جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة بعنوان:

دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال

إعداد الطالبتين:

بودينة مريم

قعوير حسينة

تحت إشراف الأستاذ:

سحوت جهيد

أعضاء لجنة المناقشة:

اسم ولقب الاستاد(ة)	الجامعة	الصفة
خلاف فاتح	جامعة جيجل	رئيسا
سحوت جهيد	جامعة جيجل	مشرفا
دفاس عدنان	جامعة جيجل	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يَرْفَعِ ٱللَّهُ ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ مِنكُمْ وَٱلَّذِينَ أُوتُواْ ٱلْعِلْمَ دَرَجَٰتٍۚ وَٱللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ١١﴾

سورة المجادلة

الإهداء

إلى قدوتي وخير مثال

أبي

إلى ملهمتي

أمي الحبيبة

إلى سندي

زوجي

إلى كل أفراد عائلتي

مريم

شكر وعرفان

أول شكر لله سبحانه وتعالى على ما أسبغه علينا
من نعم وعلى تيسير السبيل
فله الحمد والشكر في كل وقت وحين
كما نتقدم بأجمل عبارات الشكر وعظيم الامتنان إلى
الأستاذ الدكتور سحوت جهيد
الذي أشرف على هذه المذكرة وأرشدنا بالنصح
والتوجيه والتصويب
ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر للأساتذة الكرام
أعضاء لجنة المناقشة
كل باسمه ومقامه على تفضلهم قبول مناقشة هذه المذكرة
وشكر أزلي العبق لمن لم تبخل علينا بشيء
سعيدة حديبي ولكل من نهلنا من فيض علمه.

مقدّمة

مقدمـــــة

لقد نالت الملكية العقارية حيزا كبيرا من اهتمامات الدول، كونها تحظى بمكانة خاصة في تنظيم الدول والمجتمعات، فهي تعكس مستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومستوى رقيها، فالعقار يعد مؤشرا اقتصاديا واجتماعيا ومصدرا متجددا للثروة ومقوما فعالا للاستثمار.

وبما أن العقار ثروة أساسية لا تزول بمرور الزمن، اهتمت معظم الحضارات المتعاقبة بتنظيم مجال الملكية العقارية من خلال إرساء قواعد وضوابط وإجراءات قانونية تنظم مختلف جوانبه، وإضفاء حماية قانونية على الملكية العقارية.

ولتحقيق هذا الهدف تبنت معظم الدول نظام السجل العقاري بغية إثبات كل ما يرد على العقار من تصرفات، تدون في سجلات خاصة تتضمن مواصفات العقار المادية والقانونية هذه العملية يطلق عليها المسح العقاري، وعليه يمكن القول أن المسح العقاري عملية قانونية تتجلى في وضع هوية للعقار لتحديد وتثبيت العقارات وأوصافها الكاملة.

والحديث عن الملكية العقارية في الجزائر مرتبط ارتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية والسياسية التي مرت بها، وعلى هذا الأساس اهتم المشرع الجزائري بشكل كبير بعملية المسح العقاري وخص لها مجموعة من القوانين التي تنظم عملية المسح العقاري، خاصة ما يتعلق بتحديد قواعده واستعماله وشروط امتلاكه وكيفية التصرف فيه لتفادي النزاعات التي قد تطرأ بشأن تحديد ملكيتها.

إن الجزائر قامت بتطهير عقاراتها على اختلاف أنواعها واستخراج سندات تثبت الملكية العقارية وتنظيمها، ومن أجل ذلك اتبعت سياسة قانونية وتقنية واضحة تتمثل في عملية المسح العام للأراضي من خلال إصدارها القانون المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى بعض المراسيم التنظيمية والتشريعية المتعلقة بذات الموضوع، إذ تعتبر عملية المسح أداة لتجسيد حق الملكية العقارية عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية ومخططات نظامية ترقيمية لعقارات الملاك والحائزين، وتبدأ عملية المسح باستنفاذ كافة

الإجراءات التقنية والمادية التي تنتهي بالتسجيل والقيد في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة.

وباعتبار أن عملية المسح العقاري تتصف بطابع تقني دقيق، يكون أساسا ماديا للسجل العقاري، قام المشرع الجزائري بإسناد هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات مؤهلة خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن العقارات، وهذه الهيئات تتوزع من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية.

وتبقى عملية المسح العقاري هي الشغل الشاغل للدولة الجزائرية التي تهدف من وراء ذلك إلى إيجاد آليات قانونية تثبت الملكية العقارية بسند رسمي له حجية لا يمكن انكاره، وذلك حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وجميع التغيرات التي تطرأ عليها.

وانطلاقا مما سبق سوف تنصب دراستنا هذه حول دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية.

❖ أهمية الموضوع

تندرج أهمية هذا الموضوع في كون:

* البحث في موضوع المسح العقاري يتميز بأهمية كبيرة تكمن أساسا في كونه يلعب دورا حيويا في إنعاش اقتصاد الدول، بحيث يعد بديلا اقتصاديا خارج المحروقات.

* تشجيع الاستثمار نظرا لتحقيق عنصر الائتمان العقاري، كذلك الحد من فوضى العقار ومنازعاته اللامحدودة.

* تعتبر عملية المسح العقاري أداة لتجسيد حق الملكية العقارية عن طريق حصول أصحابها على دفتر عقاري.

* التوعية بأهمية عملية مسح الأراضي في تنظيم الأملاك وإثبات الملكيات وتسهيل المعاملات على العقارات.

❖ **أسباب اختيار الموضوع**

يعود سبب اختيارنا لهذه الدراسة إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

- **الأسباب الذاتية:**

أهم الأسباب الذاتية التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع الميل إلى البحث في القانون الخاص والقانون العقاري بصفة أدق، وموضوع المسح العقاري تحديدا باعتباره من أكثر المواضيع تداولا في المجتمع، بالإضافة إلى إثراء الرصيد المعرفي وإثراء المكتبة القانونية على مستوى كليتنا بموضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري.

- **الأسباب الموضوعية:**

ترجع إلى الرغبة في دراسة الموضوع من الجانب القانوني بالنسبة للقانون الجزائري باعتبار هذا الموضوع من المواضيع التي لها أهمية بالغة في كل الدول، بالإضافة إلى محاولة تسليط الضوء على مشكلة الإثبات في العقار وما تثيره من منازعات، في ظل عدم وجود سندات رسمية كافية لإثبات الملكية العقارية، فهو موضوع معقد وشامل للعديد من المحاور كعملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

❖ **أهداف الدراسة**

تبرز أهداف هذه الدراسة من خلال تسليط الضوء على دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري، حيث تكمن في جانبين:

- **الجانب الأول:** يتمثل في كونه من المواضيع الهامة، في القانون العقاري، حيث لم تحظى بدراسة كافية.

- **الجانب الثاني:** يعالج إشكالا قانونيا يكمن في محاولة التعريف بعملية المسح العقاري من خلال ما أورده المشرع الجزائري من نصوص تشريعية وتنظيمية، وتبيان الآليات المستعملة في عملية المسح وكيف يساهم في تثبيت الملكية العقارية.

❖ **صعوبات الدراسة**

وكما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات تتعلق أساسا بـــ:

– نقص المادة القانونية وتشتتها في مجال المسح العقاري.

– صعوبة الحصول على المراجع الموجودة والمعلومة الممكنة.

– للحصول على المراجع المتخصصة التي تناولت الموضوع قيد الدراسة تطلب منا التنقل إلى عدة جامعات عبر ولايات مختلفة.

❖ **الدراسات السابقة**

نظرا لنقص المادة العلمية وقلة الدراسات في هذا المجال، رغم أن معظم الدراسات الأكاديمية في القانون الجزائري تناولت هذا الموضوع من زوايا مختلفة، إلا أنه قد تمت الاستعانة ببعض المراجع التي تتقاطع في مضمونها مع بحثنا هذا، لذلك انطلقنا في موضوعنا من خلال الدراسات التالية:

– نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2009.

– عبد العزيز محمودي: آليات تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2010.

– عبد الغني بوزيتون: مذكرة ماجستير الموسومة بعنوان المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

– ريم مراحي: مذكرة ماجستير الموسومة بعنوان دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

❖ **الإشكالية**

وفي هذا الإطار ومن خلال ما تم عرضه آنفا جاءت هذه الدراسة الموسومة بعنوان: **دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري**، وقصد الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، يمكن طرح إشكالية جوهرية ومحورية في هذه الدراسة التي نحن بصددها والتي ترد على النحو التالي:

ما مدى فعالية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية؟

هذا الطرح الرئيسي يثير مجموعة من التساؤلات الفرعية التي يمكن الإجابة عنها من خلال دراسة عناصر الموضوع:

* ما هو النظام القانوني للمسح العقاري؟

* ما هي آثار المسح العقاري لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة؟

❖ **المنهج المتبع**

دراسة موضوع المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية موضوع متشعب ودقيق جدا، ومن أجل الوقوف على الأحكام والقواعد الخاصة به والإجابة على هذه الإشكالية تقتضي منا هذه الدراسة الأخذ:

* **بالمنهج التحليلي** لمختلف النصوص القانونية والمراسيم التشريعية والتنظيمية، التي لها صلة بالموضوع وإحاطتها بالتحليل اللازم للوصول لأهم القواعد والأحكام المتعلقة بالموضوع.

* **بالمنهج التاريخي** اقتضت طبيعة الموضوع المطروح للدراسة الاعتماد على هذا المنهج في جانبه التاريخي عندما تطرقنا إلى التطور التاريخي لتبني الجزائر للمسح العقاري.

