإسم محافظة الرهون la conservation de hypotheques"⁴

¹ - بريك الطاهر : " دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، معارف ، مجلة علمية محكمة ، جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة - الجزائر ، العدد الخامس عشر ، ديسمبر 2013 ، ص 220 .

² - المادة الأولى من المرسوم 63/76 ، سالف الذكر .

³ - بوراوي عمر : " الرقابة القضائية على قرارات المحافظة العقارية " ، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري يومي 25 و 26 ديسمبر 2013 ، جامعة 8 ماي 1945 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قالم ، ص 21 .

⁴ - رامود خالد : المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة 2011 ، ص 77.

كما عرفها مجيد خلفوني بأنها : " هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيورها محافظ عقاري ، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75.¹ و هناك من عرفها بأنها : " مصلحة إدارية مسندة إدارتها لمحافظ عقاري." و أيضا : " هي مصلحة إدارية مكلفة بمسك السجل العقاري يشرف عليها محافظ عقاري تابع لوزارة مالية."

و هناك من عرفها بأنها : " تتولى مصلحة الشهر العقاري و التوثيق إدارة مكاتب الشهر العقاري و التوثيق ، و مراقبتها وحفظ الصور من الفهارس الخاصة بها . " مما سبق يمكن إعطاء تعريف للمحافظة العقارية بأنها : " هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية ، يسيورها موظف يسند لها شهر التصرفات العقارية ، و وثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري."² الفرع الثاني : دور المحافظ العقاري في الإيداع القانوني و تنفيذ إجراء الشهر.

للمحافظ العقاري دور مهم في عملية الشهر ، بحيث تتمثل سلطته في الرقابة على المحررات و العقود المودعة إليه بحيث إذا تم الإيداع بشكل قانوني ، يبادر في تنفيذ إجراء الشهر وعليه سنعالج في هذا الفرع الإيداع القانوني أولا ، ثم تنفيذ إجراء الشهر ثانيا.

أولا : الإيداع القانوني.

عملا بأحكام المواد 192 ، 195 من الأمر 105/76 فإنه يستوجب تسجيل العقود من قبل محررها قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية ، و بعد تحقق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا في هذه الحالة يمكن أن تكون محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية ، قصد نشرها مما يكسبها حجية في مواجهة الغير ، بما يحقق استقرار المعاملات العقارية.³ و على محرري العقود و الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بإيداعها ضمن الآجال و المواعيد المحددة قانونا وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد و موضوعه ، و هذا ما أكدته المادة 99 من المرسوم 63/76⁴ حيث تنص المادة 99 : " إن آجال اتمام الإجراء تحدد كمايلي :

1 - خلفوني مجيد ، المرجع السابق ، ص 72 .
2 - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 92 .
3 - عمروش أحسن : مداخلة بعنوان " سلطات المحافظ العقاري " ، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 2 .
4 - رامول خالد : المرجع السابق ، ص 105 .

- 1- بالنسبة للشهادات الموثقة ، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ، و يرجع هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج ، ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.
- 2- بالنسبة لأوامر نزع الملكية ، ثمانية أيام من تاريخها.
- 3- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى ، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية.
- 4- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها .

و في حالة ما إذا كان يجب إجراء الإشهار في مكثبين او اكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد بخمسة عشر يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الاجل الأول ، و من دون الإخلال باثار الحقوق التي يمكن ان تفتح من عدم وجود الإشهار، فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة يعاقب عليها بغرامة مالية قدرها 100 دج تكون على عاتق محرري العقد المشار إليها في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب موثق ، قد إمتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة بعد الوفاة.¹

غير أن هذه الآجال تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 و التي عدلت المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل و التي أصبحت تنص على التالي : " إن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم ، و الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري ، يدفعون شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار 1000 دج و تحدد أجال إتمام الإجراء كما يأتي :

- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر إبتدأ من تاريخ المحرر ، و يمدد هذا الأجل إلى خمسة

أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج ، و يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تأخير المحرر أكثر من ستة أشهر من الوفاة بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى و الوثائق شهريين من تاريخها .

¹ - المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 ، سالف الذكر .

وفي الحالة التي يجب أن يتم الإشهار بالمحافظة العقارية أو أكثر، تمدد الآجال المشار إليها إلى خمسة عشر يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.¹

ثانيا : تنفيذ إجراء الشهر .

أما بخصوص تنفيذ إجراء الشهر ، يقرر المحافظ العقاري إعطاء العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي إجراء الشهر في حالة عدم إكتشافه أي خطأ أو مخالفة عند ايداعه ، ويعتبر قبول الايداع نتيجة لمراقبة دقيقة للعقد أو الحكم حيث يتأكد المحافظ العقاري على وجه الخصوص من إستقاء العقد لمبدأ الشهر المسبق و قاعدة الرسمية و كذا القواعد المتعلقة بهوية الأطراف و تعيين العقارات ، و بمعنى آخر تحقق المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلا و مضمونا² ، و على المحافظ العقاري خلال مدة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق برفض الإيداع ، و بالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة.³

الفرع الثالث : دور المحافظ العقاري في رفض الإيداع و رفض الإجراء .

من سلطات المحافظ العقاري أيضا أنه إذا تم الإيداع بشكل غير قانوني و غير سليم فإنه يمارس سلطته بالرفض ، و ذلك برفض الإيداع أو رفض الإجراء، و لإبراز هذا الرفض قسمنا هذا الفرع إلى رفض الإيداع أولا ، و رفض الإجراء ثانيا.

أولا : رفض الإيداع .

إن رفض الايداع هو إجراء فوري و كلي ، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة ، غير أن لهذه القاعدة إستثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/ 76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي و هي :

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة و متميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

- حالة المزادات حسب قطع الأرض ، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة

تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة اجراءات كثيرة بكثره عدد قطع الأرض ، التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات أو رهونا ، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز و تتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو

¹ - جقبوب محفوظ: الشهر العيني و إستقرار المعاملات العقارية ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، بن عكنون ، 2012/ 2013 ، ص 63 .

² - بوشنافة جمال : المرجع السابق ، ص 187 .

³ - رمول خالد : المرجع السابق ، ص 111 .

الحجوز ، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية ، أما في حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصا¹ ، هذا عن حالة الرفض الجزئي أما في حالة الرفض الكلي فهي تختلف منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود و الوثائق المودعة ، و منها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات و قد حددت أسباب هذا الرفض في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 ، حيث يتم تجسيد الرفض في رسالة موسى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي العقود و الوثائق الرسمية بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام و تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض و أسباب الرفض أي النص القانوني الذي أستند عليه الرفض ، و توقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية و ذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع ، و هذا حسب نص المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63 / 76.²

ثانيا : رفض الإجراء .

فعلى عكس الايداع الذي يتطلب فحصا شاملا و سريعا للمحرر المودع ، فإن إجراء الإشهار يستوجب مراقبة دقيقة و فحصا معمقا للمحرر الذي تم قبول إيداعه . هذا الفحص الذي يستدعي مقارنة البيانات المكتوبة في المحرر مع تلك المذكورة في السجل العقاري ، و يتم رفض الإجراء للأسباب التالية:

- 1- عندما تكون الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متطابقة و غير متوافقة .
- 2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الإشهار .
- 3- عندما يتبين للمحافظ العقاري من خلال الوثائق المودعة ، أن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح .³
- 4- عندما يتبين وقت الإجراء أن المحرر كان من الواجب رفض ايداعه ، و هذا السبب كثيرا ما يكون

سببا دافعا لرفض إجراء الشهر ، لأنه نظرا لكثرة المحررات المودعة على مستوى المحافظة العقارية ، و في اليوم الواحد فإنه من الناحية العلمية قد لا يستطيع المحافظ العقاري أن يتقطن ، لكن أسباب رفض الايداع و خاصة إذا كانت تنطوي على تصرفات قانونية جد معقدة تتطلب دراسة قانونية معمقة و مدققة

¹ - رامول خالد ، المرجع السابق ، ص 129 ، 130 .

² - بن عمارة زهرة : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010 / 2011 ، ص 152 ، 153 .

³ - موسوني عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2007 / 2008 ، ص 36 ، 37 .

لهذا يمكن للمحافظ العقاري أن يقبل إيداعها و يؤجل دراستها عند قيامه بتنفيذ إجراء الشهر ، و بالتالي عندئذ يمكنه إكتشاف الخلل الناقص الموجود فيها.¹

و بعد قبول الايداع ، أو التأشير بالاجراء في سجل الإيداع يقوم المحافظ العقاري ، بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقيق من مدى صحتها ، و خلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها غير أنه اذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب دافع لرفض الإجراء ، فإن هذا الأخير يوقف ويباشر بعد ذلك اجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63 / 76² و حتى يعلم الغير بهذا الرفض لا بد على المحافظ أن يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك ، و ليكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة ، تمنح له مهلة خمسة عشر يوما إبتدأ من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالإستلام ، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها³ ، وعلى الموقع على التصديق إتخاذ أحد الحالتين :

1- إما القيام بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له ، حيث أنه في هذه الحالة يقوم

المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي ، من تاريخ الايداع الأولي بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة - إجراء قيد الإنتظار .

2- و إما أن يرفض الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له ، أو يعلن عدم قدرته على التصحيح ، و بالتالي في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره ، و يصبح رفض الإجراء نهائي مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63 / 76 السالف الذكر المتعلقة بحالات الرفض الجزئي و على المحافظ التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات ، وعند الإقتضاء على البطاقة العقارية ، و الدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار .

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال ثمانية أيام (8) من تاريخ إنقضاء مهلة خمسة عشر(15) يوما الممنوحة للموقع على شهادة الهوية، مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض ، إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ، هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشير مؤرخة

1 - حشود نسيمية : المرجع السابق ، ص 182 .

2 - راجع المادة 107 من المرسوم 63 / 76 ، سالف الذكر .

3 - رامول خالد : المرجع السابق ، ص 135 .

و موقعة و يوضح فيها تاريخ قرار الرفض و النص الذي يبرر هذا القرار.¹

المطلب الثالث : الأثر المترتب على شهر وثائق المسح العقاري.

تناولنا فيما سبق شهر وثائق المسح العقاري ، من خلال تعريف الشهر و خصائصه و كذا علاقته بالمسح العقاري ، و كذا تطرقنا إلى الجهاز القائم بالشهر العقاري ، و الآن سنسلط الضوء على الأثر المترتب على شهر وثائق المسح العقاري و ذلك من خلال :

الفرع الأول : المقصود بالدفتر العقاري و طبيعته القانونية.

الفرع الثاني : بيانات الدفتر العقاري و مواصفاته.

الفرع الثالث : تسليم الدفتر العقاري و حجيته القانونية .

الفرع الأول : المقصود بالدفتر العقاري و طبيعته القانونية .

يمثل الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، و الذي تسلمه الإدارة للمالك من أجل تمكنه من إثبات حقوقه العينية العقارية ، و لمعرفة المقصود بالدفتر العقاري ، و بيان طبيعته القانونية سندرج المقصود به أولاً ، و طبيعته القانونية ثانياً.

أولاً : المقصود بالدفتر العقاري .

لقد نصت المادة 18 من الأمر 75 / 74 في فقرتها الأولى² على أن الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول ، و تتسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية ، و كون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال ، و الأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء ، و من أهم هذه القواعد و الشروط قاعدة الرسمية و العقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني ، هو عقد يثبت فيه ضابط عمومي أو كاتب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه ، و قد نصت على هذه القاعدة نصوص كثيرة و من ذلك المادة 61 من المرسوم 76 / 63³ و قاعدة الأثر النسبي ، و معنى ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند يتضمن تصرف واردة على عقار ، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارنة و متزامن للسند الذي كان مسبباً في إكتساب العقار المتصرف فيه.⁴

و يعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري يعده و يسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم النهائي ، الحاصل بعد إنتهاء عملية مسح الأراضي العام و الذي سيكون

¹ - حشود نسبية : المرجع السابق ، ص 182 ، 183 .

² - راجع المادة 18 من الأمر 75 / 74 ، سالف الذكر.

³ - راجع المادة 61 من المرسوم 76 / 63 ، سالف الذكر.

⁴ - بوزيتزن عبد الغني : المرجع السابق ، ص 132 .

محلا لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول¹، و بصدور الأمر 74 / 75 ، و كذلك المرسوم 76 / 63 ، حيث يعتبر الدفتر العقاري بأنه يحدد الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية² كما نصت المادة 19 من الأمر 74 / 75 على أن :

" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري ، و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية."³

ثانيا : الطبيعة القانونية لدفتر العقاري .

1- هل الدفتر العقاري قرار إداري أو عقد إداري:

لم تعرف التشريعات المختلفة المتعلقة بالسلطات الإدارية و نشاطاتها العقود الإدارية ، إلا أنها أشارت إليها تاركة مهمة تعريفها للقضاء ، و بالرجوع لتعريف الدفتر العقاري يتضح أن ممثله في شخص المحافظ العقاري ليس طرفا متعاقد بل هي جهة مصدرة له ، و بالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقد إداريا .

و المتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق إرادتين ، و هو مالا نجده متوافر في الدفتر العقاري⁴.

و عند جمع هذه النصوص نستنتج أن الدفتر العقاري تنطبق عليه الخاصية الأولى من خصائص القرار الإداري كونه تصرف قانوني يصدر وفق الشكل المحدد قانونا.⁵

2- الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية.

إن المحافظة العقارية هي إحدى الآليات التي تتضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري ، و إحترام الشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للحفظ ، حتى تكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير فلقد جاء في نص المادة 10 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 / 3 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، تحدث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة ، و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري⁶ فالدفتر العقاري هو تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية مختصة و مؤهلة قانونا

¹ - بوشاري بلقاسم : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 / 2014 ، ص 28.

² - Bennadji cherif , " vocabulaire jurudque " , Elements pour un Dictionnaire des termer officiels , office des publication universitaires Alger , 3^{ème} edition revue et corrigée , p 211.

³ - المادة 19 من الأمر 74 / 75 ، المرجع السابق .

⁴ - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 128 .

⁵ - المرجع نفسه ، ص 132 .

⁶ - رامول خالد : المرجع السابق ، ص 75 ، 76 ، 83 ، 85 .

قانونا لذلك ، وهي المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.¹

الفرع الثاني : بيانات الدفتر العقاري و مواصفاته.

يتميز الدفتر العقاري ببيانات و التي حددتها نصوص قانونية ، كما له مواصفات و هو ما سنتناوله في مايلي:

أولاً : بيانات الدفتر العقاري.

ثانياً : مواصفات الدفتر العقاري.

أولاً : بيانات الدفتر العقاري.

إن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، لذا لضبط هذه المسألة قواعد و بيانات لتحكم كيفية إعداده ، لهذا سنتطرق إلى البيانات الشكلية للدفتر العقاري و كذا البيانات الموضوعية له.

1- البيانات الشكلية للدفتر العقاري :

باعتبار أن الدفتر العقاري سند رسمي ، فقد راعى المسألة في مسألة ضبطه قواعد و بيانات أساسية واجب مراعاتها أثناء أداءه.²

فبالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63 المعدل و المتمم نصت على مايلي :

" إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 75 / 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام

1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية

فهو يعد مؤشر عليه بكيفية واضحة و مرقومة بالحبر الأسود ، الذي لا يمحو و البياض يشطب عليه

بخط و الجداول مرقمة و موقعة ، و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة و الأسماء

الشخصية بالأحرف الصغيرة و يمنع التحشير و الكشط و الأغلاط أو السهو ، و تصحح عن طريق

الإحالات و إن الكلمات و الأرقام المشطوب عليها ، و كذلك الإحالات تكون مرقمة و مسجلة و بعد

التأشير يعينها و يوافق عليها من قبل المحافظ العقاري ، و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء و يوضح

المحافظ العقاري تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

و يشهد بصمة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه و وضع ختم المحافظة.³

2- البيانات الموضوعية للدفتر العقاري:

¹ - راجع المادة 20 من الأمر 75 / 74 ، سالف الذكر .