* **بالمنهج الوصفي** عند تناولنا الإطار التنظيمي للمسح العقاري من ناحية الهياكل والإجراءات القانونية التي وفرها المشرع الجزائري لإعداد عملية المسح العقاري.

❖ **خطة البحث**

لمعالجة هذه الإشكالية والإجابة على هذه التساؤلات ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين:

الفصل الأول: تناولنا فيه النظام القانوني للمسح العقاري، والذي يندرج ضمنه مبحثين المبحث الأول يتمثل في ماهية المسح العقاري، ثم خصصنا المبحث الثاني لدراسة الإجراءات العملية للمسح العقاري.

الفصل الثاني: تطرقنا فيه إلى آثار المسح العقاري لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة وتم تقسيمه إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية الدفتر العقاري وإعداده، أما المبحث الثاني تناولنا فيه حجية الدفتر العقاري، وخلصنا في الأخير إلى خاتمة لخصنا فيها أهم النتائج التي تم التوصل إليها، واقتراح بعض التوصيات المناسبة لحلها.

الفصل الأول: النظام القانوني للمسح العقاري

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، كما أنها عملية شديدة التعقيد والتدرج والدقة لذلك فهي تخضع للعديد من الأسس العينية والقانونية، إذ تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك أستوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية كل هذا فيما يسمى بعملية المسح[1]، ولهذا ارتأينا من خلال هذا المبحث معالجة مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول)، ثم الآليات القانونية المتدخلة بذلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري (الفرع الأول)، ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ماتناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات (الفرع الثاني)، وأنواع المسح العقاري (الفرع الثالث)، وفي الأخير الحديث عن المراحل التاريخية للمسح العقاري (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية (أولا)، ثم من الناحية القانونية (ثانيا).

أولا: تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية

سنحاول في هذه النقطة التطرق إلى المعنى اللغوي والاصطلاحي للمسح العقاري.

[1] – عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير "غير منشورة" قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص2.

1- التعريف اللغوي

يتشابه إلى حد كبير المدلول اللغوي للمسح مع مدلوله الاصطلاحي، فيقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه، مسح الأرض قاسها ورسمها، أما لفظ المساحة فيقصد به علم المساحة وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام.[1]

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة (Cadastre)، التي نجدها نابغة من لفظة (katastikhon) والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة (capitestra)، وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.[2]

2- التعريف الاصطلاحي

يمكن القول كتعريف أولي للمسح بأنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيون ومعرفة حدودها وأوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا، وذلك من أجل تلبية الحاجات الفردية والجماعية في العديد من الجوانب لاسيما الجانب المالي، العقاري، القانوني والاقتصادي، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية.[3]

كما عرفها البعض على أنها عملية فنية وقانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لعملية العقار، والتي تكون ذات صلة لموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه، وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، وهذا يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.[4]

---

[1] – فؤاد افرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون، دار الشرق، بيروت 1978، ص 727، 728.

[2] – عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014/2013، ص 27.

[3] – ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009 ص8.

[4] – لامية سلامي، عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية العلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2015–2016، ص8.

كما جاء في تعريف آخر للأستاذ عمار بوضياف على أنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".[1]

وجاء في تعريف الدكتورة: " **قرنان فضيلة**" على أن: "المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة".[2]

وما يستشف من خلال هذه التعاريف فإن عملية المسح العقاري عبارة عن عملية فنية وقانونية، الهدف منها التأكد من الوضعية القانونية للعقارات بالإضافة الى تثبيت الملكية العقارية بمختلف أنواعها.

ثانيا: تعريف المسح العقاري من الناحية القانونية

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى وضع تعريف واضح لعملية المسح وأكتفى فقط بتبيان الغاية من استحداث هذه الآلية آخذا نفس مسار المشرع الفرنسي الذي بدوره لم يحاول تعريف المسح العقاري.[3]

وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، قد نص على عملية المسح

[1] – عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي جامعة تبسة، 2006، ص41.

[2] – أحمد شملي، المسح العقاري للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق كلية الحقوق والعلوم السياسية بودوار، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019 – 2020، ص4.

[3] – أحمد شملي، مرجع سابق، ص4.

في المادة الثانية ومنه بالقول "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".[1]

وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتنظيمها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد نص على عملية المسح في المادة الثانية منه بالقول "إن مسح الأراضي العام يحدّد ويعرّف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".[2]

أما المادّة الرّابعة من نفس الأمر فتؤكد على أن تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي.[3]

ومن خلال النصين السابق ذكرهما نجد أن عملية المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي وتخصيصها ونمط استعمالها، ومن جهة ثانية لابد من عملية المسح أن تبين الملاك وأصحاب الحقوق العينية وكيفية الاستغلال.

ومن الملاحظ أن مسح الأراضي العام قد تم النص عليه سابقا في الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 والمتضمن الثورة الزراعية في مادته 25 والتي تنص على أنّ: "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية ببلدية ما، يباشر في وضع

[1] – أحمد شملي، مرجع سابق، ص4.

[2] – الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج. ر عدد 92، المؤرخ في 18 نوفمبر 1975، المعدل بالقانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر، عدد:78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

[3] – المادة 4، من الأمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.

الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي سوف تحدد فيما بعد".[1]

فعملية المسح العقاري تسعى لتنظيم الإقليم الذي يعتبر من انشغالات الدول المتطورة وذلك بغرض التحكم بشكل فعال في العقار.

يتضح أن المشرع الجزائري لم يعطِ تعريفا دقيقا لعملية المسح العقاري وإنما أحاط عملية المسح العقاري بترسانة من الوسائل القانونية وسخر كمًا هائلا من الموارد البشرية والقانونية لإنجاح هذه العملية وتطهير الملكية العقارية في الجزائر.

الفرع الثاني: أنواع المسح

لمعرفة أنواع المسح العقاري لابد من معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه هذه العملية حيث تبرز من خلال الأمر 75-74 الصادر في 12 نوفمبر، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث يجب معرفة الإطار المكاني الذي يتم فيه المسح العقاري وبالرجوع إلى المادة 08 منه.[2]

وكذلك المادة 01 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نجد أنَّ عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000،[3] الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية والذي جاء ليحدد النوع الثاني من المسح العقاري.

[1] – الأمر 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية، ج. ر، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

[2] – المادة 8 من الأمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

[3] – المرسوم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر، عدد: 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج. ر، عدد: 26، صادر في 8 أفريل 1992.

أولا: المسح العام للأراضي

يعد المسح العقاري وسيلة لتطهير الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أو الريفي.

1- المسح الحضري

يشمل المسح الحضري العقارات الحضرية التي عرفها المشرع بأنها العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو المسح أو الصور المودعة عن طريق الإشارة الى الشارع والرقم، أمّا جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية، وعند انتهاء عملية المسح يتم إعداد بطاقات خاصة بهذه العقارات.[1]

ويتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضارية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

ويعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي

[1] – المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد: 30 مؤرخة في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج. ر، عدد:38 الصادر في 16 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج. ر، عدد: 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 91-77 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر، عدد:26، مؤرخة في 01 جوان 1991 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج. ر، مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-148 مؤرخ في 28 مارس 2012 ج. ر، عدد:19 مؤرخة في 1 أفريل 2012.

آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.[1]

وفضلا عن هذا المخطط هناك أيضا وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبنايات المسموح بها في تراب البلدية والمعبر عنه بالمتر المربع من الأحجام المنظر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[2]

2- المسح الريفي

للمادة 20 من المرسوم 27-63 فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي:

- المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.
- المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.[3]

وتجدر الإشارة إلى أنّ عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلاّ أنّ المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأنّ المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمن المتر المربع فيها أغلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.[4]

[1] - القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، عدد: 52 ن مؤرخ في 2 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر، عدد: 51، مؤرخ في 15 أوت 2004.

[2] - لامية سلامي، عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص14.

[3] - المادة 4 من المرسوم 76-62 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

[4] - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص10.

ثانيا: المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاكا وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[1]، وبالنظر للأهمية التي تكتسبها الغابات، أحاطها المشرع بحماية خاصة عندما قرر إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، وقد نصّت المادة 03 منه على أنّه:

"يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم ما يلي:

- الغابات
- الأراضي ذات الواجهة الغابية
- التكوينات الغابية الأخرى."

حيث تضمن المرسوم السالف ذكره إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية الذي يبدأ من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرار افتتاح عملية مسح الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض وانتهاء بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 76-63.

[1] – قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، عدد: 52، مؤرخ في 2 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج. ر، عدد: 44، مؤرخة في 03 أوت 2008.

كما أنّ عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها حيث ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام للقيام بعملية المسح الغابي.[1]

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

إنّ الهدف من وجود المسح العقاري تحديد المساحة المادية والموقع الطوبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، وإلى إنشاء دفترا عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري،[2] وبالتالي فالمسح العقاري يهدف لتحقيق جملة من الأهداف يمكن حصرها فيما يلي:

أولا: الأهداف التقنية والقانونية

إنّ إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها وإعداد الوثائق والمخططات بشأنها، هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق والتي يكون للقيد في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات، فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت من مرحلتها الأولى من عملية تقنية إلى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري.

ولا يكتمل هذا الدور والأهمية إلاَّ إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد، وبالتالي ستؤدي حتما إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي، ويمهد للدراسة الموضوعية والمتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأراضي أساسا لها.

[1] – أمين حمادي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016/2015، ص14.

[2] – عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009، ص 82، 83.

وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة وإصلاح المنظومة العقارية على الأساس العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة.[1]

ثانيا: الأهداف الجبائية

في حقيقة الأمر إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ أنّ المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها)، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.[2]

وقد أشارت الكثير من الدراسات أنّ المجتمعات القديمة عرفت ظاهرة الجباية العقارية ذلك أن العقار كان ولايزال يمثل مصدرا مهما من مصادر تدعيم الخزينة العامة، فالعقارات في كل الدول تدخل أموالا ضخمة للخزينة عن طريق الضرائب والرسوم.[3]

ولعل الهدف الأساسي فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة كشف الطرق والذي يكونوا هم أول المستفيدين منها، وهذا يعود على ملكيتهم من تثمين وارتفاع في أسعارها.

ثالثا: الأهداف الاجتماعية

– يعتبر المسح العقاري ذات بعد اجتماعي وذلك من خلال القضاء على الخلافات التي تقع غالبا بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات.

– إنَّ الضبط الدقيق للعقارات ومساحتها ومواقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني، والتي تعد أساسا للرقي الاجتماعي من خلال القضاء على

[1] – محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجيستير "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011، ص17.

[2] – نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى الجزائر، ص27.

[3] – نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص27.

العديد من المعضلات الاجتماعية، إذ أن المسح يسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصاريف والبنوك الضمانات عند تقديم القروض، والتي أصبحت ضرورة في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية، وبالتالي المساهمة في القضاء على البطالة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع.[1]

الفرع الرابع: التطور التاريخي لتبني المسح العقاري في الجزائر

نتناول في هذا الفرع مرحلة المسح العقاري قبل الاحتلال الفرنسي (أولا)، مرحلة المسح العقاري إبان الاحتلال الفرنسي (ثانيا)، ثم مرحلة المسح العقاري بعد الاستقلال (ثالثا).

أولا: مرحلة المسح العقاري ما قبل الاحتلال الفرنسي

عرف الإقليم الجزائري عمليات المسح العقاري، ابتداء من سقوط قرطاجة عام 146 قبل الميلاد حيث بدأ الاحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، فقام الرومان بقيادة ملكهم "**سبيون إميليان**" بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية، وممارسة الرقابة على الأراضي الجيدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانيين، وقد اكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناشئ عن مسح الأراضي الروماني.[2]

أما خلال العهد الإسلامي عرف الإقليم الجزائري عدة دول قامت على ترابه، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية، ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت في مجملها تهدف إلى تحصيل الجباية العقارية.

وبالرجوع إلى كتب التاريخ نجد أن موضوعنا المتعلق بالمسح العقاري متغلغل في النظام الإسلامي، فقد كانت مثلا وظيفة القاسم موجودة لتوثيق العقارات، إذ من بين الأطراف الموجودة في عملية التوثيق نجد القاسم أو الماسح أو القياس أو الذراع، والقاسم هو من يقوم

[1] – نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 32.

[2] – عمار علوي، مجلة الموثق، عدد 6، أفريل– ماي، 2002، ص19.

بتحديد العقار[1]، وتوجد وظيفة الماسح وقد عرفه **القلقشندي** بأنَّه "الذي يتصدى لقياس أرض الزراعة وهو فاعل من مسح الأرض، تمسيحها مساحة إذا ذرعها،[2] فيتضح من هذا التعريف أن المسح يشمل الأراضي الزراعية بغرض تنظيم مالية الدولة.

كما ذكر المؤخرون أن الدولة الموحدية عرفت هذه العملية، إذ قامت بضبط المساحة لإعداد سجل المساحات والدخل المنظم للضرائب، وكان هذا من بين العوامل الهامة التي سمحت بتوفير اقتصادي هام،[3] وفي ذلك يقول الأستاذ **ناصر الدين سعيدوني** "بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد إفريقية واسترجاعه المهدية من يد الرومان عام 554 هجري 1159 ميلادي إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب ومغارم.[4]

وقبل الاحتلال الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا محكما ومضبوطا يستند على أحكام الشريعة الإسلامية بالدرجة الأولى، بحيث كانت العقارات مقسمة إلى عدة أصناف أراضي الملك، أراضي العرش، أراضي البايلك، وأراضي الوقف،[5] فالدولة العثمانية تدرجت في تسجيل الأراضي وبرز ذلك أكثر في آخر عهدها، حيث فكرت في إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية فكان نظام الدفاتر "**الخاقانية**" الذي سجل جميع الأراضي الزراعية والغابات والأحراش ثم أعقبه نظام "البوقلمة" أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن ثم تلاه نظام "الطابو" أو التسجيل العام للأراضي.[6]

---

[1] – جمعة محمود الزريقي، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط1، بيروت، دار الآفاق الجديدة، سنة 1988، ص107.

[2] – جمعة محمود الزريقي، مرجع سابق، ص108.

[3] – عبد الرحمان بن محمد الجيلالي، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص41.

[4] – ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1982، ص17.

[5] – شامة سماعين، نظام القانون للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص10.

[6] – جمعة محمود الزريقي، المرجع السابق، ص165.

ثانيا: مرحلة المسح العقاري إبان الاحتلال الفرنسي

أما بعد احتلال الجزائر من قبل الاستعمار الفرنسي فقد وجد هذا الأخير إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم هذا النوع، الأمر الذي صعب كثيرا على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري في الجزائر بما يخدم سياستها الاستعمارية، وتحقيقا لهذه السياسة اتبع الاستعمار الفرنسي طريقة تدريجية من خلال سن العديد من القوانين التي تعمل على تمليك الأراضي للأفراد خاصة أراضي العرش ليسهل بعد ذلك التنازل عنها والتصرف فيها لصالح المعمرين.

وبعد تحطيم وكسر استقرار الملكيات التي كانت تتسم في عمومها بالجماعية – منها نظام العرش – الشيء الذي كان يحد من حرية المعاملات ويضيق من مجالها، وهذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي ولأجل هذا السبب صادرت السلطات العسكرية الفرنسية كل أملاك الدايات والبايات وأراضي البايلك بالرغم من الاتفاقية المبرمة مع الداي حسين حاكم الجزائر بعدم مصادرة هذه الأراضي.

ولإضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيتصرف فيها بمقتضى قوانين خاصة إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"[1] وهذا تسوية للنصوص السابقة تمهيدا للنصوص اللاحقة.

ومن أهم القوانين التي تضمنتها الترسانة التشريعية الاستعمارية والتي تهدف أساسا للظفر بالمحافظة العقارية من منطلق أن المنتصر عسكريا يصبح منتصرا اقتصاديا، وقد

[1] – زيدان بورويس، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي من طرف ولاية سكيكدة، في 2001/05/29، الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق، غير منشور، ص 06.

عبر عنه أحد القادة العسكريين الفرنسيين "بوجو" بالقول: أن احتلال الجزائر بالسيف والمحراث،[1] حيث نذكر أهمها:

– الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1946 الهادف في مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري تصب على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات[2].

– قانون 16 جوان 1851 وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبيا للقانون المدني الفرنسي، وأخضع باقي المعاملات بين الأهالي للشريعة الإسلامية.[3]

– قانون 22 أفريل 1863 والمعروف بقانون **سيناتوس كونسيلت "Senatus Consult"** أو قانون أعيان الدولة أو القانون المشيخي الذي يقضي بتوزيع الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد الحدود[4]، ومما كان يقصده هذا القانون هو الاستحواذ على أراضي جديدة كما كان يرمي إلى تحقيق هدفين[5]، هدف مادي عن طريق تسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين، وهدف اجتماعي سياسي، يتمثل في تفكيك النسيج الاجتماعي والترابط العائلي من منطلق "فرق تسد".

– قانون 26 جويلية 1873 والقاضي في عمومه بأنَّ انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أنَّ الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات.[6]

---

[1] – إدريس فاضلي، نظام الملكية العقارية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير جامعة الجزائر سنة 1994، ص203.

[2] – عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة، 2002، ص64.

[3] – عمار علوي، مرجع سابق، ص 45.

[4] – عمار علوي، مرجع نفسه، ص 57.

[5] – محمد بغدادي، المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، 1995، ص106.

[6] – إدريس فاضلي، مرجع سابق، ص 207.

– قانون 04 أوت 1926 وفيه أخذت عملية انتزاع الملكية العقارية تتقلص، وذلك لفرض المحافظة على السلم الاجتماعي حسب زعم المحتلين، حيث كان من مبادئه الأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة وجعل عبء الإثبات على المعارض لا على الحائز.[1]

كانت هذه بعض الأطوار والنظم التشريعية والقانونية التي سلطت على الملكية العقارية ببلادنا تحت وطأة الاحتلال، وبذلك يمكن القول أن الحياة العقارية إبان الاحتلال الفرنسي سايرت مرحلتين هما:

– الأولى هي مرحلة تكوين المحافظة العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها وللوافدين من المعمرين.[2]

– أما الثانية هي المرحلة التي أصبحت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية فصدرت نصوص منها القانون المؤرخ في 04 جانفي 1955[3] كبداية حقيقة لمسح الأراضي.

ثالثا: مرحلة المسح العقاري بعد الاستقلال

لقد عرفت الجزائر في ظل الاستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيهه توجيها سليما من جهة، واستغلاله استغلالا عقلانيا من جهة ثانية، وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذا كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم157/62 المؤرخ في 1962/12/31[4]، والذي مدد العمل بالقوانين المورثة عن الإدارة الفرنسية، ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند انتهاج الدولة للنظام الاشتراكي قامت

[1] – زيدان بورويس، مرجع سابق، ص 09.