² - بن عمارة زهرة : المرجع السابق ، ص 123 .

³ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63 ، السالف الذكر .

بالرجوع إلى القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، إتضح أنه يتضمن البيانات التالية :

أ- ديباجة الدفتر العقاري :

تتضمن تحديد الولاية و المحافظة العقارية التي تم إستخراج الدفتر العقاري منها و تتضمن :

- الترقيم التسلسلي للدفتر العقاري .
- البلدية الواقع في نطاقها العقار ، المنطقة ، الحي ، المكان المذكور ، الشارع و الرقم .
- القسم .
- رقم مجموعة الملكية .
- سعة المسح بالمتر المربع .
- رقم القطعة .

ب- تعيين العقار :

وذلك من حيث :

- حالة العقار .
- مساحة العقار .
- محتوى العقار .

ج- الملكية :

و التي تتضمن الإشارة إلى :

الإشهارات : أي يتم تحديد و تبيان :

- التاريخ ، الحجم ، التريبعة .

إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية:

و تتضمن :

- أصل الملكية و تبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية .
- إسم و لقب الموثق الذي قام بتحرير العقد .
- تحديد السعر إذا كان التصرف الناقل للملكية بغرض .
- **تعيين المالك :** من حيث بيان هويته و حالته الشخصية .
- **إشتراك بالفاصل :** إرتفاقات إيجابية سلبية و تحتوي على مايلي :

- إشارات (تاريخ ، حجم ، تربية) .
- حقوق مشهورة .
- تغيرات أو تشطيبات الحقوق المشهورة .
- ز- الإميازات و الرهون : وتحتوي على :
- 1 التسجيلات : و ذلك ببيان الرهن أو الإمياز الواقع على العقار و الجهة المستفيدة منه .
- 2 التغيرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة : المسجلة في الإمياز أو الرهن الواقع على العقار .

ح- تأشيرة التصديق :

و تحتوي هذه الصفحة على :

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري .
- إسم و لقب و إمضاء و ختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري .
- التصديق و التأشير من طرف المحافظة العقاري المختصة إقليمياً².

ثانيا : مواصفات الدفتر العقاري .

يعد الدفتر العقاري و يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط ، ويمنع التحشير و الكشط و الأغلاط أو السهو فتصحح عن طريق الإحالات ، و هذا بحسب نص المادة 45 من المرسوم 63 / 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، فكل تأشير على البطاقة العقارية لايجب في نفس الوقت أن يشمل ذلك الدفتر العقاري ، و للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الموجودة في البطاقات العقارية ، و بإمكانه أن ينذر حائز الدفتر العقاري من أجل تقديمه لضبطه وتصحيحه.

و إذا ما طلب المالك تصحيح التأشيرات ، فيجب على المحافظ أن يطلب تقديم الدفتر العقاري ، وفي حالة رفض المحافظ القيام بالتصحيح ، فيقوم بتبليغ قرار الرفض إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع طلب المالك.

و للإشارة فإنه حتى تكون عملية التأشيرة واضحة لا لبس فيها ، أوجب المشرع الجزائري أن تكون مكتوبة بالأحرف الصغيرة و هذا في الخانة المخصصة لذلك ، و للتأكد من المعلومات الواردة في الجداول مرقمة

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 07 / 03 / 1977 يحدد الشروط التقنية لإعداد نسخ من مجالات الإيداع ، جريدة رسمية عدد 36 ، الصادر في 05 / 4 / 1977 .

² - القرار الوزاري المؤرخ في 07 / 03 / 1977 ، المرجع السابق .

و مقيدة ولا بد من التسطير بين كل إجراء و آخر عن طريق خط بالحبر ، و هذا بهدف تجنب عمليات التزوير ، و الزيادات غير المبررة.¹

الفرع الثالث : إجراءات تسليم الدفتر العقاري و حجيته القانونية.

بعد التطرق إلى الأثر المترتب على شهر وثائق المسح العقاري من خلال تقديم مفهوم الدفتر العقاري و طبيعته القانونية ، و تبيان بيانات هذا الدفتر و مواصفاته سوف نسلط الضوء في هذا الفرع على إجراءات تسليم الدفتر العقاري أولاً ، و حجيته القانونية ثانياً.

أولاً : إجراءات تسليم الدفتر العقاري.

إن مسألة الدفتر العقاري تكون من طرف هيئة إدارية مختصة بمنحه ، و هو مانصت عليه أحكام الأمر رقم 75 / 74 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و تتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية التي يشرف على تسييرها محافظ العقاري ، حالات الترقيم المنصوص عليها بالمواد 12 ، 13 ، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 المعدل و المتمم المشار إليه أعلاه.²

1- الترقيم المؤقت :

تحدد مدة الترقيم المؤقت بأربعة أشهر ، يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ، و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن عملية مسح الأراضي حيازة مستوفية كل الشروط القانونية ، و التي تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق النقاد المكسب طبقاً لأحكام التنظيم و التشريع المعمول بهما في هذا المجال ، و بعد إنتهاء هذا الأجل 4 أشهر يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ، إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت ، و تمدد مدة الترقيم المؤقت إلى سنتين في حالة عدم حصول المالكين على سندات كافية و لا يمكن للمحافظ إبدأ رأيه في تحديد حقوق الملكية ، إلا إذا طرأت الوقائع القانونية يمكن للمحافظ العقاري من خلالها أن يستند إليها في إقرار لمنح الترقيم النهائي ، و تقاديا لعدم تسبب المحافظ العقاري في إهدار حقوق و أملاك أصحابها الأصليين فإنه عملياً مددت المدة إلى 5 سنوات.³

¹ - القيزي لخضر : مداخلته بعنوان " النظام القانوني للدفتر العقاري " ، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 4 .

² - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 138 .

³ - حميداتو خديجة : منازل الدفتر العقاري ، مذكرة ماستر ، شعبة الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، 2012 / 2013 ، ص 35 .

2- التقييم النهائي:

نصت عليها المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63 / 76 و يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات أو عقود مثبته للملكية ، إذ يعد الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية ليمنح للمالك بمجرد الطلب.¹

كما نجد أيضا : يمكن للمحافظ العقاري منح التقييم النهائي بالنسبة للمالكين الذين يحوزون سندات و عقود و وثائق طبقا للتشريع المعمول و التنظيم المعمول بهما ، في مجال الملكية العقارية ، وعند الإقتضاء يمكنه القيام بنقل و قيد الإمتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقض اجال سقوطها على البطاقات العقارية الخاصة بكل قطعة عقارية أو عقار.²

ثانيا : الحجية القانونية للدفتر العقاري .

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي ، و التي ينتج عنها سجل عقاري يعني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية و جعله قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني يترتب عليها تطهير التصرفات من كل العيوب ، و بالتالي إقرار مبدأ الثقة و الإئتمان و هو ما يؤدي إلى إستقرار الملكية العقارية.³

إن البحث في طبيعة هذه الحجية تستوجب الدراسة و التدقيق في الوثائق و المستندات التي بموجبها يتم تسجيل العقارات بالسجل الناتج عن عملية المسح ، لذلك فإنه يمكن الطعن بالتزوير في السندات التي لم يتم الإستناد في إصدارها إلى عملية المسح ، فإن حجية الدفتر العقاري تكون نسبية و يعتبر الدفتر العقاري قانونا حجية مطلقة للملكية العقارية ، وذلك لمن تحصل عليه هو سند قانوني في مواجهة الكافة.⁴

¹ - بن عمارة زهرة : المرجع السابق ، ص 125 .

² - حميداتو خديجة : المرجع السابق ، ص 36 .

³ - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 143 .

⁴ - حميداتو خديجة : المرجع السابق ، ص 11 .

خلاصة الفصل الأول :

لقد أجمعت دراستنا في هذا الفصل من المذكرة على الإطار الموضوعي لعملية المسح العقاري . فالمسح العقاري كما هو معمول أنه من أنجح الوسائل التي تستعمل في تحديد الأملاك العقارية . و في الإطار من الدراسة حول عملية المسح العقاري تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين : المبحث الأول تم التطرق فيه لماهية المسح العقاري من خلال تبيان مفهوم المسح العقاري و الذي أجمع الفقه على إعطائه تعريف بأنه ، " أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة تؤدي تنشيط التطور الاقتصادي و الاجتماعي للدولة . " و الذي تحكمه جملة من القوانين و الأوامر و المراسيم أهمها الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية و هي التي يستمد منه المسح العام للأراضي وجوده القانوني لاسيما المادة 25 منه التي ترسخ هذه العملية يليه الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري و الذي تم تأكيده بموجب المرسومين 62/76 و المرسوم 63/76 و تقسم هذه العملية إلى نوعين أو هما المسح العام و الذي يحكمه الأمر 74/75 ، و المراسيم اللاحقة له ، و المسح الغابي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 ونظرا للأهمية القصوى التي تتمتع بها عملية مسح الأراضي العام ، فقد إستدعى الأمر توفير آلية قانونية و المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و أصبحت هي المكلفة بجميع الصلاحيات التي كانت مسبقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية.

إن عملية المسح العقاري أهداف في العديد من المجالات ، ضريبي ، إقتصادي و لعل أهمها في المجال القانوني و هو ما ذكرته المادة الثانية من الأمر 74/75 ، بتحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، ووضع مخططات ، غير أن الهدف الوحيد من هذه العملية هو التطهير العقاري ، وجعل التراب الوطني مجهز بجميع المخططات و السندات التي تخدم التطور الإقتصادي و الإجتماعي.

و مما لاشك فيه أن عملية المسح العقاري تمر بعدة مراحل إبتداءا بالمرحلة التحضيرية التي تكون بناءا على قرار من الوالي المختص إقليميا ، حيث تشكل لجنة على مستوى كل بلدية ، بهدف السير الحسن و الفعال لهذه العملية ، و التي تكون موضوعة من أجل جميع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية ، من خلال الصور الجوية الملتقطة و التي تختلف حسب المنطقة ريفية أو حضرية و بعد إستكمال الأعمال التحضيرية ، تأتي مرحلة التحقيق في الميدان و يتم من خلالها جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية و هذا التجسيد الحدود ، و تتم على المخططات البيانية ، و بعد الإنتهاء من عملية التحقيق في الميدان تأتي اخر مرحلة ، وهي الأعمال الختامية و التي ينجم عنها جملة من الوثائق المسحية و التي يجب أن تكون دقيقة بإعتبارها الركيزة الطبيعية للسجل العقاري ، فيتم إيداعها بالبلدية لإعلام المواطنين بها ، و تمكينهم من تقديم الشكاوى أمام لجنة المسح للبت فيها أو التوجه للجهات القضائية المعنية .

أما في المبحث الثاني فصلنا فيه إجراءات المسح العقاري في ضبط الوضعية العقارية ، إذ تمت دراسة الشهر العقاري و الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية سواء بإنشاء حقوق عينية عقاري ، او نقلها أو تعديلها و إسقاطها علما أنه يوجد نوعين من أنظمة الشهر ، و هما الشهر العيني و الشهر الشخصي غير أن المسح العقاري هو الأساس التقني لنظام الشهر العيني فبمقتضى هذا النظام تقوم الدولة المتبينة له بإجراء عملية المسح العقاري لكافة أراضيها و عقاراتها ، بحيث يتم تحديد ملكيتها تحديدا دقيقا .

و يشرف على عملية الشهر العقاري ، كما لها دور مهم و أساسي في حماية حق الملكية ، كما خول المشرع للمحافظة العقارية عدة مهام أنيطت ممارستها للمحافظة العقارية أو في حالة رفض الإيداع و رفض الإجراء.

و كنتيجة لهذه الإجراءات فقد إستحدث المشرع الجزائري سند قانوني و إعتبره ذو حجية قوية تكون المرآة العاكسة للعقار و هو الدفتر العقاري و الذي يسلم لصاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته و تحديدها تحديدا ماديا دقيقا و ذلك بواسطة إجراءات المسح العام.

الفصل الثاني

تشوب عملية المسح العقاري العديد من النزاعات ، و التي تظهر من بداية القيام بهذه العملية إلى غاية ترتيب الأثر الناتج عنها ، و بالرغم من أن العقار له أهمية كبيرة في تحقيق التنمية ، فإن النزاعات التي تثور حوله كثيرة و متنوعة ، و التي يمكن أن يكون السبب فيها ، إما النصوص القانونية غير دقيقة أو المتناقضة و المبعثرة .

حيث عرفت عملية المسح العقاري بعض الفراغات القانونية ، و التي تؤدي بدورها إلى نزاعات عقارية سواء تلك المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري ، و المتمثلة أساسا في سير عملية المسح العقاري و كذا الخاصة بالبطاقة العقارية ، إضافة إلى النزاعات المتعلقة عند الانتهاء من عملية المسح العقاري أي الخاصة بالدفتر العقاري ، وهو موضوع دراستنا في هذا الفصل حيث سنعالج فيه :

المبحث الأول : المنازعات المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري .

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري .

المبحث الأول : المنازعات المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري .

يخضع مسح الأراضي العام إلى قواعد و ضوابط و التي تحدد الملكية العقارية حيث خصها المشرع بإجراءات أولية قبل و خلال فتح عملية المسح العقاري ، غير أن هذه الإجراءات الأولية قد تمسها نزاعات و التي يكون للقضاء سلطة للفصل فيها و هو ما سنوضحه في هذا المبحث المقسم إلى ثلاث مطالب وفقا مايلي :

المطلب الأول : منازعات سير عملية المسح العقاري .

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالبطاقة العقاري .

المطلب الثاني : الجهة المختصة بالفصل في منازعات المسح العقاري.

المطلب الأول : منازعات سير عملية المسح العقاري .

من بين المنازعات التي تظهر أثناء سير عملية المسح العقاري ، وجود أخطاء في القياس و حساب المساحات (الفرع الأول) ، و تسجيل عقارات في حساب مجهول (الفرع الثاني) ، وهناك منازعات في العقود و وثائق المسح (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : أخطاء في القياس و حساب المساحات .

لقد تم تسجيل عدد كبير من شكاوى المواطنين و التي تتعلق بالقياسات و حساب المساحات لأملاكهم العقارية عند إعداد مسح الأراضي العام و هذا بسبب وجود فارق في المساحة التي تمت معاينتها ، من بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عملية المسح الأراضي و المقيدة في مصفوفة المسح ، و هذا الفارق يفوق النسب المسموح بها و المقدرة بـ 1/12 مما تشكل عائق بالنسبة للمحافظ العقاري لتسليم الدفتر العقاري على أساس المساحة المحتواة في وثائق المسح ، خاصة و أن بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية ، و هو مايسبب ضرر كبير لهؤلاء المواطنين خلال طلب تسليم الدفتر العقاري الشيء الذي يمنعهم من التصرف في أملاكهم لا سيما عند البيع ، التنازل ، قيد الرهن الرسمي أو طلب الحصول على رخصة البناء.¹

و عموما فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لايتعدى نسبة 1/20 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى ، فيمكن إشتهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية ، أما إن تجاوز الفارق ذلك لابد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ، و من أجل ذلك قامت

¹ - حشود نسيمية : المرجع السابق ، ص 86 .

المديرية العامة للأموال الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات و إيجاد حلول فاعلة لها . و عليه فإن الطرف المعني يجب أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل ، إما أما إن إتصل المعني بالمحافظة العقارية فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني ، و على مصلحة المسح القيام بالتحقيق و بالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما ، من تاريخ الإتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري و في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل إنقضاء مدة 15 يوما المحددة ، بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة .

هذا و تجب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب بعد أن يصير الترقيم نهائيا و سليم الدفتر العقاري و هذا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل إستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية ، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها ، إلا أمام الجهات القضائية المختصة.¹

الفرع الثاني : تسجيل عقارات في حساب مجهول .

يقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن لها مالكا غير معروف أي مجهول ، وذلك بعد إستفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني .

و بعد إستكمال مرحلة المسح تتولى إدارة المسح تسليم الوثائق الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية ، و لما كان المالك المجهول فإن المحافظ العقاري يسجل العقار مجهول المالك بإسم الدولة ، و يمنحه ترقيم مؤقتا لمدة سنتين ، و في هذه الحالة قد يحدث أن يظهر المالك ، ما يؤدي إلى وجود اعتراض من قبل المالكين ، كما يحتمل مضي المدة دون تسجيل أي اعتراض.²

ففي حالة وجود اعتراض من قبل المالكين الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري وطرف الخصم ، و للمعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية ، حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالأجل قبول

¹ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 147 ، 148 .

² - اوثن حنان : المرجع السابق ، ص 40 .

الإعتراضات ، و في حالة إثارة الإعتراضات خارج الآجال القانونية حيث التقييم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة .

أما إذا أثرت الإعتراضات في الآجال القانونية فالمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر المصالحة .¹

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/9/4 ، تهدف إلى التكفل بطلبات التسوية و وضع الإجراءات التطبيقية للعقارات التي تم تسجيلها من طرف مصالح مسح الأراضي في حساب المجهول ، إذا أن جميع الإجراءات تتم على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة و وكالة مسح الأراضي ، و إن إعداد دفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت يتم تسليمها من طرف المحافظ العقاري تتضمن تسوية للقطعة الأرضية وكذا البناءة و تستفيد من تطبيق نص هذه التعليمية الأشخاص الذين يحوزون على سندات معترف بها قانونا لإثبات حق الملكية العقارية لم يتم تقديمها للإشهار ، و تتمثل في العقود التوثيقية و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63/76 المتضمن السجل العقاري و كذا العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971 تاريخ سريان القانون المنظم لمهنة التوثيق ، و أيضا الأشخاص الذين يحوزون على سند غير كافي و الذي يتمثل أساسا في العقود العرفية المسجلة مابين جوان 1983 و ديسمبر 1992 و كذا الأشخاص الذين لا يحوزون على أي سند .²

الفرع الثالث : منازعات في العقود و وثائق المسح .

من المشاكل التي تواجهها عملية المسح العقاري كذلك ، أنه تحدث نزاعات سواء عند إعداد عقد الشهرة ، أو عند إعداد الوثائق السابقة التي يتم إيداعها على مستوى مقر البلدية .

أولا : منازعات إعداد عقد الشهرة .

يقصد بعقد الشهرة بأنه عبارة عن : " محرر رسمي من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و إختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءا على تصريح طلب العقد." و قد تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري . يحكم هذا النوع من العقود المرسوم رقم 352/83 الذي يبيم إجراءات لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف

¹ - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 352 ، 353 .

² - لعبيدي خيرة ، عمور محمد : " إجراءات التسوية الإدارية و القانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي " ، مجلة الحقيقة ، جامعة أحمد دراية ، أدرار ، العدد 38 ، 2016 ، 120 ، 121 .

بالملكية و الذي نص في مادته الأولى مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار المراد اكتساب الحق عليه ، ومنها ما يتعلق بوضع اليد و منها ما يتعلق بمدّة التقادم .¹

غير أنه عرفت عمليات إعداد و تسليم عقد الشهرة إشكالات قانونية و منازعات معقدة ، شأن الإعتراضات التي اثيرت من قبل الخواص المالكين و مديريات أملاك الدولة و البلديات المتدخلة في العملية و شكلت حالات لمنازعات قضائية عديدة كانت نهايتها إبطال الكثير من هذه العقود والتي قد يكون أصحابها قد تصرفوا بالبيع في الحقوق العقارية المثبة فيها للغير ، أو رتبوا رهون لفائدة المؤسسات المالية المقرضة² ، و هو ما يبدوا واضحا في نص المادة الأولى من المرسوم 952/83 و التي أشارت صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية ، و ماعدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ و التي تنص على : " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الان للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه ، عقارا من نوع الملك ، حيازة مستمرة غير منقطعة و لا متنازع عليها و علانية و ليست مشوبة بلبس ، طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني ، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول مع مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الإعتراف بالملكية."³

إضافة إلى أنه ذهب البعض إلى حد القول بأن المرسوم 352/83 لا أساس لوجوده ، لأن نتائجه السلبية طغت على إيجابياته و فتح باب للغش و لسلب أموال الغير ، مبررين موقفهم بأن العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها من قبل الجهات القضائية ، وأن بعض الولايات إتخذت حتى قرارات تقضي بتجميد إستخراج عقود الشهرة ، كما أن جل اللقاءات التي تتم بين كل من الغرفة الجهوية للموثقين

و المديرية العامة للأملاك الوطنية تثار بمناسبة إشكالات تتعلق بعقود الشهرة .⁴
و لتجنب العمليات المسحية العراقية التي قد تواجهها فقد تم إلغاء المرسوم 352/83 بموجب القانون 02/07 المتضمن معاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و هذا بعد فشل الية عقد

¹ - حامدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 15 ، 16 .

² - محمود عبد العزيز : آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، 2010 ، ص 190 .

³ - مرجع نفسه ، ص 154 .

⁴ - حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 42 .

الشهرة.¹ و فيمرحلة لاحقة التدخل بالمرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/7/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، في إطار تطبيق المادة 39 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري يضمن تسليم سند حيازي يضمن تفعيل القواعد الجديدة للحيازة العقارية و تكوين السجل العقاري عند ضمان تسجيل و شهر هذا السند ، و التصفية النهائية له بإستكمال أعمال مسح الأراضي.²

ثانيا : منازعات إعداد وثائق المسح .

بعد إنتهاء الأعوان التقنيين للمسح من أعمال المسح كما هي محددة في القانون في إقليم بلدية ، ما يتم بناء على نتائج هذه العملية إنجاز مجموعة من الوثائق التي تكمل عملها تسمى جملة بوثائق المسح وهي تتمثل بمايلي :

1- جدول للأقسام و سجل قطع الأرض ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .

2- سجل مسح الأراضي matrice cadastrale تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالك

أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء هؤلاء المالكين ، و المقصود به هو العقارات التي يملكها شخص واحد ، و التي تكون متجاورة ، و لا يفصل بينها ملكيات أخرى تسجل بإسم مالکها فضلا عن تسجيل كل عقار و إعطائه رقما خاصا به.

3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض .

Plans cadastraux conformes a la situation parcellaire actuelle

4- جدول التحقيق و هو وثيقة تقنية تحتوي على معلومات مستقاة من الميدان يأخذها و يدونها الأعوان

التقنيون المكلفون بالمسح أثناء أعمال القياس و التحديد ، وهذه الوثيقة تعد خصيصا لتسليم إلى المحافظ العقاري من أجل تمكينه من تحديد حقوق الملكية العقارية.³ فبعد أن يتم إيداع هذه الوثائق بالبلدية المعنية و التي تبقى طيلة لشهر للإطلاع عليها من قبل الجمهور حسب ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بموجب المرسوم 134/92 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، بعدها يوضع سجل الإحتجاجات و الشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي العام و التي تجتمع بحضور جميع أعضاءها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى و فحصها و السعي لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر

¹ - القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، جريدة رسمية عدد 15 الصادرة في 2007/2/28 .

² - محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 154 .

³ - ويس فتحي : الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 231 /232.

متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم و في حالة عدم التوفيق بينهم تبقى الحدود مؤقتة للعقارات كما هي في المخطط و يحزر محضر بذلك و تعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية و المحددة بـ 3 أشهر ، و بإنقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية ، و تعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات.¹

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالبطاقة العقارية .

إن البطاقة العقارية هي بمثابة بطاقة هوية العقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار و بيانا بمساحته و موقعه و الأعباء و التكاليف التي تنقله و الحقوق الواردة له أو عليه ، و كذا إسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار ، و يدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد عموما فإن ما يسمى بالسجل العقاري ماهو في الحقيقة إلى مجموعة البطاقات العقارية التي تعد و تمسك خصيصا لكل وحدة عقارية ، و تعد البطاقة العقارية وسائل عمل مادية يستعملها المحافظ في أداء مهامه ، بحيث تحتوي كل البيانات القانونية و التقنية الخاصة بالعقارات الواقعة ضمن نطاق إختصاصه ، إذ يرجع إليها بمناسبة كل إجراء ، كما يلزم المحافظ العقاري بالسهر و الحرص على تحيين و مراجعة و تدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع و مع وثائق المسح ، و تنقسم البطاقات العقارية إلى أنواع مختلفة يؤدي كل نوع منها دورا محددا.²

و بالرجوع للمرسوم رقم 63/76 نجد المادة 19 تنص على : " إن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في فيفي 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تمثل كما هو ناتج من الوثائق المنشورة النطاق الطبيعي ، و كذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات . و هي تتضمن من جهة ، المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات و من جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك."³ حيث إن إنشاء هذه البطاقات هو ما يصطلح قانونا بتأسيس السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقارات⁴ ، كما أنها من صميم عمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عن طريق أعوانها العاملين في الميدان أثناء تنفيذ أعمال المسح ، وهو ما يتضح من نص المادة 5 من المرسوم رقم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتعلق بإنشاء

¹ - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 74 .

² - وسي فتحي : المرجع السابق ، ص 342 ، 344 .

³ - المادة 19 من المرسوم رقم 63/76 ، سالف الذكر .

⁴ - حجاوي عز الدين : آثار أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، 2014 ، 2015 ، ص 69 .

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، إذ أن إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار يتم بمناسبة إتمام عملية مسح هذا العقار.¹

وقد تنشأ على البطاقة العقارية منازعات سواء أثناء القيد (الفرع الأول) أو تلك المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول (الفرع الثاني).

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالقيد الأول في البطاقة العقارية .

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 على أن النزاع في التقييم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري من خلال المدة المذكورة أعلاه أي 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة بموجب رسالة موصى عليها ويملك المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين ، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه و يبقى لهذا الأخير أجل سنتت أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا ، إذا كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص ، و أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية ، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الأجال ، و نصت المادة 15 على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من المرسوم نفسه.²

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق العقارية العينية الأخرى في السجل العقاري الذي جاء بها المرسوم 63/76 ، و بالرجوع إلى المواد 12 ، 13 ، 14 منه نلاحظ أن المشرع قد نص على أنه يشرع المحافظ العقاري في عملية التقييم أي القيد الأول في إحدى الصورتين ، إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي.³

هذا و تجب الإشارة إلى أن الدعوى القضائية المرفوعة يجب أن توجه ضد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت طائلة الرفض ، كون المديرات الولائية و الجهوية لمسح الأراضي ماهي سوى مصالح محلية تابعة لها ، لا تتمتع بالشخصية المعنوية وذلك حسب المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/4/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، هذه الأخيرة التي تعمل تحت سلطة المدير العام لها ، و الذي أهله القانون لوحده لتمثيلها أمام الجهات القضائية ، حيث أشارت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 110/01 المؤرخ في 2001 /5/5 المعدل

¹ - جقبوب محفوظ : المرجع السابق ، ص 19 .

² - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 51 .

³ - حشود نسيمية : المرجع السابق ، ص 189 .

والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، إلى أن المدير العام ينفذ قرارات مجلس الإدارة وهو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء ، حيث يمكنه أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته¹ ، و ما يقوم به المحافظ العقاري قد يحدث آثار قانونية تلحق بالأشخاص يمكنها أن تسبب لهم في إهدار حقوقهم العينية التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عملية المسح ، لهذا السبب يمنح القانون الحق لكل من له مصلحة و يدعي أنه مالك للعقار محل الترقيم لفائدة الغير أن يقوم بمنازعة هذا الأخير و ذلك عن طريق رفع دعوى قضائية حالة ما إذا كان الترقيم نهائي يلتبس من خلاله إلغاءه امام الجهات القضائية المختصة أو السماح له بتقديم إعتراضه و إحتجابه أمام امحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بالترقيم المؤقت ، و يعتبر هذا الإعتراض إجراء أولي قبل اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة.²

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالإجراءات الأولية اللاحقة بالقيد الأول .

بالرجوع للأمر 74/75 نجد المادة 24 تنص على : " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة إقليميا ."³

يفهم من هذا النص أن الغرفة الإدارية هي المختصة و لكن أي غرفة ؟ المحلية أم الجهوية ؟

مبدئيا الجهوية لأن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية و هو ما أكده مجلس الدولة في إجتهااداته.⁴

وقد نصت المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 : " يتم التبليغ إلى الموقع على شهادة الهوية و ذلك في جميع الحالات التي ينص فيها على التبليغ بموجب هذا المرسوم و مع مراعاة أحكام المواد 50 و 51 ، و هو مايساوي التبليغ إلى الأطراف .

و عندما تكون الوثيقة التي قدمت إلى الإشهار لا تقضي وجود شهادة هوية ، فإن التبليغ يتم صحيحا إلى الشخص المعين خصيصا و في عدمه إلى الطرف الأول المعين بالوثيقة المذكورة.

و يتم التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام و موجهة إلى الموطن المبين

في الإستدعاء أو في الوثيقة المقدمة إلى الإجراء .

¹ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 151 .

² - بن عمارة زهرة : المرجع السابق ، ص 171 .

³ - المادة 24 من الأمر 74/75 ، سالف الذكر .

⁴ - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 53 .

غير أن التبليغ يمكن أن يسلم إلى المرسل إليه شخصيا مقابل الإعراف بهذا التسليم و إن تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعراف المشار إليه أعلاه ، يحدد نقطة إنطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 ، و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.¹

يفهم من نص هذه المادة أن أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري محددة بمدة شهرين ابتداء من التبليغ كما نصت المادة 111 من نفس المرسوم على أنه : " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي ، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار و ذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ".²

و المقصود بذلك أن الدولة تمثل من طرف الوالي بمساعدة مديرية أملاك الدولة.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن لتنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري و هو مانصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 65/91 : " تتولى مديرية حفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و إنتظام .
- سهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري .
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية .
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما .
- تحلل دوريا نشاط المصالح و تعد تلاخيص بذلك و تبلغها للسلطات السلمية .
- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها.³

¹ - المادة 110 من المرسوم 63/76 ، سالف الذكر .

² - المادة 111 ، المرجع نفسه .

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن لتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية العدد العشر مؤرخة في 6 مارس 1991 .

يفهم من هذه النصوص التي هي في الواقع تتعلق برفض الشهر بعد تأسيس السجل العقاري حسب المرسوم أنها تشمل أي إجراء يقوم به المحافظ مما يقلل من القوة الثبوتية للقيد ، و كذلك الأثر المطهر القيد ، مادام أن المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول على إثر إتمام عمليات المسح من الطعن أمام القضاء في أي وقت يظهر فيه و لم ينص كما فعلت بعض التشريعات على آجال قصيرة لسقوط الحق في المطالبة بالملكية لكن المشرع نص على الأجل المسقط لرفع الدعوى من طرف الأطراف المنازعين في القيد الأول الحاضرين في عملية المسح بـ 6 أشهر (المادة 15 من المرسوم 63/76) و ترفع الدعوى هنا أمام المحكمة العقارية إذا كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص و أمام الغرفة الإدارية إذا كان النزاع قائم بين أشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون العام ، و الدولة الولاية أو البلدية لأن النزاع في هذه الحالة يقع حول الملكية .

كذلك يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض على الدولة طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74/75 في أجل سنة مع العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم في كل الأحوال بـ 15 سنة .¹

كما يستكشف من نص هذه المادة أن الدعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة و ليس ضد المحافظ كما تتحمل الدولة تعويض المتضررين من هذه الأخطاء غير أنه إذا ثبت أن الخطأ الذي إرتكبه المحافظ خطأ جسيم فإنه يجوز للدولة بعد أن تعوض المتضرر بناء على حكم قضائي أن ترجع على المحافظ العقاري مطالبة إياه بالتعويض .²

المطلب الثالث : الجهة المختصة بالفصل في منازعات المسح العقاري .

تختلف الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات العقارية باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة حيث تطرح مسألة توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري في الدول التي تأخذ بنظام الإزدواجية القضائية ، نتيجة وجود هرمين قضائيين منفصلين كل منهما مختص في مجاله .

و لهذا إرتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول يتعلق باختصاص القضاء العادي .

و الفرع الثاني متعلق باختصاص القضاء الإداري .

¹ - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 53 ، 54 .

² - مقالاتي منى : محاضرات في المنازعة العقارية ، ملقاة على طلبة سنة ثانية ماستر ، تخصص منازعة إدارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، 2017/2018 ، ص 4 .

الفرع الأول : إختصاص القضاء العادي .

إلى حين إستحداث القضاء الإداري ، ظل القضاء العادي هو المختص الوحيد بالمنازعات العقارية¹ فالقاضي العادي هو حامي الحريات الأساسية و الملكية الفردية ، و لذلك فكلما كان هناك مساس إداري بحق من الحقوق الأساسية للأفراد أو حرياتهم ، فكلما إنعقد الإختصاص للقضاء العادي و ليس للقضاء الإداري ، فلقد أصبح هذا الأمر تقليدا ثابتا في قواعد توزيع الإختصاص.²

فالبرجوع للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، نجد المادة 14 منه تنص على :
" يعطى أجل قدرته ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها ، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا...."³

يستنتج من نص هذه المادة أنه يعطى أجل 3 أشهر لأطراف المتنازعة من أجل الإتفاق على الحدود أو أن يرفعوا دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا للفصل في النزاع ، وبالتالي ينعقد الإختصاص النوعي للقسم العقاري ، و الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية ، و إستعمال لفظ الأملاك العقارية أشمل و أدق .⁴

و الملاحظ على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فقد أعطى أهمية كبرى للعقار ، حيث نظم الفصل الثالث من الباب الأول ، من الكتاب الثاني ، عنوان تحت تسمية القسم العقاري و الذي يحدد سبعة (7) مواد هي : المواد 511 ، 512 ، 513 ، 514 ، 515 ، 516 ، 517 .

فالمادة 511 بينت أن القسم العقاري هو الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية ، و المادة 512 أوردت بعض مواضيع إختصاص القسم العقاري ، كنزعات حق الملكية و الحقوق العينية كالرهن الرسمي _ دعوى الحيازة....، في حين أدرجت المواد من 513 إلى 517 إلى أن إختصاص القسم العقاري في موضوع النزاعات التي تكون بين الفلاحين أو مع الغير إلى جانب الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق تم شهرها ، وكذا منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري ، و أخيرا المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للخوادم.⁵

¹ - أجمعون أحمد : المنازعات العقارية بين المحاكم العادية و المحاكم الإدارية ، منشورات دار الأمان ، الرباط ، المغرب ، 2016 ، ص 5 .

² - شيهوب مسعود : المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، " الأنظمة المقارنة و المنازعات الإدارية " ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، 2005 ، ص 130 .

³ - المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 ، سالف الذكر .

⁴ - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 4 .

⁵ - المواد 511 ، 512 ، 513 ، 514 ، 516 ، 517 ، من القانون 09/08 ، سالف الذكر .

و على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعطى لقاضي المنازعات العقارية إختصاص بالنظر في الإستعجال العقاري ، و هو ما يؤكد إختصاص رئيس القسم العقاري في المنازعات الإستعجالية المتعلقة بهذا القسم هو أحكام المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على : " يمكن لرئيس القسم العقاري ، و حتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الإستعجال التدابير التحفظية اللازمة ."

و تنص المادة 522 من نفس القانون على : " تكون الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للإستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الإستعجال ."¹

و عليه فإن شرط إختصاص القسم العقاري للفصل في قضية إستعجالية هو تعلقها بالمادة الإدارية سواء المنصوص عليها في القانون المدني مثل حق الإرتفاق المرور، دعاوى الحياة و الذي ينشأ بمقتضى نص القانون ، و يتقرر عندما تكون الأرض محصورة عن طريق العام ، يحول دون إستغلالها ، لذلك قرر المشرع لتلك الأرض المحصورة حق في المرور عبر أرض الجار للوصول إلى الطريق العام² و أيضا دعاوى الحياة...إلخ ، أو المصوص عليها في النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة المتعلقة بالعقار.³

إضافة إلى الأوامر الإستعجالية ، ينظر القضاء العادي في العقود العرفية و التي تعتبر من أهم الإشكالات نتيجة عدم إشارته للمساحة بدقة ما يؤدي إلى الإختلاف و التضارب في المساحات و هو ما يترتب عنه بروز نزاعات عقارية ، و لعل عملية المسح إذا كانت قد كشفت عن عيوب و أخطاء كثرة ميزت المعاملات العقارية خلال أكثر من ثلاثة عقود من الزمن فإنها في وقت ذاته تعتبر مرحلة حاسمة لتصحيح الأوضاع القانونية و ما وسيلة الترقيم المؤقت التي كفلها القانون و ألزم المحافظ العقاري بالعمل بها إلا دليلا على أن المشرع كان يدرك ساعة وضع مقتضيات قانون التوثيق الأول لسنة 1970 و ساعة صدور الأمر رقم 74/75 و سائر العقود العرفية لازالت منتشرة إلى يومنا هذا بالرغم من محاربتها قانونا⁴ و ما يؤكد أن العقود العرفية هي من إختصاص القضاء العادي هو قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية حيث من المقرر قانونا أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي أن تحرر على هذا الشكل

¹ - المواد 512 ، 522 من القانون 09/08 ، سالف الذكر .

² - مقالاتي منى : النظام القانوني لحق الإرتفاق في التشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2014 ، ص 100 .

³ - علوفة نصر الدين ، بولقصبينات محمود : القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ، " دراسة تحليلية و عملية للقضاء الإستعجالي العادي دون الإداري " ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2015 ، ص 47 .

⁴ - أوثن حنان : المرجع السابق ، ص 43 .

تحت طائلة البطلان ، و من ثم فإن القرار المطعون فيه لم يخرق القانون ، و لم يخالف الإجتهااد القضائي للمحكمة العليا الذي أعيد النظر فيه بموجب القرار رقم 156 / 136 المؤرخ في 1997/12/18 المكرس بموجب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فيما يخص العقود العرفية ، وأن قضاة المجلس لما قضاوا ببطلان العقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة ، فإنهم طبقوا صحيح القانون.¹

أما بخصوص البطاقة العقارية و التي يتم التعرف على طبيعة الترقيم من خلالها كما يتم تحديد الإختصاص القضائي ، فالمشروع وزع في ذلك بين القضاء العقاري الذي خصه بالنزاعات التي تثار حول الترقيم العقاري المؤقت بين أشخاص القانون الخاص بينما أن الحاصل أن الترقيم النهائي تكون الولاية فيه للقضاء الإداري ، و في وجوده تنتحى جهات القضاء العقاري عن أي نزاع في ذلك ، لكن الغريب أن المحكمة العليا في بعض قراراتها تعدت هذا الإختصاص ، حيث نجد في قرارها رقم : 423832 بتاريخ 2008/7/16 فصلت في النزاع و رفضت نقض القرار المطعون فيه موضوعا ، حينما أكدت أن وجود دفتر العقاري لا يفيد إسترجاع الملكية الثابتة بالتقادم المكسب ، و هنا نجدها رغم إقرارها ضمنيا أن النزاع هو دعوى ملكية ، و أن الترقيم العقاري النهائي مكرس بدفتر عقاري ، إلا أن الحاصل أنها لم تتدخل عن النزاع بل تمسكت به و كرست قضائين أحدهما الملكية لفائدة الحائز المكسب لها بالتقادم دون أن توضح مآل و مركز المحكوم له في السجل العقاري ، و القضاء الثاني المستتر إبقاء الترقيم القائم لفائدة الطاعنين المحكوم عليهم و هو الحقيقة الموجودة في السجل العقاري.²

الفرع الثاني : إختصاص القضاء الإداري .

لم يعد القضاء العادي هو المختص الوحيد بالمنازعات العقارية³ ، بل أصبح يختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري أي أحد أشخاصه شخص من أشخاص القانون العام و قد حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هذه الأشخاص على سبيل الحصر

و هي :

- 1- الدولة .
- 2- الولاية .
- 3- البلدية .

¹ - حمدي باشا عمر : **القضاء العقاري** ، " في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا " ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 8 ، 9 .

² - عيساوي عبد القادر : " **الحكم القضائي و متطلبات السجل العقاري** " ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور يحيى فارس ، العدد الأول ، المجلد العاشر ، 2017 ، ص 257 .

³ - أجعون أحمد : المرجع السابق ، ص 110 .

4- المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.¹

يستخلص من ذلك أن المنازعة العقارية إذا كان أحد أطرافها شخصا إداريا انعقد الإختصاص لمبدئيا إلى القضاء الإداري .

ومن بين المنازعات التي ينظر فيها القاضي الإداري هي شهادة الحياة فإعتبارها سند حيازي مؤقت صادر عن جهة إدارية _ رئيس المجلس الشعبي البلدي _ تخضع لإجراءات التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية المختصة دون المساس بأحقية المالك الحقيقي في طلب إلغاء هذه الشهادة أمام القاضي الإداري أو رفعه لدعاوى إدارية أخرى ضد المحافظ العقاري أثناء شهره لهذه الشهادة الإدارية رغم وجود سند ملكية مشهر سابق تطبيقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المواد 23 ، 24 من المرسوم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.²

إضافة إلى إختصاص القاضي الإداري في شهادة الحياة ، يمكن له كذلك النظر في القرارات الصادرة عن المدير الولائي للحفظ العقاري بإعتبار أن مديرية حفظ العقاري هي مصلحة إدارية غير مركزية وبالتالي فالقرارات الصادرة عنه يمكن الطعن فيها بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية و يمكن إجمال هذه المنازعات في مايلي :

أ- الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري .

ب- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري .

ج- دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء التقييم العقاري.³

و بالتالي تتعدد ولاية القضاء الإداري للنظر في المنازعة العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة بإعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأمالك محل المطالبة القضائية أو العلاقة التعاقدية تشمل أحد أطرافها شخصا إداريا عاما و يزداد هذا الدور تعقدا بالنسبة للقضاء الإداري في المنازعة العقارية ، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية و مفهوم الصالح العام الذي تتحرك الدولة أي السلطة العامة فيه بموجبه و تعلن حق أغراضها ، و تأتي به أعمالها ، بموجب تخضع لرقابة القاضي الإداري.⁴

1 - المادة 800 من القانون 09/08 ، سالف الذكر .

2 - محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 239 ، 230 .

3 - بن دعاس سهام : " التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه " ، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقاري في الجزائر " ، المرجع السابق ، ص 6 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 356/98 المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 الذي يحدد كليات تطبيق أحكام القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 و المتعلق بالمحاكم الإدارية ، جريدة رسمية عدد 85 ، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1998 .

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري .

سبق الذكر في الفصل الأول من هذه الدراسة ، أن الدفتر العقاري هو ذلك الأثر المترتب عن عملية المسح العقاري ، كما يعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و كذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹ فبالرغم من أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية إلا أنه تصدر عنه جملة من النزاعات سواء أثناء إعداده أو إصداره ، و هو محور دراستنا في هذا المبحث حيث تناولنا في المطلب الأول النزاعات الخاصة بإعداد الدفتر العقاري ، في حين يتضمن المطلب الثاني المنازعات الخاصة بإصدار الدفتر العقاري ، و أخيرا المطلب الثالث المعنون بآثار إلغاء الدفتر العقاري .

المطلب الأول: المنازعات الخاصة بإعداد الدفتر العقاري.

من أهم المنازعات التي تثار أثناء إعداد الدفتر العقاري هي منازعات الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي، وذلك عند إمتناع المحافظ العقاري من منح المالك الظاهر الترقيم العقاري، و إما عند قيامه بعملية الفحص و التدقيق أثناء هذه المرحلة أو عند ظهور شخص يحوز وثائق يدعي بها أنه المالك الحقيقي ، و على هذا الأساس قسم هذا المطلب إلى الفرعين التاليين : الفرع الأول منازعات الترقيم المؤقت ، الفرع الثاني منازعات الترقيم النهائي.

الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت .

عندما تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية ، و يثبت هذا الإيداع بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ، فإنه يشرع في إعلام الجمهور بهذا المحضر و ذلك عن طريق نشره في الجرائد اليومية الوطنية و لصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية و مجلس الشعبي البلدي و الأماكن السكنية التي يوجد بها العقار ، و غرض هذا الإشهار الواسع هو السماح للمالكين بإستخراج الوثائق المثبتة لملكيتهم للعقارات المسوحة من المحافظة العقارية ، المدة التي يجب احترامها بين تاريخ الإيداع و وثائق مسح الأراضي ، و تاريخ عملية تسليم العقود المثبتة للملكية هي 4 أشهر (المادة 9 من المرسوم 63/76) بعد إنقضاء أجل 4 أشهر و لإستخراج عقد الملكية (الدفتر العقاري ، أو شهادة الترقيم العقاري المؤقت حسب الحالات) يجب على المالك إيداع ملف يحتوي على جدول يستخرج من المحافظة

¹ - حمدي باشا عمر : الفضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 45.

العقارية و يتضمن بعض المعلومات و البيانات ، و كذا وصف العقار مرفق عند الحاجة بعقود الملكية فإذا إمتنع المالكين عن تقديم الجدول خلال مهلة 4 أشهر ، و كان المحافظ العقاري في وضع لايمكنه من إبداء رأيه بالشكل المناسب

فيتحدد حقوق ملكية هؤلاء نظرا لإنعدام سندات لإثبات أو عدم كفايتها ، فإنه يشرع في تسجيل العقارات المعنية مؤقتا في السجل العقاري على أساس العناصر المتوفرة في وثائق مسح الأراضي ، الطابع الوقت لهذا التسجيل أو الترقيم يبقى قائما لمدة 5 سنوات تسري من تاريخ محضر تسليم وثائق مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ، عند إنقضاء مهلة 5 سنوات فإن الترقيم في السجل العقاري يصبح نهائيا ، لكن إذا طرأت وقائع قانونية جديدة أبلغ بها المحافظ العقاري و كان من شأنها تثبيت الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري فإنه يمكن لهذا الأخير تعديل أو إبطال الترقيم المؤقت ، و قيد ترقيم جديد متطابق مع هذه الوقائع القانونية الجديدة ، وذلك حسب المادة 18 من المرسوم 63/76.¹

حيث يجب على الذين يدعون حيازة حقوق عينية عقارية أن يبلغوا إعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم ، و للمعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية حيث على المحافظ أن يولي أهمية بالغة لأجال قبول الإعتراضات ، و في حالة اثاره الإعتراضات خارج الآجال القانونية ، حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة ، أما إذا اثرت الإعتراضات في الآجال القانونية فالمحافظ العقاري حق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة ، و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر الصلح .² و هو مانصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 63/76³ ، و قد جاء في القرار رقم 282811 مؤرخ في 2005/02/23 ، مجلة المحكمة العليا العدد 1 ، 2005 ، ص 233 ، المبدأ أن تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر و بالتالي صفة التقاضي ، و تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ، ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا .⁴

حيث يمكن للشخص المعني خلال هذه الفترة أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع و هو القسم العقاري التابع للمحكمة و هو مانصت عليه المادة 516 من قانون الإجراءات

¹ - brahim – avocat . e –monsie . com / page / billrts – en – langue arobe / 1-15- html .

² - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 352 – 353 .

³ - راجع المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 ، سالف الذكر .

⁴ - حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، المرجع السابق ، ص 46 .