[2] – عمار بورويس، مرجع نفسه، ص 09.

[3] – عمر حمدي باشا، بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء، مارس2001، ص 70.

[4] – بشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1962 إلى1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة1، 2001، ص 204.

بسن ترسانة من القوانين، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة الاشتراكية، ومن بين تلك النصوص، الأمرين المؤرخين في 02 أوت 1962[1] و 06 ماي 1966، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، أمَّا الأمر الثاني فيتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم هيئة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية الطابع الرسمية، ومن أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم71/73 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أنَّ هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي، وأولى هذه الوسائل هي الأرض، وذلك عن طرق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العامل الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد، كذلك من القوانين الصادرة هذه الفترة القانون رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء السكنات، والقانون رقم 83/18 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية،[2] والقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة الذي تسبب في استنزاف الأملاك بأثمان زهيدة، مما ترتب إلغاؤه بموجب قانون المالية لسنة 2001،[3] إلى

[1] – تشير المادة 168 من قانون الثورة الزراعية إلى وقف كل انتقال للملكية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخل منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية في الفترة الممتدة من نشر القانون في الجريدة الرسمية إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

[2] – زيدان بورويس، مرجع سابق، ص9.

[3] – مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق، عدد 10، 2003، ص 17.

جانب القانون رقم325/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة[1] والقانون رقم 11/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والقانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، والذي يضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدوها بأنفسهم مع احتفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

المطلب الثاني: الآليات القانونية المتدخلة في عملية المسح العقاري

نظرًا للطابع الدقيق الذي يتصف به المسح العقاري، استدعى من المشرع الجزائري توفير الآليات القانونية المتدخلة في عملية المسح العقاري، لذا نسلّط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري، وعليه نتطرق للحديث عن مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية (الفرع الأول)، ثم لجنة مسح الأراضي (الفرع الثاني) وصولا إلى الحديث عن المحافظة العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية

لقد أورد المشرع الجزائري المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة، وتعتبر كأداة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى.

كما تحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، محل الإدارة المركزية لوزارة المالية بناء على المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، من خلال مادته الأولى.[2]

[1] – محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد2، مارس1998، ص،39.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 06 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 15 جوان 2021.

لذا يتعين التطرق إلى كيفية تنظيم إدارة أملاك الدولة (أولا)، ثم بيان مهامها (ثانيا).

أولا: تنظيم إدارة أملاك الدولة

يقصد بأملاك الدولة في نظر المشرع من خلال دستور 1996 وبالتحديد المادة 17 التي تنص على أن: "الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع، والموارد الطبيعية لطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والموصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون.[1]

فالأملاك الوطنية يتم تحديدها بواسطة القانون، والتي تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تعود ملكيتها لكل من الدولة والولاية والبلدية.[2]

كما عرفها المشرع في القانون الخاص بالأملاك الوطنية بنص المادة 02 على أنها: "تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شك ملكية عامة أو خاصة.

وتتكون هذه الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".[3]

---

[1] – المادة 17 من دستور 1996.

[2] – المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 20–442، الصادر في 30 ديسمبر2023 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 83.

[3] – المادة 02 من القانون رقم 90–30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل بموجب القانون رقم 08–04، مؤرخ في 20 ماي 2008، الجريدة الرسمية، العدد 69، لسنة 2008.

ثانيا: هيكلة إدارة أملاك الدولة

تتواجد على مستوى البلديات المشتركة في الولاية مفتشية أملاك الدولة، ومن خلال هذا العنصر سوف نوضح الأقسام التي تتكون منها مفتشية أملاك الدولة، فإنها تتكون من أربعة أقسام:

1- مديرية أملاك الدولة

وتتكون من أربع مديريات فرعية، وهي:

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

2- مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

وتتكون من أربع مديريات فرعية، وهي:

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

3- مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

وتتكون من ثلاث مديريات فرعية، وهي:

- المديرية الفرعية للإشهار العقاري
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.
- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

4- مديرية إدارة الوسائل والمالية

وتتكون من أربع مديريات فرعية، وهي:

- المديرية الفرعية للمستخدمين.
- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.
- المديرية الفرعية للتكوين.
- المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي.

ثالثا: مهام إدارة أملاك الدولة

الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية ومهام مصالحها المركزية منجز طبقا لما ورد في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21- 252 المؤرخ في 06 جوان 2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية:[1] "المديرية العامة للأملاك الوطنية، وتكلف على الخصوص بما يأتي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، والسهر على حسن تطبيقها.
- اتخاذ كل التدابير التي ترمي إلى تثمين وحماية الأملاك العمومية ومراقبة شروط استعمالها.
- إنجاز العمليات التقنية ومباشرة الأنشطة الرامية لإنجاز مسح الأراضي العام وتأسيس ومسك السجل العقاري وحفظ الوثائق المسحية والعقارية.
- وضع سياسة إدارة الأملاك الوطنية في مجال رقمنة أنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، والسهر على تنفيذها بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

[1] – المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06 جوان 2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، لسنة 2021.

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي

استنادًا إلى المرسوم رقم 76-62[1] المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي بغرض وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.

وسنحاول من خلال هذا الفرع تسليط الضوء على تشكيله اللجنة وكيفية اجتماعاتها ومهامها وكيفية تنفيذ قراراتها على النحو التالي:

أولا: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

لقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة مسح الأراضي وهم كالآتي:

- **رئيس اللجنة:** يكون قاضيا من المحكمة الذي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها ويعين من قبل المجلس القضائي.
- **نائب رئيس اللجنة:** رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه.
- **ممثل واحد عن كل المصالح التالية:** المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة المصالح المحلية للأملاك الوطنية، وزارة الدفاع الوطني، المصلحة الولائية للتعمير.
- **موثق:** تعينه الهيئة ذات الصلاحية في منظمة الموثقين.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المختصة بذلك.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثل عنه.[2]

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

[2] – نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي

تنعقد اجتماعات لجنة مسح الأراضي على النحو التالي:

تجتمع اللجنة بناءً على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبمناسبة الدعوى الصادرة عن رئيسها.

- يحرر محضر مقصل عن المداولات.
- يتم اتخاذ القرارات بأغلبية 3/2 أصوات الأعضاء الحاضرين.
- عند تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.
- تنفذ القرارات المتخذة من قبل اللجنة بموجب مقرر يصدره الوالي.

الملاحظ هنا أنَّ رئيس اللجنة يتمتع بحرية اختيار طريقة استدعاءه للأعضاء من أجل الاجتماع، باعتبار أنّ القانون لم يلزمه بآلية معينة، لذلك فقد يكون الاستدعاء وفقا للإجراءات الرسمية ومثاله عن طريق محضر قضائي، أو حتى بطرق غير رسمية كالاتصال الشخصي من الرئيس بكل عضو ودعوتهم للاجتماع، فالأصل في النهاية والعبرة بوصول المعلومة إلى الأطراف المعنيين بها.[1]

- في حال عدم اكتمال النصاب المحدد قانونيا لإمكانية اتخاذ القرارات، وجب على الرئيس الدعوة من جديد، وذلك تفاديا لعدم تنفيذ قراراتها من طرف الوالي.[2]

ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي

تقوم لجنة الأراضي بمجموعة من المهام تتمثل في جميع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك[3]، كما أنَّه من

[1] – المادة 8 من المرسوم رقم 76–62، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

[2] – عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري–تيزي وزو، الجزائر،2014، ص 199.

[3] – صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر "غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص12.

مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية، وكثيرا ما تكتشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية بين ما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون مالك أو حائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة في الوثيقة، الأمر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات حادة بين المالكين أو الحائزين المتجاورين، حيث يتم تسويتها باتفاق الأطراف فيما بينهم وبتدخل هيئة المسح التي تسعى للتوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر إذ أمكن، وكذا البث في النزاعات، فهناك بعض النزاعات القائمة بين حدود الملكيات وحدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى، تسعى اللجنة لحلها وذلك بالاستناد للوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع أقوال وشهادات الملاك المجاورين، وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء.[1]

رابعا: كيفية تنفيذ قرارات لجنة مسح الأراضي

إنَّ تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها مقررا يقضي بتنفيذها، وهذا رغم أنَّ مهام اللجنة تُعَدُّ قضائية أكثر منها فنية أو إدارية، فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبت في ذلك النزاع، وما إسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلاَّ دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

لكن من جهة أخرى نجد أنَّ السُّلطة القضائية تضع محل أمام الصبغة الإدارية التي تصبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلاَّ بمقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء، ومن الناحية العملية غالبا ما تحمل قرارات اللجنة في طياتها الجانب السلبي كون أغلبية النزاعات القائمة بين الأشخاص

[1] – نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 62.

والمعروضة عليها تبوء بالفشل، وهذا لتشبث أصحاب الأراضي بأرضهم طمعا أو اعتقادا بأحقية الملكية لتلك الأراضي.[1]

الفرع الثالث: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري، وبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية[2]، سنتناول في هذا الفرع تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها(أولا)، ثم مهام هذه الهيئة(ثانيا).

أولا: تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية، تسليم الدفاتر العقارية، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل ونقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تناول حقوقا شخصية[3]، فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقه حيث ركَّز فقط على طبيعتها القانونية كمرفق وصفة المسؤول عن إدارتها[4]، فهي مصلحة تسهر على عملية الإشهار العقاري، تمد الجمهور بمعلومات كافية حول الوضعية القانونية للعقارات.[5]

---

[1] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 201.