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لمنازعة المسح العقاري

المدنية و الإدارية : " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".¹

و قضاء المحكمة العليا مستقر فيما يخص إختصاص القسم العقاري عندما يتعلق الأمر بنزاع حول الترقيم المؤقت ، و هو ماجاء في ملف رقم 7048846 قرار بتاريخ 2012/04/12 ، فالمبدأ أنه لا يشترط القانون لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية لاحقا ، وجوب الاعتراض المسبق على الترقيم المؤقت أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي² و ما يلاحظ على هذا النزاع أنه ذو طبيعة إزدواجية ، وذلك حسب طبيعة أطرافه ، فإذا كان طرفي النزاع إدارة يؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) إذا كانت الإدارة محلية و مجلس الدولة ، أما إذا كان طرفي النزاع يحكمهم القانون الخاص يؤول النزاع إلى القضاء العادي

(القسم العقاري) ، و هذا حسب ما أخذ به المشرع الجزائري بإتخاذ المعيار العضوي لتحديد القضاء المختص لكن الإشكال الذي يثار ميدانيا ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري و يعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية و التي تحدد ملكية الأفراد و ملكية الهيئات الإدارية هذا من جهة، و من جهة ثانية نجد أن هناك بعض القضايا يفصل فيها الجهتين القضائيتين معا مما نكون في حالة تنازع الإختصاص نتيجة لإنعدام نص صريح، و بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و نص المادة 802 منها لانجد مثل هذه المنازعات ضمن الاستثناءات الواردة في هذا النص.³

الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي .

بالإعتماد على الإجتهد القضائي الذي قضت به محكمة التنازع في الملف رقم 000113 في قرارها بتاريخ 2012/10/15 : " يعتبر طلب إبطال دفتر عقاري بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل في الدفتر العقاري .

الترقيم النهائي ، قرار إداري ، صادر عن المحافظ العقاري القضاء الإداري هو المختص بإبطال الدفتر العقاري".⁴

¹ - المادة 516 من القانون 09/08 ، سالف الذكر .

² - مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد الثاني ، الجزائر ، لسنة 2012 ، ص 390.

³ - مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد الثاني ، الجزائر ، لسنة 2012 ، ص 390.

⁴ - مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية ، العدد الثاني ، الجزائر ، لسنة 2013 ، ص 463.

فالمعلوم أن المحافظ العقاري يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصا طبيعياً أو أشخاصا معنوية عمومية (الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية الأخرى) و في حالة الشيوخ ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية ، أو يتفق ملاك الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الإحتفاظ به ، كما ينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود الإمتيازات الرهون ، و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقضى مدة صلاحيتها ، و لا يمكن النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء¹ . حيث يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري و المتعلقة بالترقيم النهائي عن طريق القضاء و دون تحديد أجل مسقط ، كما فعلت تشريعات أخرى مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر لعملية المسح و الذي يظهر ربما بعد مدة طويلة قبل انقضاء آجال التقادم المكسب للمنازعة في القيد و هذا له أثر سيئ على ضمان الإئتمان و يقلل من أهمية نظام الشهر العيني² و بالتالي فالجهة القضائية المختصة بالنسبة للإعتراضات على الترقيم النهائي هي المحكمة الإدارية ، وقضاء كل من المحكمة العليا و مجلس الدولة مستقر في هذا المجال و هو ماجاء في القرار رقم 282811 في 2005/02/23 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 ، 2005 ، ص 333 . و القرار رقم 108200 المؤرخ في 1994/03/16 ، المجلة القضائية 1995 ، العدد 2 ، ص 80 " لايجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات ، المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائياً³ .

كما أن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ، ترفع ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري ، الذي هو سند إداري و الذي لايجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري ، و ما ترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير و إنما يجعلها بذلك سند ملكية ، و الترقيم النهائي يضيفي القوة

1 - بوشنافة جمال : مداخلة بعنوان : " الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الإجتهااد القضائي الجزائري ، الملتقى الوطني الرابع ، حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 5.

2 - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المنازعة العقارية ، المرجع السابق ، ص 51.

3 - حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، المرجع السابق ، ص 46.

الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني و لايمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء.¹

المطلب الثاني : المنازعات الخاصة بإصدار الدفتر العقاري .

بعد أن تطرقنا إلى المنازعة الخاصة بإعداد الدفتر العقاري ، وجدنا أنه هناك نزاعات أخرى متعلقة بإصدار الدفتر العقاري ، حيث يعتبر القرار الصادر عن المحافظ العقاري يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري ، و لهذا فقد خول المشرع الجزائري لهذا الأخير الحق في رفع دعوى قضائية و هي دعوى الإلغاء الدفتر العقاري.

و بالتالي فقد قسمنا هذا المطلب إلى الفرعين التاليين :

الفرع الأول : دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

إستنادا على المادة 161 من الدستور الجزائري التي تنص على مايلي : " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية ."²

فإن القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية .³

فدعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة ، و تتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار و مدى إتفاقه مع قواعد القانون و إلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون ، و هكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع ، فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرارا اخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة .⁴

فقد عرفها الدكتور سليمان الطماوي على أنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون.⁵

و بخصوص دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، فبعد الإنتهاء من الإجراءات المادية و القانونية المتبعة بصدد إعداد و منح الدفتر العقاري ، فقد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعى أنه المالك الحقيقي للعقار

1 - شهب حورية : المرجع السابق ، ص 134 .

2 - المادة 161 من القانون 01/16 ، سالف الذكر .

3 - بعلي محمد الصغير : الوسيط في المنازعات الإدارية ، دار العلوم لنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 136 .

4 - محمد رفعت عبد الوهاب : القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ، قضاء التعويض و أصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية ، 2005 ، ص 11 .

5 - الطماوي محمد سليمان : القضاء الإداري - قضاء الإلغاء ، دار الفكر العربي ، الجزء الأول ، 1976 ، ص 315 .

محل إصدار الدفتر العقاري مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ، ساعيا بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير و إسترداد ملكيته.¹ و بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، نص على مجموعة من الشروط القانونية لكي تكون هذه الدعوى مقبولة و هي :

1- محل الطعن بالإلغاء.

2- الطاعن.

3- الطعن الإداري المسبق (التظلم الإداري).

4- الإجراءات.

5- الميعاد.²

و المنصوص عليها في المواد 13 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 إضافة إلى المادة 815 التي تشترط أن ترفع الدعوى بعريضة و موقعة من محام.³

كما يجب أن تشهر العريضة وفقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 لأن دعاوى القضاء رامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها.⁴

الفرع الثاني : الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري .

طبقا للإجتهادات القضائية الصادرة بخصوص إلغاء الدفاتر العقارية فقد إعتد مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2007/07/25 تحت رقم 034825 فهرس رقم 898 فكرة أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية لذا فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لإختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم و إجتهد مجلس الدولة و هذا ما كرسته المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية.

و في إجتهد آخر مؤرخ في 2007/10/24 تحت رقم 037356 فهرس رقم 1236 إعتد أساسا أن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقا للمادة 93 و مايليها من قانون 09/90

¹ - حميداتو خديجة : المرجع السابق ، ص 49.

² - بعلي محمد الصغير : المرجع السابق ، ص 138.

³ - راجع المواد 13 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 815 من القانون 09/08 ، سالف الذكر .

⁴ - بوزيتون عبد الغني : المرجع السابق ، ص 138.

المتعلق بالولاية و كذا المرسوم 215/94 و أن الطعن في قراراتها من إختصاص الغرفة الجهوية و هذا حسب المادة 1/7 من قانون الإجراءات المدنية و هذا ما إستقر عليه مجلس الدولة فهذه الإجتهاادات صدرت في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم وفقا للتعديلات التي أجريت عليه حيث أصبح إلغاء القرارات الولائية أي الصادرة عن الولاية من إختصاص الغرف الإدارية الجهوية لدى المجالس القضائية ، إذا إعتبر مجلس الدولة أن هذا الدفتر هو قرار ولائي يخضع إختصاص النظر في إلغائه إلى الغرف الجهوية ، و لكن هناك تناقضات في الإجتهاد القضائي لمجلس الدولة ، ذلك أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، فإن مديرية الحفظ العقاري لا تخضع لسلطة الوالي ، و أن الدفتر العقاري لا يعتبر قرارا إداريا صادرا عن الوالي ، و بالتالي فإن الإختصاص يكون للغرف الإدارية المحلية على إعتبار أن الدفتر العقاري هو سند إداريا و بإعتبار كذلك المحافظة العقارية هي طرفا في دعوى الإلغاء.¹

غير أنه و بعد صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد رقم 09/08 فقد جاء في ملف القضية رقم 666056 قرار بتاريخ 2011/7/14 أن المبدأ لايمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري.²

و هذا طبقا للمادة 04/14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من المطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار و بالتالي فيتضح من خلال هذا النص أن شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى متعلق بحق الملكية العقارية المكتسب سند رسمي و مشهر و ذلك إذا كان يخص هذه الدعاوى : دعوى فسخ ، دعوى الإبطال ، دعوى الإلغاء ، و دعوى النقض .

و بصدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سنة 2008 تم تأكيد على إلزامية شهر دعاوى العقارية الذي كان موقف القضاء فيها متقلبا ما بين القبول و الرفض في حالة وجود هذا الشرط أو عدمه ، وعليه فلا يمكن رفع دعوى من هذا النوع دون شهرها و هو ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة و الذي جاء فيه أنه : " ففي الدعاوى العقارية و الإدارية المتعلقة بعقار و الرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق

1 - علي خوجة خيرة : مداخلة بعنوان " إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري " ، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 6.

2 - مجلة محكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، لسنة 2012 ، ص 184.

بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/5/1993 لقبول دعوى شهر العريضة الإفتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد و هو شرط لقبول الدعوى.¹ و هو مانصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

كما نصت المادة 1/801 منه على أن : " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.²

و عليه فإنه يفهم من نص هاتين المادتين المتعلقةتين بالإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية أن المشرع الجزائري لم ينص أبدا على إختصاص الغرف الجهوية ، وبالتالي و تطبيقا لهذا القانون فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من إختصاص الغرف الإدارية المحلية إلى حين تنصيب المحاكم الإدارية و هو الشيء المعمول به حاليا و منذ صدور هذا القانون³

حيث أن الدفتر العقاري و كما سبق أن أشرنا ليس قرارا إداريا في حد ذاته و لو كان كذلك لوضعت مجموعة من الإجراءات للطعن فيه و لو كان كذلك لأمكن إلغاءه إداريا أو سحبه على غرار القرارات الإدارية ، و لو كان كذلك لما تدخلت إرادة الأطراف عند أي تصرف بالبيع أو غيره من التصرفات العينية في ضبطه لكن الصحيح أن الدفتر العقاري سند إثبات من الأسانيد التي أنتجها التشريع العقاري العام يختلف عن تلك التي يعرفها القانون الخاص ، وهو بمثابة سفتجة عقارية قابلة للتطهير تنتقل من حائز إلى حائز بإنتقال الحق الذي تثبته ، غير أن مايميزه تخصيصا أنه مرتبط بمجموعة من القرارات الإدارية أهمها مايلي :

¹ - بن سيعقوب حنان : " شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة التشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الخامس ، مارس 2018 ، ص 177.

² - المواد 800 ، 1/801 من القانون 09/08 ، سالف الذكر .

³ - علي خوجة خيرة : المرجع السابق ، ص 7.

- قرار تسليم الدفتر العقاري أو رفض التسليم (المادة 3 ، 46 ، 47 من المرسوم 63/76).

- قرار مطابقة الدفتر العقاري أو رفض المطابقة (المادة 53 من المرسوم 63/76).

- قرار تسليم دفتر بديل أو رفض تسليم دفتر بديل (المادة 52 من المرسوم 63/76).¹

و قد يرى البعض أن الإختصاص يؤول للقضاء العادي في إبطال العقود التوثيقية المشهورة إذا كان صادرا بين أشخاص القانون الخاص² و هو ما جاء في الإجتهااد القضائي الصادر عن المحكمة العليا في الملف رقم 621245 قرار بتاريخ 2010/10/14 ، فالمبدأ أنه : بمجرد حضور طرف إداري في نزاع قضائي قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص ، لا يجعل القضاء الإداري مختصا نوعيا للفصل فيه.³

و بالتالي فإن المنازعات المطروحة على مستوى القضاء العادي و المتعلقة بالدفتر العقاري مرتبطة بالحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري ، و هنا فالدعوى القضائية لا تنصب حول الدفتر العقاري بل على الحقوق العينية العقاري و الوثائق و السندات التي أدت إلى شهر الحقوق بإسم أصحابها و بالتالي تسليم الدفتر العقاري كسند إداري بديل عن تلك الوثائق و السندات أو الحقوق ، وهنا و إذا تعلق الأمر بالطعن قضائيا في حقوق عينية أو وثائق و سندات ثبت أنها كانت سببا في شهر الحق و تسليم الدفتر العقاري ، ففي هذه الحالة لا يصبح الدفتر العقاري وسيلة إثبات لأن الطعن واقع على إحدى البيانات المتغيرة في الدفتر العقاري و المتعلقة بالوضعية العقارية للعقار ، ففي هذه الحالة يستبعد القاضي الدفتر العقاري و عمل المحافظ العقاري ككل ليعيد النظر في الحقوق و الوثائق التي كانت سببا في شهر الحقوق و تسليم الدفتر العقاري و في هذه الحالة لا يخرج الحكم القاضي عن أمرين.

أولا : المصادقة ضمنا على البيانات العقارية الموجودة في الدفتر العقاري و ذلك بالإشهاد بصحة الوثائق و الحقوق العينية من أجلها الدفتر العقاري لأول مرة أو كان سببا في ضبط هذا الأخير.

ثانيا : إلغاء أو فسخ الحق الناتج عن الوثائق المشهورة سواء كانت أثناء الترقيم الأولي النهائي لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 ، 13 ، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " ، أو بمناسبة إشهار وثيقة أو تصرف أدى ضبط الدفتر العقاري بالوضعية و بالحقوق الجديدة سواء كان هذا الحق من الحقوق

¹ - كناية محمد : " النظام القانوني للدفتر العقاري " ، مجلة البحوث و الدراسات ، العدد الخامس ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة تبسة ، الجزائر ، جويلية ، 2007 ، ص 102.

² - حميداتو خديجة : المرجع السابق ، ص 51.

³ - مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، 2011 ، ص 137.

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لمنازعة المسح العقاري

المؤدية إلى نقل حيازة الدفتر العقاري ، كنقل الملكية أو تلك التي تقيد ضمن بيانات الدفتر العقاري و لا تؤدي إلى نقل حيازته.¹

المطلب الثالث : آثار إلغاء الدفتر العقاري .

باعتبار أن الدفتر العقاري من أهم السندات الإدارية التي تسلم لمالك العقار من قبل الإدارة وهذا حتى يثبت الحقوق العينية التي ترد على العقار ، كما أنه وثيقة إدارية أنشأت لتستعمل إستعمالاً مدنياً ، وفي حال نشوب نزاع حوله مكن القضاء لصاحب الدفتر العقاري من أن يطعن فيه بإلغاء سواء على مستوى القضاء العادي ، و هذا في حالة النزاعات المرتبطة بالحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري ، أو على مستوى القضاء الإداري عندما تتعلق بالقرارات الإدارية ، حيث يترتب على الدفتر العقاري عند إلغاءه أثرين مهمين سواء في مواجهة الأطراف ، أو في مواجهة الإدارة ، وهو ما سنوضحه في هذا المطلب على النحو التالي :

الفرع الأول : أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف.

الفرع الثاني : أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة .

الفرع الأول : أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف .

من أهم مواصفات القرار الإداري أنه يحدث أثراً قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة و كذا تعديلها أو إلغائها و عند إسقاط هذه الخاصة على الدفتر العقاري نجد أن هذا الأخير لا ينشأ و لا يعدل أية مراكز قانونية ، ذلك أن عملية المسح العام و تأسيس السجل العقاري ككل هي عملية قائمة من أجل أهداف أساسية أهمها :

- تحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات عن طريق مخطط مسحي إلى أماكن معينة و إلى قطع معينة و أقسام و التي هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية .²

- الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات و الحقوق الواردة عليها كما أن البطاقة العقارية و التي هي نتيجة هذه العملية هي أولاً بطاقة تحديد و تعريف بالنطاق الطبيعي للعقار ، و ثانياً تبين الوضعية

القانونية الآنية للعقار (المادة 19 من المرسوم 63-76).³

1 - كناية محمد : المرجع السابق ، ص 103 ، 104 .

2 - كناية محمد ، المرجع السابق ، ص 94 .

3 - راجع المادة 19 من المرسوم 63/ 76 ، سالف الذكر .

فالأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري إما في شكل ترقيم مؤقت أو في شكل شهر عقاري و اللذان يمكن تصنيفهما ضمن القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ العقاري المختص ، كما يعتبر رفض الترقيم و رفض الشهر كلاهما قرار إداري يقبل نظريا شكلي الطعن القضائي و الإداري ¹. حيث يجوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع و ينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته ، ولا يمكن الإحتجاج به ، و يتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه ، وعلى إعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.²

فإذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري ، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك ، و تبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الإنتفاع ، و لا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية ، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

و يكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه ، و بمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة الصلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك.³

كما أكدت المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر بتاريخ 2004/4/21 تحت رقم 259635 حيث كان المبدأ أن يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 74/75 و 62/76 بعد إستكماله للإجراءات و الشكليات و الأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنفي بإعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى.⁴

و من أهم ما جاء في هذا القرار : " ...حيث أنه بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن الدعوى الأصلية التي أقامها الطاعن هي دعوى ملكية ورد المطعون ضده أنه يملك القطعة محل النزاع بموجب عقد رسمي و قد حازها منذ سنة 1947 .

¹ - كنانة محمد : المرجع السابق ، ص 94 .

² - حامدي أمين : المرجع السابق ، ص 81/80 .

³ - رحايمية عماد الدين : المرجع السابق ، ص 296 .

⁴ - مجلة المحكمة العليا ، " المجلة القضائية " ، قسم الوثائق ، العدد الأول ، الجزائر ، لسنة 2003 ، ص 234 .

و حيث تبين من القرار المطعون فيه أنه ناقشوا الدعوى على أساس الملكية و من ثم لم يقعوا في التناقض كما ينكره الطاعن.

و حيث أن ما ينعاه الطاعن أيضا عن القرار موضوع الطعن أن القضاة أخطأوا عندما إعتبروا الدفتر العقاري سند للملكية لكونه حرر بناءا على تصريحات المطعون ضده و ليس على أساس عقد الملكية.

لكن حيث أنه من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك بالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة الأرضية محل النزاع بعد التحقيق و بعد إستكماله للإجراءات و الشكليات و الآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية و حيث أنه خلافا أيضا لما ينكره الطاعن فإن المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تنص : " إن الدفتر العقاري يعد سند الملكية."

ومن ثم فإن القضاة الموضوع بقضائهم هذا يكونون قد طبقوا صحيح القانون و أعطوا لقرارهم السند القانوني و عليه فالوجهين غير مؤسسين و يتعين بالتالي رفض الطعن لعدم التأسيس¹.
و بالتالي فمن يريد الطعن في قوة هذا السند عليه الإثبات بسند له نفس الثبوتية ، ألا و هو الدفتر العقاري.

بإستكمال إجراءات الشهر و الحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب و لايمكن الطعن في صحته ن و أن مثل هذه الضمانات الممنوحة للدفتر العقاري يعود إلى الدور الذي يلعبه المحافظ العقاري عند إشهاره للسندات المثبتة لحق الملكية على أساسه².
و عليه فإن المشرع الجزائري و القضاة على حد سواء وقعا في تناقض من خلال إقرارهما بالقوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري و المجسدة في الواقع العلمي التطبيقي ، ومن خلال بعض القضايا المعروضة على القضاة ، فالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، نجد أن المشرع قلل من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة في السجل العقاري حيث خول للأفراد إمكانية طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية و الطعن بإلغائها عن طريق القضاء ، فضلا عن ذلك ، وما يؤكد على إقرار القضاء الجزائري بعدم

¹ - مرجع نفسه ، ص 236 ، 237.

² - شربالي مواز : المرجع السابق ، ص 115 ، 116.

حجية الدفتر العقاري كأساس وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، و بالتالي قوته النسبية في الإثبات هو ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 ، حيث اعتبرت هذه الأخيرة أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيابة للتقدم المكسب يعتبر أمرا سديدا رغم الدفتر العقاري المستظهر من طرف الخصم الآخر.¹

الفرع الثاني : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة .

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيابته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه ، غير أم مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية ، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف و هوية العقار ، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر ، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي.²

و تعتبر حالة شهر القرار الملغي للدفتر العقاري من بين الحالات الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 و المذكورة في الفقرة الثانية و التي أقر المشرع فيها إشهار القرار من دون أن يطلب الدفتر العقاري كون هذا القرار صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتر القديم) و يتضمن تعديلات ضده.

فبعد فحص المحافظ العقاري للقرار محل الشهر ، و التأكد من صحته يصبح الإيداع قانوني ، يكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى و إتخاذ قرار معاكس للقرار المنشأ للدفتر العقاري وذلك بمنح دفتر عقاري جديد لمن له مصلحة في ذلك ، ويتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر الملغى ، و يتم إتلاف الدفتر القديم و تسليم آخر للمالك الجديد ، فبالرغم من إحتمال وقوع طعن في هذا القرار القاضي بإلغاء ، أمام مجلس الدولة ، إلا أن ذلك لا يقف دون تسليم الدفتر العقاري للمالك الجديد ، فإذا ألغى القرار الصادر من الغرفة الجهوية بقرار صادر من مجلس الدولة تتبع نفس الإجراءات و يحصل المستفيد على الدفتر العقاري ، و بالتالي يظل هذا الافتراض قائما حتى يرد قيد جديد.³

¹ - شربالي مواز : المرجع السابق ، ص 116 .

² - حامدي أمين : المرجع السابق ، ص 81 .

³ - مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 165 ،

و بالرجوع للمرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/1/05 و المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة نجد نص المادة 33 و التي تنص على : " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية ."¹ و يتضح من نص المادة على أن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن مسح الأراضي ، و التي ينتج عنها سجل عقاري يغني قدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية ، وجعله قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني يترتب عنها تطهير التصرفات من كل العيوب ، و بالتالي إقرار مبدأ الثقة و الإئتمان ، وهو ما يؤدي إلى إستقرار الملكية العقارية .² ، كما كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث نصت على : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية ."³

¹ - المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/1/5 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، جريدة رسمية عدد 15 المؤرخة في 1973/2/20 .

² - بوشناق جمال : المرجع السابق ، ص 30 .

³ - المادة 19 من الأمر 74/75 ، سالف الذكر .

خلاصة الفصل الثاني :

نخلص في نهاية هذا الفصل و المعنون " بالإطار الإجرائي لمنازعة المسح العقاري " ن و الذي يعتبر الجانب الرئيسي الذي تركز عليه هذه المذكرة ، إلى أنه توجد مجموعة من النزاعات التي تتعرض لها عملية المسح العقاري سواء المتعلقة بالإجراء الأولي أو عند الانتهاء من عملية المسح العقاري .
فبالنسبة لمنازعات الإجراء الأولي لعملية المسح العقاري ، فقد يحدث أن تصطدم عملية المسح العقاري أثناء سير إجراءاتها بجملة من المشاكل .

و التي يمكن تلخيصها في أخطاء القياس و حساب المساحات فيسبب هذا النوع من المنازعات للأفراد الذين يشتكون من القياسات في ضياع أجزاء من ممتلكاتهم .

و من المنازعات التي قد تثار أيضا أثناء سير عملية المسح العقاري هو تسجيل عقارات في حساب مجهول ، ينشأ هذا النوع من المنازعات نتيجة عدم تقديم السندات الكافية المثبتة للملكية في مصفوفة المسح ، أو عدم قيام فرقة المسح بالقيام بأعمالها في الوقت المحدد ، و من أجل تطهير وضعية هذه العقارات المسجلة في حساب مجهول فقد عملت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار تعليمة تحمل رقم 4618 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، حيث قدمت مجموعة من الإجراءات لتسويتها .

كذلك المنازعات التي تحدث أثناء القيام بعملية المسح العقاري هي إقدام الموثقين على إعداد عقد الشهرة و الذي تم إلغاؤه بموجب القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، حيث عمل هذا القانون على تلافي عيوب المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

و الذي لم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الإجراءات و بعد أن ينشئ المحافظ العقاري البطاقات العقارية التي تكشف عن النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية للعقارات ، إلا أنها تصادفها نزاعات سواء عند القيد الأول في البطاقة العقارية ، أو خلال الإجراءات اللاحقة للقيد الأول .

و نظرا للمكانة المميزة التي يحتلها العقار إلا أنه قد تنور منازعات عديدة حوله ، سواء بين أشخاص القانون العام و أشخاص القانون الخاص ، أو بين أشخاص القانون الخاص فيما بينهم ، مما أدى إلى صعوبة تحديد القضاء المختص نوعيا بالنظر في المنازعات العقارية ، فتارة ينعقد الإختصاص للقضاء العادي و تارة أخرى للقضاء الإداري .

و في الأخير فإنه ينتج عن شهر وثائق المسح العقاري ، الدفتر العقاري ، الذي يتعرض بدوره لمنازعات سواء عند إعدادها و المتمثلة في منازعات الترقيم المؤقت ، و منازعات الترقيم النهائي ، إضافة للمنازعات

الخاصة بإصداره ، حيث تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أتاح لمالك الدفتر العقاري إمكانية الطعن بإلغاء الدفتر العقاري عن طريق اللجوء إلى القضاء .
و بالرجوع للمادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري أن الدفتر العقاري حجية أمام الجهات القضائية لإقامة الدليل و الإثبات ليس فقط في مواجهة الغير .

الغائقة

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم الزوايا التي تستعمل في إثبات الملكية العقارية ، و بالرغم من تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العمليات إلا انه بعمم على جميع الوحدات العقارية و السبب يرجع لعدة عوامل ، و هو ما يؤدي إلى نشوب منازعات حولها و بالتالي تكون نتائجها في كثير من الأحيان معرضة للطعن فيها أمام الجهات القضائية ذات الإختصاص و محاولة إيجاد الحلول القانونية المناسبة .

ففي هذا المجال من الدراسة ، تعرضنا على صفحات هذه المذكرة على منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري و هذا من خلال تبيان الإطار الموضوعي لعملية المسح العقاري في الفصل الأول من الامذكرة ، فبيننا في المبحث الأول من هذا الفصل ماهية المسح العقاري من خلال التعرف على مفهوم المسح العقاري ، و أهدافه و مراحل القيام به ، و توصلنا إلى انالمسح العقاري هو أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة تؤدي إلى تنشيط التطور الإقتصادي و الإجتماعي للدولة ، ثم وضحا كيفية إفتتاح عملية المسح التي تتم بدءا بالمرحلة التحضيرية ، مروراً بمرحلة التحقيق في الميدان وصولاً للأعمال الختامية ، أما فيما يخص المبحث الثاني من هذا الفصل فقد فصلنا فيه إجراءات المسح العقاري في ضبط الوضعية العقارية ، و بدءا بشهر وثائق المسح العقاري ، علما ان المشرع الجزائري متبني نظام الشهر العيني الذي يعد خطوة إيجابية للتخلص من العيوب التي كان يتمتع بها نظام الشهر الشخصي

و لقد عرفنا بأن الإشراف على عملية الشهر العقاري يقوم بها جهاز متمثل في المحافظة العقارية و التي يسيروها المحافظ العقاري ، و كنتيجة لعملية شهر وثائق المسح العقاري ، يشرع المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة و تسليم المالك المرقم بإسمه العقار دفترًا عقاريا يتضمن البيانات المدونة في البطاقات العقارية .

أما الفصل الثاني و الذي يعد لب موضوعنا . تطرقنا فيه إلى النزاعات الناشئة عن عملية المسح العقاري في إطارها الإجرائي ، فكان المبحث الأول محل دراسة أهم المنازعات التي تصادف سير عملية المسح ، من منازعات في القياس و حساب المساحات ، منازعات العقارات المسجلة في حساب مجهول منازعات عقد الشهرة الذي تم إلغاؤه و المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقة العقارية و المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيود الأول مع العلم أنه هناك من هذه المنازعات ما يؤول للقضاء العادي و أخرى يختص بها القضاء الإداري .

و أخيرا كان المبحث الثاني من هذا الفصل محل دراسة المنازعات المتعلقة عند الانتهاء من عملية المسح العقاري و التي هي منازعات الدفتر العقاري و التي تتمثل منازعاته في منازعات الترقيم المؤقت

و منازعات التقييم النهائي حيث يختص بها القضاء الإداري أما القضاء العادي فهو يختص بالمنازعات المرتبطة بالحقوق العينية التي يثبتها دفتر العقاري .

و عليه من خلال ماسبق بيانه يمكن أن نصل إلى مجموعة من النتائج و التوصيات نجملها فيما يلي:
أولاً : النتائج .

1- يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد الذي يحدد النطاق الطبيعي للعقارات المراد مسحه، و هو من البرامج التي تهدف تطهير الوضعية العقارية محل بناء غير شرعي.

2- المسح العقاري سوف يشكل مستقبلا المرجع الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

3- عملية المسح العقاري هي عملية شاقة ذات طابع وطني ، تتشكل الدعامة الأساسية لتثبيت

الملكية العقارية و التي سواها المشرع من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية

و التنظيمية بالإضافة إلى التعليمات الوزارية و الإدارية غير أنه من الصعب أن تسوى هذه الوضعية و إنما بالتدرج .

4- بعد تحديد الملكية العقارية تحديدا ماديا دقيقا و ذلك بواسطة إجراء عملية المسح العام فإنه يسلم

لصاحب هذه الملكية سندا إداريا يتمثل في الدفتر العقاري الذي يمكنه من إثبات حقوقه العينية

الواردة على العقار حيث تنشأ هذه الوثيقة من أجل العقار لا من أجل مالكة .

5- المسح العقاري تتجلى أهميته و دوره الفعال من خلال مختلف الأهداف التي يسعى لتحقيقها في

مجالات الحياة من أهداف إجتماعية ، إقتصادية ، قانونية و تقنية .

ثانيا : التوصيات .

1- تكوين خبراء عقاريين في مجال المسح .

2- إنشاء محاكم متخصصة في مجال منازعات المسح العقاري .

3- القيام بحملات تحسيسية لتوعية الرأي العام بأهمية المسح العقاري .

4- العمل على تطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري .

5- إسناد منازعات المسح العقاري إلى القضاء العادي بدلا من تراوح الإختصاص فيما بين القضاء

الإداري و القضاء العادي .

6- الإسراع في الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و هذا بالعمل على الإشهارات الواسع لها.

ختاما نأمل أن تكون هذه الدراسة قد وفقت في إستجلاء ما ينبغي إستجلاؤه و إثارة مايجب إثارته.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً : النصوص القانونية :

الأوامر و القوانين :

1- الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975 .
ب/ الأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، جريدة رسمية عدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007.

2- القانون رقم 07 / 02 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقاري و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، جريدة رسمية عدد 15 ، صادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

3- القانون رقم 08 / 09 المؤرخ في 23 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسمية ، عدد 82 ، سنة 2008 .

4- القانون رقم 16 / 01 مؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1996 ، جريدة رسمية العدد 14 ، الصادر بتاريخ 7 مارس 2016 .

المراسيم :

1- المرسوم رقم 73 / 32 المؤرخ في 5 / 1 / 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، جريدة رسمية عدد 15 ، المؤرخة في 20 / 02 / 1073 .

2- المرسوم رقم 76 / 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية ، عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976 .

3- المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية رقم 30 بتاريخ 13 أبريل 1976 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، جريدة رسمية ، عدد 54 بتاريخ 20 ديسمبر 1989 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، جريدة رسمية العدد العاشر ، مؤرخة في 6 مارس 1991 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 98 / 356 المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 الذي يحدد كفيات تطبيق أحكام القانون رقم 98 / 02 المؤرخ في 30 ماي 1998 و المتعلق بالمحاكم الإدارية ، جريدة رسمية عدد 85 ، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1998 .