[2] – حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، تتخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر– باتنة، الجزائر، 2010، ص 72.

[3] – مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال، الجزائر، 2003، ص 72، 73.

[4] – طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر،2014، ص49.

[5] – منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحوق، جامعة الجزائر، 2004، ص11.

إذ تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري[1].

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

أمَّا الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[2] بقولها: "يبين التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية".

وتظم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين إثنين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المطلع بها أن تضم من مكتبين إلى ثلاث مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية[3]، وتتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام:

[1] – عمر تيمجغدين، المرجع السابق، ص 5.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991.

[3] – نص المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي، رقم 91 -65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

1- قسم الإذاعات وعمليات المحاسبة

ويعد أهم الأقسام حيث يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، وهو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، حيث يسير هذا القسم من رئيس يختار من الموظفين المؤهلين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة ذات الأقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، حيث يقوم القسم بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة ثم يتم دراستها شكليا وموضوعيا، كما يتم متابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو المحررين[1] بعد استيفائها كل الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 92 – 116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها.[2]

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يترأسه رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس الشروط السابقة ويتكفل بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتحيينه واستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا للبحث عن المعلومات المطلوبة من الأفراد، وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.[3]

---

[1] – الحسين عمروش، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر،27-28 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص5.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 92-116، المؤرخ في 1992/03/14، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 18 مارس 1992.

[3] – فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة" فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري– قسنطينة، الجزائر، 2009، ص 76.

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة

يرتكز على مهمة مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني كما يتابع إيداع الوثائق المسحية، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، بالإضافة لمتابعة المنازعات الناتجة.

4- السلطة الوصية على المحافظة العقارية: وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، وتضم المديرية عدة مديريات فرعية كالمديرية الخاصة بالحفظ العقاري ومسح الأراضي لمراقبة نشاطات المحافظات العقارية وطنيا.[1]

ثانيا: مهام المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي والمهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، وهذا ما أكدته المادة 793 من الأمر رقم 75 – 78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني[2] المعدل والمتمم.[3]

وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فهي تقوم بالمهام التالية:

- إعداد ومسك البطاقات العقارية.

[1] – فاطمة الزهراء دربلو، المرجع السابق، ص71.

[2] – الأمر رقم 78/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

[3] – معدل ومتمم بالقانون رقم 05- 10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة سنة 2005.

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

وحسب المواد 11 و17 و41 و47 من المرسوم السابق فإنَّ للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبتها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني وهي:

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- استلام وثائق مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.[1]

وتتجلى مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في النقاط التالية:

- اقتراح وتحضير النصوص التنظيمية والتشريعية التي تهم القطاع.
- توزيع المعلومات الخاصة بالأحكام التشريعية والتنظيمية للقطاع والسهر على احترامها عن طريق المراقبة والمتابعة.
- المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى كوزارة العدل والجماعات المحلية والبناء والتعمير.

وفي هذا الشأن يمكن الحديث عن التقارير التي تعدها المحافظات العقارية على المستوى الوطني، والتي تتضمن نشاطات الحفظ العقاري كإشهار العقود وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية ...إلخ وذلك حسب الحالات، كما تتضمن هذه التقارير المشاكل التي تواجه المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى واقتراح الحلول المناسبة لها، وتقوم المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بدراسة هذه التقارير

[1] – فاطمة الزهراء دربلو، مرجع سابق، ص 80.

وجمعها في تقرير ملخص يقدم إلى الجهات الوصية[1]، عن عمليات الترقيم العقاري وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية.[2]

المبحث الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية، أهمها المرسوم رقم 76 -62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

ولمعالجة موضوع إجراءات عملية المسح العقاري ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين بحيث خصصنا المطلب الأول للمراحل التقنية لعملية المسح العقاري، أمَّا المطلب الثاني لدراسة الإجراءات القانونية الختامية لعملية المسح العقاري.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري

إنَّ عملية إعداد مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز مسح الأراضي العام على مستوى إقليم بلدية معينة أو جزء من البلدية، وهذا ما سنعالجه فيما يلي:

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تتمثل الإجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل انطلاق العملية الميدانية، وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو جزء منها، ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يرتكز عليها عمل لجنة المسح، ثم تعيين حدود البلدية، ثم بعد ذلك تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

[1] – منى تموح، مرجع سابق، ص 22.

[2] – موسى عليان، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر 27-28 أفريل2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص05.

أولا: افتتاح عملية المسح

إنَّ افتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أوفي جزء من البلدية يكون بناءً على قرار يصدر من والي الولاية المختص إقليميا بناءً على اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي، ويتم اختيار البلدية المعنية بالمسح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري.[1]

ثانيا: عملية جمع الوثائق

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لاسيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون 09-84 المؤرخ في 1984/04/02، حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق.[2]

إنَّ عملية جمع الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع غليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي:

- المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح.
- تحديد الملاك ومن ثمَّ يسهل استدعائهم.
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم، وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.

[1] – عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 93.

[2] – ريم مراحي، مرجع سابق، ص39.

– تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أحدت من الوثائق التي تم جمعها لاسيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي.[1]

ثالثا: تحديد حدود البلدية

إنَّ أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن أجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تمَّ جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة.[2]

رابعا: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام سياحية

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي.[3]

ترقم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال غربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01)، ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الغربي هكذا ودواليك، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين.[4]

ولغرض السير الحسن لعملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم تقنيو المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بها كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح أجزاء الملكية وغيرها من

[1] – ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص58.

[2] – ليلى باشا، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة 2002، ص 297.

[3] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص179.

[4] – عماد الدين رحايمية، مرجع نفسه، ص179.

الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد.[1]

يتم ترتيب الأقسام المساحية درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، وتتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوع وغيرها وبالتالي تعطي الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب.[2]

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

بعد الانتهاء من عملية تحديد حدود البلدية وتقسيمها تأتي مرحلة العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات وتحديد مالكيها من عمليتين تقنيتين وهما عملية التحديد ووضع حدود العقارات(أولا)، وعملية التحقيق العقاري(ثانيا).

أولا: عملية تعيين الحدود

تنص المادة 05 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على ما يلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد مواطن مكلّف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تغير تحديد البلديات".

يفهم من نص المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا إلى الوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تنقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي والمعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وعند الاقتضاء يذكر في

[1] – ليلى لبيض، مرجع سابق، ص56.

[2] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص230.

المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات التي ترمي إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.

وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك الحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، كما تقدم للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.[1]

فعملية تعيين الحدود تتطلب معرفة العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة مسطحة الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية.[2]

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة، وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلى بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الأماكن.

ويمكن تلخيص الإجراءات العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيما يلي:

1- استدعاء الأشخاص

فيجب أن يكون المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم.[3]

وتطبيقا بما جاءت به التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت[4]، والتي نصت على أنه يجب أن يتم

---

[1] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 230.

[2] – نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

[3] – المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المرجع السابق ص49.

[4] – التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

استدعاء الملاك الحائزين على حقوق انطلاق العملية وكذلك بالمناداة في الأسواق والإعلانات في أجل 15 يوما كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الاعلانات المثارة في الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، حيث يتم الاستدعاء بواسطة اشعارات برسالة، كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلة على امتداد 15 يوما، فإن التمديد يكون بصورة أحادية، ويجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

2- التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم

وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من اسم ولقب وتاريخ ومكان الازدياد والحالة العائلية، وإذا يتعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها وتاريخها وأطرافها.

3- الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده

وتعتبر مرحلة صعبة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجودة على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية، وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبث فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعنية من طرف الوالي المختص إقليميا، وفي الأخير يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية.[1]

[1] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 233، 235.

ثانيا: عملية التحقيق العقاري

وبعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال والمتمثلة في التحقيق العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية لدى العون المحقق أو فرق التحقيق كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق، أو فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق، وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها أصحاب الملكيات، وهي مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق إجراءات إدارية وتقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح الإدارية المعنية بالتسيير العقاري، ويقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس فرقة المسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق والسندات المستلمة، فهو يتنقل إلى ميدان الحيازة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف[1]، وينتج عن التحقيق في المناطق الريفية بطاقة عقارية، أمَّا في المناطق العمرانية ينجر عنها مجموعة بطاقات عقارية للمالكين الخاضعين للتحقيق لمجموعات الملكية المثبتة حدودها، وللعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة.

ويجب الإشارة أيضا إلى أنَّ التحقيق العقاري يتعلق بعملية أخرى يحكمها إطار تنظيمي آخر، جاء لاحقا وهو القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[2]، وتعتبر مكملة لمسح الأراضي، ويهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام والتي تتعلق على

[1] – سيد علي زايدي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجيستير،" غير منشورة "، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 88.

[2] – القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري2007.

الخصوص بجميع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية، المعلومات المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق، وكذا الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق، وقد أسندت عملية التحقيق العقاري إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 05 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية[1]، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد وتكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري، باقتراح من المحافظ العقاري وعلى العون أخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق وعن المشاكل المثارة وتقدم الأشغال قدر المستطاع يكلف الأعوان المحقون بما يلي:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تفنين وتقدير أفعال الحيازة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسموحة.
- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح، وسنتطرق لذلك في العناصر الآتية:

[1] – مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص93.

1- معاينة أصحاب الحقوق

إنَّ المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوع أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، ويسلم للمعني عند التحقيق أول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك ويعطى له من قبل القائم بالتحديث.

أ. تعيين الأشخاص الطبيعية

- بذكر حالته، اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم.
- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية.
- الوضعية العائلية.
- وعندما يكون العقار ملكا على الشيوع أو فيه شركاء فإنَّ تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوع تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإنَّ الشخص الشريك في الشيوع، والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريقه).[1]

ب. تعيين الأشخاص المعنوية

وتتمثل الأشخاص المعنوية في الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والشركات...، أمَّا المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

- **الشركات:** اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، إذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم السجل التجاري.[2]
- **الجمعيات:** تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.
- **الجماعات المحلية:** اسم البلدية أو الولاية.

[1] - ريم مراحي، مرجع سابق، ص43.

[2] - مواز شربالي، مرجع سابق، ص94.

جـ. أملاك الدولة

اسم الدولة، مقر المصالح المنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم، والتي تكون إدارتها على عاتقهم.

مع الإشارة إلى أنَّه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.

2- معاينة حق الملكية

إنَّ تحديد حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية[1].

أ. المعاينة بواسطة السند

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

ويؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات منها، أنَّ الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح، لكن لا شيء يبين بأنّها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص من الإثباتات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية، وهي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيازة القانونية وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائز بأحقيته في الملكية، بشرط عدم تسجيل أيُّ اعتراضات من الغير، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها أقل من المساحة المحددة في الميدان[2] هنا كذلك إثباتات ناقصة، فمن الضروري معرفة مصدر

[1] – ريم مراحي، مرجع سابق، ص44.

[2] – نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص155.

المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأتية من الملاك المجاورين، وهذا ما يجب إثباته من طرفهم، أو اعتداء وتطاول على ملكيات الغير، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة، وقد يكون الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته والتي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة.

وبالتالي إذا تمَّ التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات وبين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لا يمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها، أمَّا إذا تعذّر التوصل لهذا التطابق فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي[1]، ومن بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وهذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوع، لكن كثيرا ما لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا.

فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء وكذا العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة والمصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاة القدامى ورؤساء البلديات أيضا العقود المنشأة الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من قبل الموثقين القدامى وكتاب الموثقين والتي تمَّ إشهارها وتعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر رقم70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق[2] المعدل

[1] – ريم مراحي، مرجع سابق، ص 44، 45.

[2] – الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم التوثيق، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

والمتمم[1] تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات كذلك العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من طرف القضاة القدامى والقضاة الموثقين، وهذا النوع من العقود مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية.

ورغم أنها رسمية فهي لم تكن خاضعة إجباريا لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك، هذا العيب في نقص الإشهار لا ينقص في شيء من قوة الثبوت المقررة بموجب النصوص السابقة، فهي بذلك تحمل كل مواصفات العقد الرسمي ويبقى معمول بها إلى غاية إثبات العكس، والقرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصارة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به[2]، أما السندات الغير الرسمية المعترف بها نجد الأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971، وجدير بالذكر وتطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري، فإنه يكون تاريخ العقد ثابت ابتداءً من:

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

وتجدر الإشارة إلى أنَّ المعايير الثلاثة الأولى يمكن للمحقق أو المحافظ العقاري التَّأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، أمَّا المعيار الرابع فإثباته لا يكون إلاَّ عن طريق القضاء

[1] – معدل ومتمم بالقانون رقم 06–02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 14، مؤرخة في 08 مارس 2006.

[2] – ريم مراحي، مرجع سابق، ص 45.

وبالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلاَّ عن طريق القضاء، ولا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.[1]

ب. المعاينة في حالة غياب السند

يعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاولة الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية، وقد جعل لحماية كل من الحيازة والملكية طرقها الخاصة، فهو يحمي الحيازة في ذاتها، حتى ولو كان الحائز غير مالك.[2]

ويتعين على مدعي الحيازة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، والاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة.[3]

الفرع الثالث: استلام وثائق مسح الأراضي

تقوم المصلحة التقنية على مستوى مصلحة مسح الأراضي وبعد الانتهاء من أشغال المسح واختتامها بإيداع جميع الوثائق المحصل عليها خلال تنفيد أشغال المسح والتحقيق الميداني لدى المحافظة العقارية، من أجل إعلانها للجمهور، وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم رقم63/76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري"

[1] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 240.

[2] – مواز شربالي، مرجع سابق، ص97.

[3] – نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 156.

ويتولى المحافظ العقاري لقاء تلقيه لوثائق المسح بإعداد وتسليم ما يسمى" محضر استلام وثائق المسح"، يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداءً من تاريخ الإيداع لوثائق المسح وتظل معلقة لمدة أربعة أشهر.[1]

يباشر المحافظ العقاري بعد قبوله للوثائق المودعة لديه أن يعطي لكل عقار ممسوح رقما معينا ويخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح، وتتم عملية معالجة الوثائق بمساعدة أعوان آخرين يعملون تحت سلطته بإجراء البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة لديها الذي يكون انطلاقا من سجل مسح الأراضي المتضمن الترتيب الأبجدي للملاك، بحيث يأخذ أول شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقة الأبجدية أو الشخصية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم.

المطلب الثاني: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق المسحية وإيداعها القانوني (الفرع الأول) ثم تأتي عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني) ولكن قد تثور منازعات من اعتراضات وإشكالات حول عملية الترقيم العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية وإيداعها

صدرت التعليمة رقم 16 لسنة 1998، أين بينت في الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري، لذلك سنتناول في هذا الفرع إعداد الوثائق المسحية أولا ثم إيداعها ثانيا.

[1] – المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 والتي جاء فيها "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقه على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

أولا: إعداد الوثائق المسحية

وتشمل كل من مخطط المسح، سجل المساحة، وجداول الأقسام.

1- مخطط المسح

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو مناطق ريفية، وتكمن أهمية في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية فكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطعة أرض أو قطع أرضية تؤول إلى مالك واحد أو تكون على الشيوع.

2- سجل المساحة

وهو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هدا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه ومكان ازدياده وعنوانه وجنسيته وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار وهنا وجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.[1]

3- جداول الأقسام

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

[1] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص، 243، 244.

للهيئات والمؤسسات العمومية(الدولة، الولاية، البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم.[1]

ثانيا: إيداع الوثائق المسحية

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري،[2] والإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري، فالأصل أن تودع جميع الأقسام المشكلة للبلدية المعنية بالمسح.[3]

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية.

وبالتالي متى وجد نقصا معينا وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر[4].

وبعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أربعة نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح لنشره وإعلانه للمواطنين، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ومدير أملاك الدولة.

---

[1] – ريم مراحي، مرجع سابق، ص 08.

[2] – نص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

[3] – التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

[4] – عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 244، 245.

ويجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا يدخل أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية الترقيم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية، وبالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمّله في آخر المطاف الخزينة العمومية[1].

ويحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري[2]، ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة، بحيث يكون المُحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو الوسيلة العقارية المختصة إقليميا من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.[3]

الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري

إنَّ المحافظ العقاري عند مباشرته بعملية الترقيم، يعود إلى وثائق المسح المودعة لديه والتي تعتبر الوثائق الأساسية في هذه المرحلة، لأنها ناتجة عن عملية تقنية تعبر عن حقيقة العقارات وتحمل في طياتها كل المعلومات والبيانات الضرورية في السجل العقاري وتصف الملكيات وصفا دقيقا وحقيقيا، وبالتالي فهي تشكل المرجع الأساسي للترقيم[4]، وهو ما نصَّت عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 التي تشير إلى أنَّ الترقيم قد تمَّ من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، المحافظ العقاري عليه أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في

[1] – لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة" فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص 53.

[2] – نور الدين زبدة، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجيستير، غير منشورة، فرع القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011، ص 48.

[3] – المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

[4] – محمد مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 90.

السجل العقاري لديه، بناءً على المعلومات المدونة في مصفوفة المسح والبطاقة العقارية التي تحتوي على المعلومات الخاصة بالعقار، وكيفية اكتساب العقار(بسند أو بدون سند الحيازة).

وقد ميَّز قانون السجل العقاري بين حالتين أثناء الترقيم المؤقت التي يتفاوت في المدة حسب الحالات أيضا ووفقا لهذه الحالات، يباشر المحافظ العقاري العلمية[1] والتي نوضحها فيما يلي:

أولا: الترقيم النهائي

هو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 بأنه "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية..." يتضح من خلال نص المادة أن الترقيم النهائي يكون في حال إذا توفرت لدى المحافظ العقاري عقود توثيقية ثابتة أو سندات قانونية مؤيدة للحقوق العقارية لا تترك مجالا للشك في إثبات حق الملكية طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، وإجباريا ينقل المحافظ قيود الامتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها، كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا قانونيا مثبتا للملكية العقارية سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو معنويا، أمَّا في حالة الشيوع الاتفاق فيما بينهم بتعيين وكيل عنهم من أجل سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به.[2]

[1] – سليمان بوزكري، عرض تحليل التعديلات الأخيرة لأحكام الأمر المتعلق بالسجل العقاري وتقييمها، مداخلة مقمة في إطار اليوم الدراسي، قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم، 2023/05/02، بالشركة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

[2] – ريم مراحي، مرجع سابق، ص 81.