7- المرسوم رقم 2000 / 115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 28 ماي 2000.

ثانيا : القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المؤرخ في 07 / 03 / 1977 ، يحدد الشروط التقنية لإعداد نسخ من مجالا الإيداع ، جريدة رسمية عدد 36 ، الصادرة في 05 / 04 / 1977 .

ثالثا : المؤلفات .

المؤلفات العامة :

1- أجعون أحمد : المنازعات العقارية بين المحاكم العادية و المحاكم الإدارية ، منشورات دار الأمان الرباط ، المغرب ، 2016 .

2- أسعد دياب ، طارق زيادة : أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري في التشريع الجزائري دار هومة ، الجزائر ، 2003 .

3- الطماوي محمد سليمان : القضاء الإداري ، قضاء الإلغاء ، دار الفكر العربي ، الجزء الأول 1976 .

4- بعلي محمد الصغير : الوسيط في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر 2009 .

5- بن عبيدة عبد الحفيظ : إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، الجزائر ، 2003 .

6- بوشنافة جمال : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة 2006.

7- جورج - ن - شراوي : الوجيز في التحديد و التحرير في السجل العقاري ، الطبعة الثانية منشورات المؤسسات الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2005 .

8- حشود نسيمة : إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري دار الجامعية الجديدة ، 2018 .

- 9- حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 .
- 10- حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 .
- 11- حمدي باشا عمر : اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 .
- 12- حسين عبد اللطيف حمدان : أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية ، بيروت ، دون سنة نشر .
- 13- حسين يوسف خضر : الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 .
- 14- خلفوني مجيد : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 .
- 15- رامول خالد : المحافظة العقارية كالية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب طبعة 2011 .
- 16- شامة سماعيلين : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار هومة الجزائر ، 2004 .
- 17- شواربي عبد الحميد : إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ، منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر ، 1999 .
- 18- شيهوب مسعود : المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، " الأنظمة المقارنة و المنازعة الإدارية " ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، 2005 .
- 19- علوفة نصر الدين ، بولقصيات محمود : القضاء العقاري الإستعجالي العادي دون الإداري دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2015 .
- 20- علوي عمار : الملكية و النظام العقاري في الجزائر " العقار " ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 .
- 21- محمد رفعت عبد الوهاب : القضاء الإداري (قضاؤ الإلغاء - قضاء التعويض و أصول الإجراءات) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2005 .
- 22- محمود عبد العزيزاليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري طبعة ثانية ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2010 .

23- مقالاتي منى : النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري ، دار الجامعية الجديدة الإسكندرية ، مصر ، 2014 .

24- ويس فتحي : الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر . 2014 .

المؤلفات المتخصصة :

1- زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر ، 2003 .

2- مراحي ريم : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، 2009 .

رابعاً : المؤلفات باللغة الأجنبية .

1 – Dictionnaire.

❑ Bennadji chrif « vocabulaire juridique » , E lements pour un Dictionnaire de termes officiels , office des publication universitaires Alger , 3^{eme} edition revue et corigee.

2- Ounrages.

❑ Aloï amar , Propriete et regume Eoncier , en Algerie « foncier » Editions Distribution , 3^{eme} editions , Alger , 2006 .

خامساً : الرسائل و المذكرات .

❑ رسائل الدكتوراه.

1- رحايمية عماد الدين : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون ، جامعة الحقوق تيزي وزو ، 2014 .

2- لبيض ليلي : منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012/2011 .

❏ مذكرات الماجستير.

- 1- بن عمارة زهرة : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010/2011 .
- 2- بوزيتون عبد الغني : المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2009/2010 .
- 3- بواشري بلقاسم : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2013/2014 .
- 4- حجاوي عز الدين : اثار أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، 2014/2015 .
- 5- جقبوب محفوظ : الشهر العيني و إستقرار المعاملات العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، بن عكنون ، 2012/2013 .
- 6- شربالي مواز : اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان .
- 7- موسوني عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2007/2008 .
- 8- فردي كريمة : الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2009/2010 .

❏ مذكرات ماستر.

- 1- تيمجغدين عمر : دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، 2013/2014 .
- 2- حامدي أمين : دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015/2016 .
- 3- حميداتو خديجة : منازعات الدفتر العقاري ، مذكرة ماستر ، شعبة الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، 2012/2013 .

سادسا : رسائل المقالات.

- 1- أوشن حنان ، خليفة وردة : " المسح كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الثاني ، جوان 2017 .
- 2- بريك الطاهر : " دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، معارف جامعة علمية محكمة ، جامعة أكلي محمد أولحاج ، البويرة ، الجزائر ، العدد الخامس و العشرون ديسمبر 2013 .
- 3- بن سيعقوب حنان : " شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، ابن خلدون ، تيارت ، العدد الخامس ، مارس ، 2018 .
- 4- رحمانى الصديق : " تحين عملية التوثيق العقاري في الجزائر " ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الرابع عشر ، جانفي ، 2017 .
- 5- عيساوي عبد القادر : " الحكم القضائي و متطلبات السجل العقاري " ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، العدد الأول ، المجلد العاشر ، 2017 .
- 6- فسيح جميلة : " المسح العقاري و الآليات الموازية للتطهير العقاري " ، مجلة الفقه و القانون العدد 25 ، نوفمبر ، 2014 .
- 7- كنانة محمد : " النظام القانوني للدفتري العقاري " ، مجلة البحوث و الدراسات ، العدد الخامس معهد العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة تبسة ، جويلية 2007 .
- 8- لعبيدي خيرة ، عمور محمد : " إجراءات التسوية الإدارية و القانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي " ، مجلة الحقيقية ، جامعة أحمد دراية ، أدرار ، العدد 38 ، 2016 .

سابعا : المجلات .

- 1- مجلة المحكمة العليا ، " المجلة القضائية " ، قسم الوثائق ، العدد الأول ، لسنة 2003 .
- 2- مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، لسنة 2011 .
- 3- مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، لسنة 2012 .
- 4- مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد الثاني الجزائر ، لسنة 2012 .
- 5- مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية ، العدد الثاني ، الجزائر . 2013 .

ثامنا : المحاضرات:

- 1- قسوري فهيمة : محاضرات في مقياس قانون مسح الأراضي ، قسم الحقوق ، جامعة باتنة 1
2016/2015 .
- 2- مقلاتي منى : محاضرات في المنازعات العقارية ، ملقاة على طلبة السنة الثانية ماستر تخصص
منازعات إدارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة 2018/2017 .

تاسعا : الملتقيات و الأيام الدراسية.

الملتقيات :

- 1- القيزي لخضر : مداخلة بعنوان " النظام القانوني للدفتر العقاري " ، الملتقى الوطني الرابع ، حول
الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، يومي 27 ، 28 أفريل 2011
جامعة الدكتور يحي فارس ، كلية الحقوق ، المدينة .
- 2- بن دعاس سهام : " مداخلة بعنوان " التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه " ، الملتقى
الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة المدينة
2011 ز
- 3- بن عيسى عبد الرحمان : مداخلة بعنوان " التعريف بعملية مسح الأراضي و الترقيم العقاري "
الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة
المدينة ، 2011 .
- 4- بوراوي عمر : مداخلة بعنوان " الرقابة القضائية على قرارات المحافظة العقارية " ، الملتقى
الوطني حول الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري ، يومي 25 و
26 ديسمبر 2013 ، جامعة 8 ماي 1945 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قالمة .
- 5- بوشنافة جمال : مداخلة بعنوان " الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري ، دراسة
تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الإجتهااد القضائي الجزائري " ، الملتقى الوطني الرابع
حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة المدينة ، 2011 .
- 6- علي خوجة خيرة : مداخلة بعنوان " إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفاتر العقارية "
الملتقى الوطني الرابع ، حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة
المدينة 2011 .

- 7- عمروش أحسن : مداخلة بعنوان " سلطات المحافظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية " الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة المدية ، 2011 .
- 8- مراحي ريم : مداخلة بعنوان " أثر الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية " ، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، جامعة المدية 2011 .

الأيام الدراسية .

- 1- روابحي . م : المنازعة حول التقييم العقاري ، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري ، المنعقد بتاريخ 2 / 4 / 2015 ، الجزائر .
- 2- مندي بومدين : التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري المنظم من طرف مجلس الدولة ، بتاريخ 2 / 4 / 2015 ، بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا .

عاشرا : المواقع الإلكترونية .

- 1- Brahim – avocate – monsite . com / pages / billets – en – longue – arobe /1-15- ht ml , 8 / 3 / 2018 , 18:49.

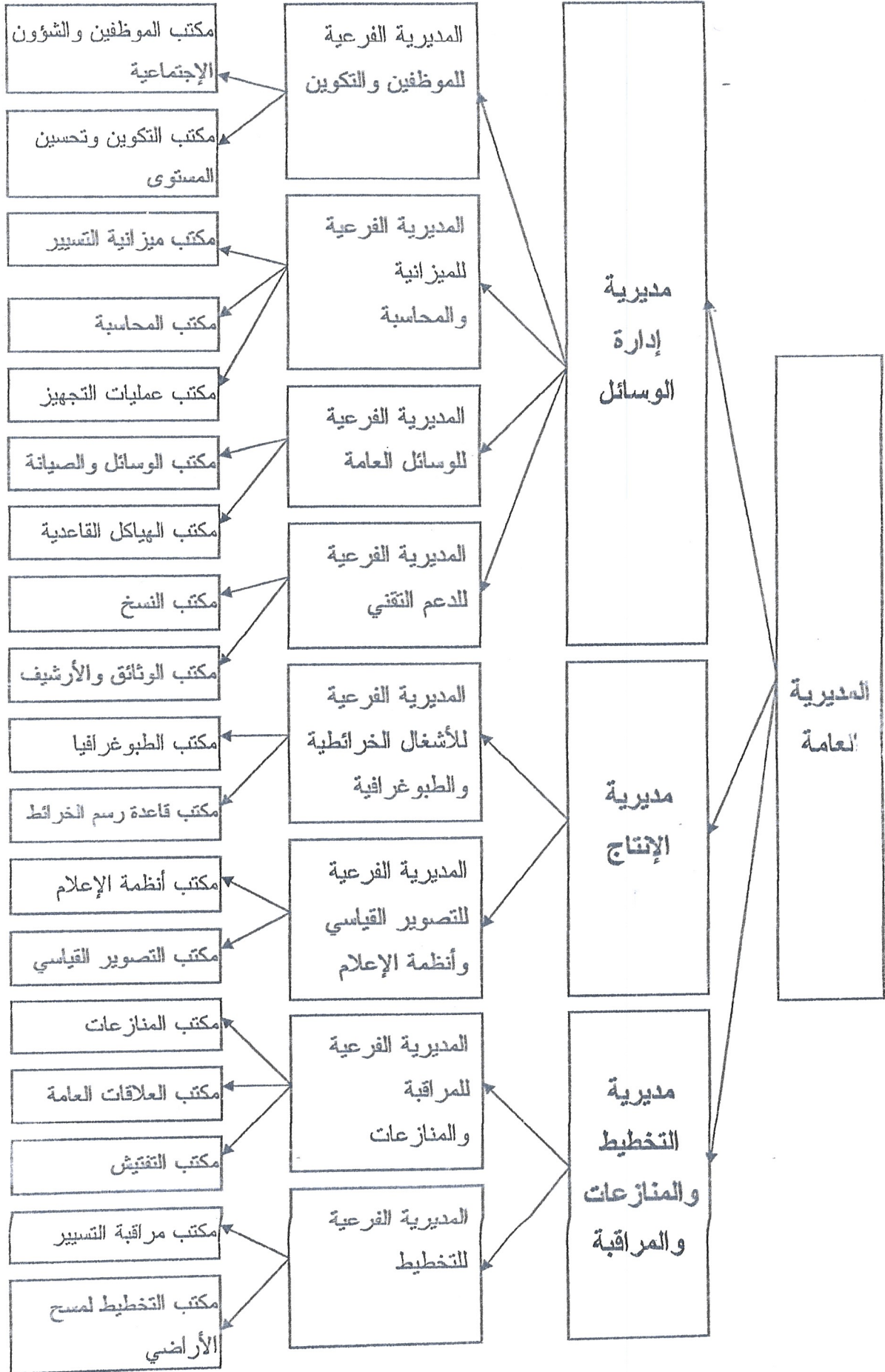
الحل الحق

فهرس الملاحق

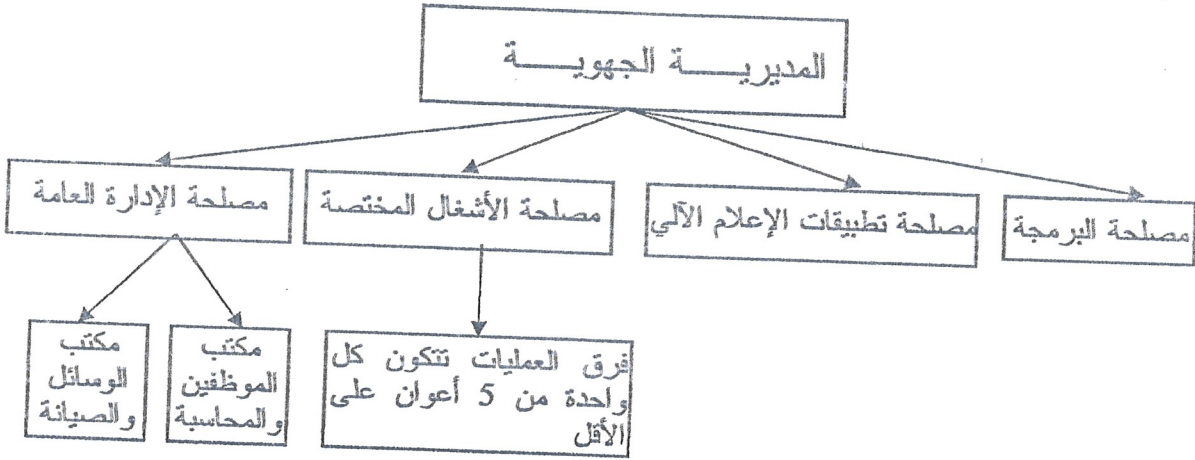
رقم الملحق	عنوان الملحق
01	أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي.
02	المستوى الجهوي والولائي. المقر والاختصاص للمديريات الجهوية والولائية لمسح الأراضي.
03	بطاقة التحقيق العقاري
04	نموذج للبطاقات العقارية التي يؤسس على ضونها السجل العقاري
05	كيفية تأسيس السجل العقاري

الملحق رقم: 01

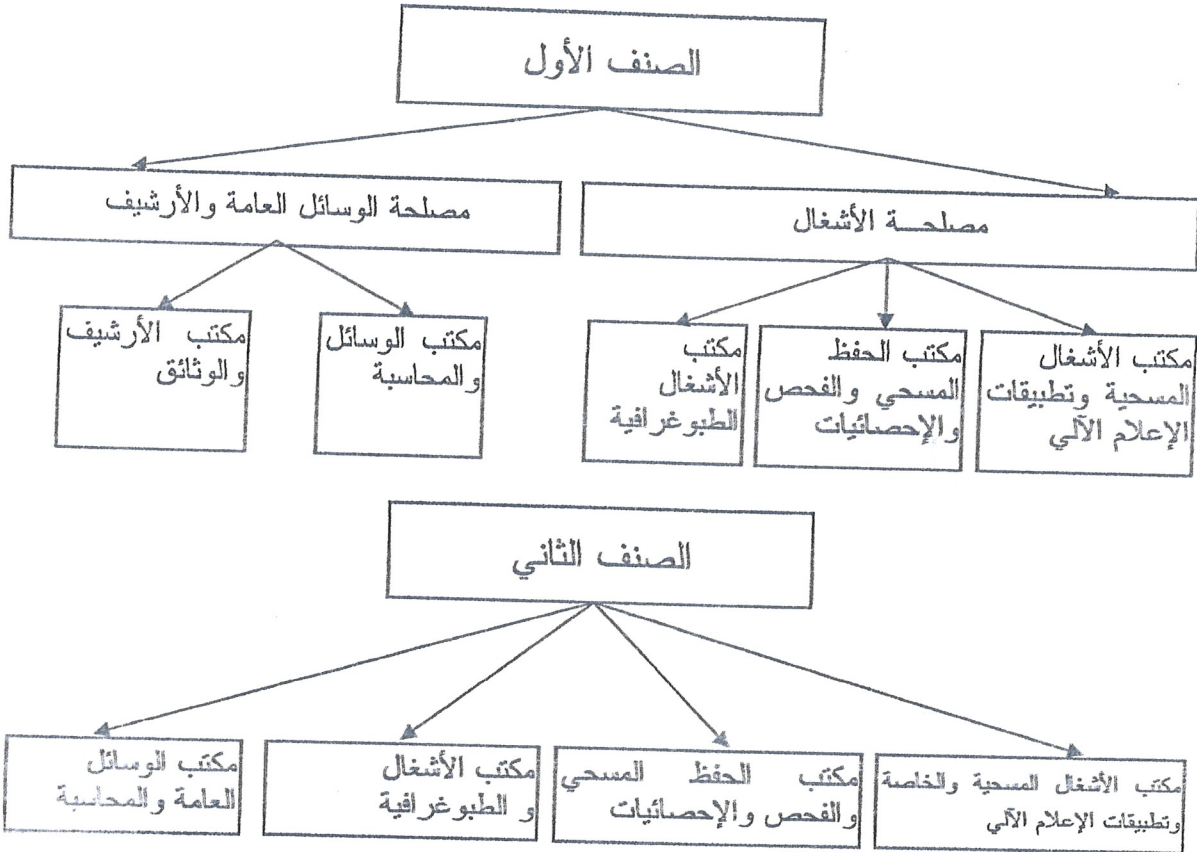
أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المرزي



- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي



الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

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

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

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

ملحق رقم: 03

بطاقة التحقيق العقاري

إستبشام المسج العام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقة التحقيق العقاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE
 ملكية : خاصي عام
 Propriété : Privée Publique

Wilaya : _____ ولاية
 Commune : _____ بلدية
 Lieu-dit : _____ المكان المعنوم
 Nom de l'immeuble : _____ اسم العقار
 Numéro de section : _____ رقم القسم

الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسج
 Nom et prénom ou raison sociale
 du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

Numéro de l'lot de propriété رقم جزء الملكية	Numéro de compte رقم الحساب
Provisoire : مؤقت <input type="checkbox"/>	Provisoire : مؤقت <input type="checkbox"/>
Définitif : نهائي <input type="checkbox"/>	Définitif : نهائي <input type="checkbox"/>

الطبيعة القانونية وأصل الملكية
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

الطبيعة القانونية الحالية ومراجع المسج أو الطوبوغرافية

L(1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET RÉFÉRENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES :

ملك أو ملكية خاصة BIFN MELK OU PROPRIÉTÉ PRIVÉE	فردي Individuel <input type="checkbox"/> على الشيوع En Indivision <input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté <input type="checkbox"/> غير متنازع عليها Non Contesté <input type="checkbox"/>
الأملاك الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat <input type="checkbox"/> الولاية Wilaya <input type="checkbox"/> البلدية Commune <input type="checkbox"/>	خاص Privé <input type="checkbox"/> عام Public <input type="checkbox"/>
ملكية وقف PROPRIÉTÉ WAKF	خاص Privée <input type="checkbox"/> عام Publique <input type="checkbox"/>	

أصل الملكية
1/2) - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

اثبتت أو استستت الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي
 La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة غير مسجلة
 Homologué Non Homologué

اسم الدوار السابق أو أرض الموقع
 Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : _____

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كونسولت)
 N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) : _____

ملك ملك عام ملك
 Nature du groupe : Arch Communal Domaniai Domaine Public Melk

رقم التحقيق الجزئي _____ أو رقم التحقيق العام _____
 ou Numéro de l'enquête d'ensemble : _____

رقم القطعة N° de Lot	رقم السجل N° du titre	المتفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

1 - سيناتوس كونسولت 1863 و 1887 - تحقيقات عامة قانون 1873 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926 -
 2 - سيناتوس كونسولت 1863 و 1887 - Enquête parcellaire loi 1897 et 1926
 3 - تحقيقات عامة 1926 - Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (création centre de colonisation - consultation transaction)

Site Cadastre - ANC - Modèle F.

الكيان القانوني للملك أو الحيازة
2.- MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طريق الحيازة
2.1 - FAITS POSSÉSSOIRÈS INVOQUÉS :

الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>	التركة Héritage	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution	<input type="checkbox"/>	الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
إنتقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>	التأميم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>	التقادم المكتسب Prescription acquisitive	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>	غيرها Autres	<input type="checkbox"/>

سند الملكية بإسهم الحائز الخالي (3)
2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSUR ACTUEL (3) :

مميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم و اللقب (أو إسم الشركة) للمالك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case			

سند الملكية لا يكون بإسهم الحائز الخالي
2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESSUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة : _____ و أو تاريخ وفاة الأب : _____
Date du début de l'exercice de la possession : _____ et ou Date de décès du père : _____
إسم، لقب و سند المالك الأصلي : _____
Num, P. nom et titre du propriétaire d'origine : _____
أقوال و شهادات : _____
Dires et témoignages recueillis : _____

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الإسم، و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صدرت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) À renseigner en cas d'héritage

(4) Acte administratif. Acte notarié. Procès-verbal.

يعلم في حالة التركة

ملحق رقم: 04

نموذج للبطاقات العقارية التي يؤسس على ضونها السجل العقاري

ACQUISITIONS ET SERVITUDES ACTIVES (Suite)

أ- نقل وارثقات إيجابية (تابع)

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)

إعطاء امتيازات، زهون (تابع)

تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات وتعيين كامل العقار

DATE, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES

تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات وتعيين كامل العقار

DATE, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES

ملاحظات
OBSERVATIONS

رقم ترتيب
N° d'ordre

0

ملحق رقم: 05

كيفية تأسيس السجل العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

وزارة المساحة

إطار مخصص للمحافظة

جدول تقسيم يوم

سجل تحت رقم

إدارة شؤون أملاك
الموتمة والشؤون العقارية

المحافظة العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية

د سميدة للامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ماديات 10 الى 18

المودع من السيد

النسب والاسم (1)

المستفيد في

والم

ابن

المساكن

مختصفة مهنة

تذييل يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشياخ (2)

واسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصي او الموكل عليهم (3)

ان تشير في السجل العقاري الحقوق العينية والاشياء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها او يملكونها المودعة في نطاق المحافظة العقارية

وتشيد المصلحة لمنظمة بدمية قنونه على صفحة بالمعلومات السابق ذكرها في الجدول الخليل المتضمن
معلومات ويصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عيني أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه.

ويدفع تأكيدا لهذا السندات والعتود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويمنظم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

تأشيرته المنظمة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

أشياء أخرى به الأمر

(1) يجب ان يوافق بصفة وثيقة الانتابات العامة بالمجال المحلية بتفويض الاطراف المعنية وتسمية من شهادة الإيداع

(2) يجب ان تشمل عند الايضاح

(3) يمكن التمسك بنسب الأمر ان يطالبوا مستفاده فوائد الإيداع المتعلقين

اللقب - الاسم - ومحل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الميلاد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'usager commun (2)	النصيب في المجموعة - الملكية QUOTE PART dans l'hot

(2) En cas d'hérédité.

(2) في حالة الأثر

COMMUNE	.....	ولاية	.....
SECTION	.....	مكائن معين	.....
NOT. PROPRIETE N°	.....	نوع (1)	.....
CONTENANCE CADASTRALE	.....	سعة المسح	.....
CARACTERE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS RURAL-URBAIN	.....	نوع المسح غير مشاع : مشاع ريفي - حضري	.....
VALEUR EN CAPITAL	.....	قيمة نقدية	.....
REVENU ANNUEL	.....	دخل سنوي	.....

1. NATURE ET DATE DES TITRES

(A défaut indiquer les titres de possession invoqués et durée).

نوعية و تاريخ التملك
 (عند عدم ذلك الاشارة الى وقت فتح
 الحيازة المذكورة والى مدتها)

2. PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES.

(Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire ;
 référence des formalités d'inscription date, vol, folio).

امتيازات - رهون وغير ذلك
 نوعية الحق - هوية و مكان المستفيد
 مراجع اجراء التسجيل
 تاريخ جرد ورقة

3. MEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

(Nature du droit ou de la charge -
 identité et domicile du bénéficiaire ;
 référence des formalités de publication date,
 vol, folio).

الحرابة - الاعباء قيود حق الملكية
 نوعية الخلق او العيبى هوية و مكان المستفيدين
 مراجع اجراءات الاثبات
 تاريخ جرد ورقة

(1) Terre agricole, bois, maison, etc.

أرض فلاحية، غابة، منزل، الخ.

ADMINISTRATION
DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIERES

Cadre réservé au Conservateur
Reçu en vertu de
l'arrêté n° 12345

Conservation Foncière

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER
BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 14 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M.

(Nom et prénom) (1)

né le

ils de et de

demeurant à

profession

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ou après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les parcelles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou traité de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'intéressé :

Visa de l'Autorité ayant collaboré
à la rédaction du bordereau

(1) Les mentions d'état civil doivent être régulièrement extraites des procès-verbaux de l'état de naissance.
(2) (3) A. J. J. J. J. J.
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الفقه - ريس

	الإهداء
	الشكر
5 - 1	مقدمة
42 - 6	الفصل الأول : الإطار الموضوعي لمنازحة المسح العقاري
6	المبحث الأول : ماهية المسح العقاري.....
7	المطلب الأول : مفهوم المسح العقاري.....
7	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري.....
8	أولاً : خاصة تعريف و تحديد الوضعية الفعلية و الحقيقة العقارية.....
9	ثانياً : خاصة تعريف و تحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية.....
9	الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري.....
9	أولاً : المسح العام للأراضي حسب الأمر 74/75.....
10	ثانياً : المسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي 115/2000.....
10	الفرع الثالث : الجهة المختصة بالمسح العقاري.....
12	أولاً : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
12	ثانياً : لجنة مسح الأراضي.....
13	المطلب الثاني : أهداف المسح العقاري.....
13	الفرع الأول : في المجال القانوني.....
14	الفرع الثاني : في المجال الضريبي.....
15	الفرع الثالث : في المجال الإقتصادي.....
16	المطلب الثالث : مراحل القيام بعملية المسح العقاري.....
16	الفرع الأول : مرحلة التحضيرية.....
17	الفرع الثاني : مرحلة التحقيق في الميدان.....

17	أولا : تحديد إقليم البلدية.....
17	ثانيا : التحقيق العقاري.....
20	الفرع الثالث : الأعمال الختامية.....
21	المبحث الثاني : إجراءات المسح العقاري في ضبط الوضعية العقارية.....
22	المطلب الأول : شهر وثائق المسح العقاري.....
22	الفرع الأول : المقصود بالشهر العقاري و أهميته.....
22	أولا : المقصود بالشهر العقاري.....
23	ثانيا : أهميته.....
24	الفرع الثاني : خصائص الشهر العقاري.....
24	أولا : الطابع الإداري للشهر العقاري.....
24	ثانيا : الطابع العيني للشهر العقاري.....
25	ثالثا : طابع العلنية للشهر العقاري.....
25	رابعا : الشهر العقاري ناقل للملكية.....
26	الفرع الثالث : المسح العقاري و علاقته بنظامي الشهر.....
26	أولا : مفهوم نظام الشهر الشخصي.....
27	ثانيا : مفهوم نظام الشهر العيني.....
28	ثالثا : نظامي الشهر و علاقته بالمسح العقاري.....
29	المطلب الثاني : الجهاز القائم بالشهر العقاري.....
29	الفرع الأول : المقصود بالمحافظة العقارية.....
31	الفرع الثاني : دور المحافظ العقاري في الإيداع القانوني و تنفيذ إجراء الشهر.....
31	أولا : الإيداع القانوني.....
32	ثانيا : تنفيذ إجراء الشهر.....
33	الفرع الثالث : دور المحافظ العقاري في رفض الإيداع و رفض الإجراء.....

33	أولا : رفض الإيداع.....
34	ثانيا : رفض الإجراء.....
35	المطلب الثالث : الأثر المترتب على شهر وثائق المسح العقاري.....
36	الفرع الأول : المقصود بالدفتر العقاري و طبيعته القانونية.....
36	أولا : المقصود بالدفتر العقاري.....
36	ثانيا : الطبيعة القانونية لدفتر العقاري.....
37	الفرع الثاني : بيانات دفتر العقاري و مواصفاته.....
38	أولا : بيانات دفتر العقاري.....
40	ثانيا : مواصفات دفتر العقاري.....
40	الفرع الثالث : إجراءات تسليم دفتر العقاري و حجيته.....
41	أولا : إجراءات تسليم دفتر العقاري.....
42	ثانيا : الحجية القانونية لدفتر العقاري.....
44 - 43	خلاصة الفصل الأول.....
73 - 45	الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لمنازحة المسح العقاري
46	المبحث الأول : المنازعات المتعلقة بالإجراء الأولي للمسح العقاري.....
46	المطلب الأول : منازعات سير عملية المسح العقاري.....
46	الفرع الأول : أخطاء في القياس و حساب المساحات.....
47	الفرع الثاني : تسجيل عقارات في حساب مجهول.....
48	الفرع الثالث : منازعات في العقود و وثائق المسح.....
48	أولا : منازعات إعداد عقد الشهرة
50	ثانيا : منازعات إعداد وثائق المسح.....
51	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالبطاقة العقارية.....
52	الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقة العقارية
53	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالإجراءات الأولية بالقيود الأول.....

55	المطلب الثالث : الجهة المختصة بالفصل في منازعات المسح العقاري
56	الفرع الأول : إختصاص القضاء العادي.....
58	الفرع الثاني : إختصاص القضاء الإداري.....
60	المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري.....
60	المطلب الأول : المنازعات الخاصة بإعداد الدفتر العقاري
60	الفرع الأول : منازعات الترقيم المؤقت.....
62	الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي.....
64	المطلب الثاني : المنازعات الخاصة بإصدار الدفتر العقاري.....
64	الفرع الأول : دعوى إلغاء الدفتر العقاري
65	الفرع الثاني : الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري
69	المطلب الثالث : آثار إلغاء الدفتر العقاري.....
69	الفرع الأول : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف.....
72	الفرع الثاني : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة.....
75 - 74	خلاصة الفصل الثاني
76 - 75	الخاتمة
84 - 77	قائمة المراجع
	الملاحق
88-85	الفهرس

المخلص :

المسح العقاري هو أداة تقنية قانونية ، تتكفل بها جهة مختصة و المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الهدف منها هو التعرف على الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية ، تتم وفقا لمراحل بدءا بصدور قرار من الوالي المختص إقليميا ، يليها جرد و تحقيق للحالة العقارية و التي ينجم عنها جملة من الوثائق المسحية .

و يعد الشهر العقاري هو النظام الذي يعتمد عليها المسح العام للأراضي و الذي يتولاه المحافظ العقاري من خلال إعداد مجموعة من البطاقات العقارية .

و كنتيجة لشهر وثائق المسح العقاري إستحدث المشرع الجزائري سند قانوني و المتمثل في الدفتر العقاري.

غير أنه عند القيام بإجراءات المسح العقاري فقد تتعرض هذه الأخيرة لجملة من المنازعات منها ما هو مختص بالإجراء الأولي و المتمثلة في في منازعات سير عملية المسح العقاري و المنازعات المتعلقة بالبطاقة العقارية ، فمن هذه المنازعات منها ما يختص بها القضاء العادي و الأخرى يختص به القضاء الإداري .

أما المنازعات الأخرى فهي تلك المتعلقة عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري و المتمثلة في منازعات إعداد الدفتر العقاري و أخرى خاصة بإصدار العقاري .

و يكون للدفتر العقاري في حالة إلغاءه أثر في مواجهة الأطراف و كذا في مواجهة الإدارة .