ثانيا: الترقيم المؤقت

ترقم ترقيما مؤقتا العقارات التي يكون العقار فيها بدون سند ولا يستند إلا للوقائع المادية التي تمكن من اكتساب الملكية بالتقادم كالحيازة والمستوحاة من وثائق المسح وطبقا لأحكام نص المادة 11 من الأمر 75- 74 سلف الذّكر المعدّلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 على أن "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة، يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهرة، يتم القيام بترقيم مؤقت وفق الشروط المحدّدة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بها العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجّلين في وثائق مسح الأراضي."[1]

ففي الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه الترقيم يكون مؤقتا لعدم حيازة أصحاب العقارات لسندات ملكية مشهرة تثبت ملكيتهم، حيث تمَّ تغيير ذلك بتاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري بالنسبة للعقارات التي يطبق عليها الترقيم المؤقت وفقا للمادتين 13 و14 من المرسوم 76-63 وأبقت الأمر على حاله دون تغيير بالنسبة للعقارات التي يطبق عليها الترقيم النهائي وفقا للمادة 12 من المرسوم 76 -63.

وعليه نستنتج من نص المادة المعدلة، عند إمضاء محضر استلام وثائق المسح لا ترقم إلاَّ العقارات الحائز أصحابها على سندات ملكية مشهرة (ترقيم نهائي وفقا للمادة 12) أمَّا باقي العقارات تبقى بدون ترقيم إلى حين إيداع أصحابها لطلبات الترقيم في السجل العقاري بداية سريان آجال الترقيم المؤقت المنصوص عليها في المادتين 13 و14 كانت

[1] - القانون رقم 18- 18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79، المؤرخة في 30 ديسمبر 2018.

تعتبر تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح هو بداية انطلاق عملية الترقيم، إلاَّ أنَّه من خلال التعديل المذكور أعلاه يكون آجال الترقيم من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السّجل العقاري، وبالتالي يصبح سريان آجال الترقيم المؤقت يختلف من عقار إلى آخر، وعليه يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.[1] وفقا لأحكام المرسوم 76- 63 المعدّل والمتمم، ولتمكين الأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح أن يطالبوا بحقوقهم باتت من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور 04 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.[2]

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

عندما تكون عناصر التحقيق غير كافية، والسند غائب لا يمكن تحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، هنا يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين، منذ تاريخ تسليم الوثائق المسحية.[3]

3- الترقيم المؤقت باسم الدولة

يرقم العقار باسم الدولة لمدة سنتين، ينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب الحق العيني، وهذا ما أقرّه قانون المالية لسنة 2015.[4]

---

[1] – ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، 2014، في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة، الجزائر، ص 449.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد 34 الصادر في 23 ماي 1993، يعد ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن مسح الأراضي العام، ج. ر، عدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976.

[3] – نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 107.

[4] – ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 449.

ثالثا: إشكالات العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول

إن ظاهرة الأراضي مجهولة المالك تشكل أهم العوائق التي تعترض عملية السجل العقاري ونعني بها تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكها غير معروف أي مجهول، وهو الأمر الذي نتج عنه تأخر إتمام العملية من جهة وعدم دقتها وفعاليتها من جهة أخرى، ويتجلى ذلك من خلال تسجيل عدد كبير من العقارات في حساب المجهول، وهذا يتنافى والغرض الأساسي من عملية مسح الأراضي.

غير أنه ونتيجة لهذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من المرات لتسوية هذه الظاهرة عن طريق المذكرات والتعليمات منها التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1988/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي اعتبرت الأراضي التي لا مالك أو حائز لها تسجل في حساب مجهول وبعد سنتين تسجل في حساب الدولة إلا أن هذه التعليمات والمذكرات تبقى غير كافية والدليل على ذلك لجوء العديد من الحائزين والملاك إلى القضاء لتسوية وضعية عقاراتهم مما أدى بالمشرع إلى التدخل من خلال قوانين المالية لسنة 2015 حيث أصبحت العقارات مجهولة المالك تسجل في حساب الدولة إلا أن هذا القانون عرف عزوفا من قبل مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة لما يسببه من مشاكل خاصة على مستوى القضاء وخاصة أنه غلق باب التسوية، ثم حاول المشرع تدارك الأمر من خلال تعديل ثاني في قانون المالية 2018 أين أصبحت العقارات تسجل بعد مرور 15 سنة باسم الدولة، وإذا ما ظهر مالك بوثائق تفيد ملكيته للعقار يسجل باسمه.

رابعا: كيفية تسوية العقارات في حساب مجهول:

إن قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 نصت المادة 67 منه على ما يلي: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.

الفرع الثالث: منازعات الترقيم العقاري

إنَّ عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت أو نهائي، قد تثير جملة من الاحتجاجات والإشكالات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار، ومن خلال هذا الفرع سنتطرق لمنازعات الترقيم المؤقت(أولا)، ثم منازعات الترقيم النهائي(ثانيا).

أولا: منازعات الترقيم المؤقت

لقد نصَّت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 على أنَّ النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة الترقيم المؤقت أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، ومن تمَّ يتعين على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم، بموجب رسالة موصى عليها، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض في بالمحافظة العقارية.[1]

[1] – المادة 15 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل التجاري.

ويقوم المحافظ العقاري بإجراء صلح بين الأطراف وتحرير محظر الصلح في حالة توصله إلى التوفيق بينهم، ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر قوة الزامية لهم وبذلك لا يمكن التراجع على هذه الاتفاقات.

وفي حالة عدم التوصل إلى صلح بين الأفراد يحرر محضر بعدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف وفقا لنص المادة 15 الفقرة 3 من المرسوم رقم 63/76 ويمنح مدة ستة(06) أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لنص المادة 15 الفقرة 04 من نفس المرسوم، وفي حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال المدة السالفة الذكر؛ أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فعليه إتمام إجراءات ترقيم العقار في السجل المعد لذلك.[1]

ثانيا: منازعات الترقيم النهائي

وقد جاء في نص المادة 16 من نفس المرسوم بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم ذاته، إلاَّ عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أيّ اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيما نهائيا.

والترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري.[2]

ملخص الفصل الأول:

وبناء على ما تقدم نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أنَّ المشرع الجزائري قد تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري

[1] – التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

[2] – ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 133، 134.

باعتباره أداة للتحكم في العقار ولتجسيد حق الملكية العقارية، فتاريخ مسح الأراضي يعود إلى عصور غابرة كالحضارة الرومانية التي ما استقرت في شمال إفريقيا حتى شرع في قياس الأراضي، وصولا إلى العهد الإسلامي الذي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت في مجملها تهدف إلى تحصيل الجباية العقارية، كما أن الاحتلال الفرنسي للجزائر استعمل التشريعات العقارية لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر خدمة لمصالحه الشخصية، التي كانت تتركز حول السيطرة على أكبر عدد ممكن من الأراضي، وبعد الاستقلال تصدَّت الدولة إلى تنظيم الساحة العقارية بمجموعة من القوانين لتتخذ قرار تبني عملية المسح من خلال إصدارها الأمر 75-74، وهذا ما استدعى اشتراك عدة هيئات عمومية أنشئت خصيصا لهذا المجال.

وبما أنَّ عملية المسح العقاري هي عملية فنية تتسم بالدقة والتعقيد وذلك بالنظر إلى المراحل التي تمر بها بدءا من الأعمال التحضيرية التي تنصب على جمع أكبر عدد من الوثائق والمخطوطات تليها الأعمال الميدانية التي تظم بدورها خطوتين في غاية الأهمية تتمثل الأولى في أنَّها ذات طابع تقني بحث، في حين تعد الثانية عملية قانونية تتجسد في عملية التحقيق العقاري التي تتولَّى ضبط المواصفات القانونية للعقار بكل دقة من حيث تحديد هوية المالك أو صاحب الحق بالإضافة إلى معاينة الحقوق الواردة على العقار، وبعد انتهاء واستكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق المسحية وإيداعها القانوني على مستوى المحافظة العقارية للانطلاق في شهر الحقوق وتسليم الدفتر العقاري، لكن قد تثور منازعات من اعتراضات وإشكالات ضد عملية الترقيم العقاري.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري بمقتضى المادة 32 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 5 يناير سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بنصها " **تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1291 الموافق لـ 08 نوفمبر سنة 1971**[1]، من استقراء نص هذه المادة فالمشرع استبدل شهادات الملكية المعمول بها سابقا بنظام جديد أطلق عليه اسم "**الدفتر العقاري**".

بعدها صدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي عرج على الدفتر العقاري في المادتين 17 و 18 من هذا الأمر، ليأتي المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ليشمل كافة الجوانب المتعلقة به، والملاحظ في هذه النصوص القانونية أن المشرع اهتم بتوضيح البيانات والمحتويات التي يتألف منها الدفتر العقاري دون إعطاء تعريف واضح ودقيق له، نتيجة لذلك تناولنا في هذا المبحث ماهية الدفتر العقاري وإجراءات اعداده والذي قسمناه الى مطلبين، بحيث تطرقنا إلى مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول)، ثم إعداد الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح "الدفتر العقاري" لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 1973/02/20.

الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية.[1]

وقد نصت هذه المادة على أنه، بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71، يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في الملكية العقارية، وقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 على أنه يقدم لمالك العقار بمناسبة الاجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية، كما جاءت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والنصوص التالية له، لتبين طبيعة الدفتر العقاري وحجيته والبيانات التي يتضمنها وطريقة التأشير عليها وتسليمه والغائه.[2]

والتي سنحاول التطرق اليها في هذا المبحث، حيث سنتناول من خلال هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري في (الفرع الأول)، والطبيعة القانونية للدفتر العقاري في (الفرع الثاني) وأنواع الدفاتر العقارية في (الفرع الثالث)، ثم خصائص الدفتر العقاري في (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية، ثم من الناحية الاصطلاحية.

أولا: التعريف اللغوي

يشمل الدفتر العقاري جملتين: الدفتـــر – العقاري.

1 – الدفتر: (Livre) ويقصد به كراس، كتيب، وهو الصحف التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.

[1]– مجيد خلفوني، مقال في مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، سنة 2008، ص 15.

[2]– ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 261.

2 – العقاري: (Le foncier) وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار ويفصد به كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا اذا ثم إتلافه، مع الاشارة أن مصطلح **(Foncier)** باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (**Immobilier**)، على أساس أن المصطلح آخر يحمل معنى العقارات المبنية والغير مبنية.[1]

وعن العقار، جاء في كتاب الأستاذ "حامد مصطفى" بأن القانون عرفه على أنه كل شيء ثابت مستقر لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، كما عرفته محلة العقار بغير المنقول، وأنه مما لا يمكن نقله من محل إلى آخر، كما عرفه " مرشد الحيران " بأنه كل ماله أصل ثابت ويمكن نقله وتحويله.[2]

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري، لكن بالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة لإجراءات الشهر العقاري، يمكن أن نعرفه على أنه سند اداري يعده المحافظ العقاري المختص وفق نموذج محدد بقرار من وزير المالية.[3]

تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية،[4] ويسلم بمناسبة الإجراء الأول للإشهار الى مالكي العقارات، فهو يشكل حسب المادة 19 من الأمر رقم 75–74 "يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط"[5].

وبذلك فالدفتر العقاري هو السند الوحيد للملكية العقارية في المناطق التي خضعت لعملية المسح العام للأراضي هي المرآة العاكسة للسجل العقاري، الممسوك على مستوى المحافظة

---

[1]– عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص248.

[2]– مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012، ص 09.

[3]– قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ج.ر.ج.ج، العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977.

[4]– المادة 18 من الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

[5]– المادة 45 من المرسوم رقم 76–63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

العقارية، فهو يضبط دوريا بمناسبة التأشير على البطاقة العقارية، وذلك تحت مسؤولية المحافظ العقاري.[1]

وعرفه البعض بأنه "السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن السيد وزير المالية، وهو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/25 المعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات".[2]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد أثار التنظيم القانوني للدفتر العقاري بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 جدلا كبيرا حول التكييف القانوني للدفتر العقاري، فرأى جانب من الفقه بأنه قرار إداري، في حين ذهب فريق آخر إلى أن الدفتر العقاري، هو مجرد شهادة إدارية تمنحها الإدارة لمالك العقار[3]، لكن خصوصية الدفتر العقاري من حيث إجراءات صدوره، يمكن اعتباره بمثابة قرار إداري من نوع خاص.[4]

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري

كعادته المشرع الجزائري لم يذكر تعريفا محددا للقرار الإداري، تاركا الأمر للفقه والقضاء إذ وردت تعريفات عدة لبعض الفقهاء منها:

---

[1]– أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06 سنة 2009، ص 223.

[2]– مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 77.

[3]– لزهاري القيزي، مرجع سابق، ص 84.

[4]– أنيسة حمادوش، مقال حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 50، ديسمبر 2018، ص443.

اعتبره البعض بأنه: " افصاح من جانب الادارة بإرادتها الملزمة بما لها من سلطة، بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون، بقصد إحداث أثر قانوني معين، متى كان ذلك ممكنا وجائزا قانونا، وكان الباعث عليه تحقيق مصلحة عامة.[1]

وهناك من عرفه بأنه عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منها هو إنشاء حقوق والتزامات بالنسبة للغير.[2]

من خلال ما سبق نستنتج أن القرار الاداري يتميز بجملة من الخصائص من بينها:

_ القرار الإداري عبارة عن عمل قانوني يستمد قوته من القوانين والأنظمة.

_ القرار الإداري عبارة عن عمل إداري انفرادي بصدر من جانب الادارة.

_ القرار الإداري برتب آثارا قانونية في إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني.

_ القرار الإداري يصدر عن سلطة إدارية مختصة.[3]

فهذه الخصائص إذا ما حاولنا اسقاطها على الدفتر العقاري نجد أنها تتوفر فيه وهو ما سنتناوله كالتالي:

1 – الدفتر العقاري عمل إداري

إذ يصدر عن هيئة إدارية، تتمثل في المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية حسب المادة 02 من المرسوم 91-65[4]، يشرف عليها المحافظ العقاري على المستوى الولائي.

---

[1]– ريم مراحي، مرجع سابق، ص 125.

[2]– أنيسة حمادوش، مرجع سابق، ص 561.

[3]– جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني جوان 2017، ص 324.

[4]– المادة 02 من المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/25 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.

وعملا بالمعيار الشكلي الذي تبناه المشرع الجزائري، بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، فإن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا يكون الاختصاص فيه للمحاكم الادارية، وعليه مادام الدفتر العقاري يصدر عن هيئة ادارية، فهو عمل إداري.

2 – الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة

يصدر الدفتر العقاري بإرادة منفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، بعد أن يستوفي الإجراءات والأعمال التمهيدية المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

3 – الدفتر العقاري يرتب أثرا قانونيا

بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك يصبح هذا الأخير يتمتع بمركز قانوني في إطار الشهر العيني للحقوق العقارية، بحيث تمنح له قوة تبوتية لعقاره، ويصبح عقد الملكية السابق لا يمكن التصرف فيه إلا بعد الحصول على الدفتر العقاري، وبالحصول على هذا الأخير يكون قد غير مركزه القانوني السابق بالسند الجديد الذي تضمن الترقيم النهائي في البطاقة العقارية الخاصة بعقاره.[2]

4 – الدفتر العقاري عملا إداريا قانونيا

يستمد الدفتر العقاري مشروعيته من القوانين والنصوص التنظيمية التي تؤسس لهذا العمل منها،[3] الأمر 75–74 والمرسوم 76–63.

ثانيا: الدفتر العقاري عقدا إداريا

لم تعرف التشريعات المختلفة المتعلقة بالسلطات الإدارية ونشاطاتها العقود الإدارية إلا

---

[1]– القانون رقم 08–09 المؤرخ في فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

[2]– كلثوم بوخروبة، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر العدد 1، 2021، ص 437.

[3]– جميلة جبار، مرجع سابق، ص 326.

أنها أشارت إليها، تاركة مهمة تعريفها للفقه الذي تباين في ذلك:

فنجد "محمد سليمان الطماوي" عرفه على أنه " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الادارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وآية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير معروفة في القانون الخاص، أو أن يخول للمتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام".[1]

إذ يقوم العقد الإداري على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص معنوي عام، وبالرجوع إلى مفهوم الدفتر العقاري نجد أن المحافظ العقاري ممثل لإدارة عمومية ليس طرفا في العقد وإنما هو مصدر للسند أيضا، العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تنفيذ المرفق العام أو تسييره في حين نجد أن الدفتر العقاري يثبت ملكية عقارية ولا يتصل بتسيير أو تنظيم مرفق عام[2]، وعليه فإن الدفتر العقاري لا يتضمن شروطا استثنائية كما هو الحال في العقود الادارية.[3]

وإجمالا لما سبق يمكن القول أن الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد، يصدر عن الهيئات الإدارية لما لها من امتيازات وسلطة عامة، ويتم وفقا لشروط إجرائية وشكلية يتطلبها القانون.

الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية

نستخلص من خلال دراستنا لنصوص المرسوم رقم 76-63 أنواع الدفاتر العقارية، هذا بحسب الزاوية التي ينظر إليها سواء من خلال محتواها، أو بالنّظر لأسباب إعداده، أو عن طريق تصوير البطاقات.

أولا: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها

1- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 130.

2- بلقاسم تومي، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون (فرع قانون عقاري)، جامعة الجزائر1، 2012- 2013 ، ص120.

3- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 130.

نجد في هذا الصدد نوعين من الدفاتر العقارية، دفتر عقاري لملكية مفرزة ودفتر عقاري لملكية على الشيوع.

1 – الدفتر العقاري لملكية مفرزة

هو الدفتر العقاري الذي تظهر بياناته ملكية مفروزة لشخص معنوي أو طبيعي، نصت المادة **46** من المرسوم السالف الذكر على تسليم هذا النوع من الدفاتر للمالك، أما في حالة الشخص المعنوي فالتسليم يكون إلى ممثله القانوني.

2 – الدفتر العقاري لملكية على الشيوع

هو الدفتر العقاري الذي تظهر بياناته أكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة، ففي هذه الحالة لا بد من وجود وكيل عن مجموع المالكين لتسليم وحيازة الدفتر العقاري تطبيقا لنص المادة **47** من نفس المرسوم، ويؤشر في البطاقة العقارية باسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري، والذي تترتب عليه مسؤولية حفظ هذا الدفتر.[1]

ثانيا: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعداده

وفي هذا الصدد نحن أمام صورتين وهما على النحو الآتي:

1 – الدفتر العقاري النسخة

يسلم هذا الصنف من الدفاتر في حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو تلفه، ويكون بناء على طلب مكتوب ومسبب يوجه إلى المحافظ العقاري، مرفقا بالوثائق الدالة على ضياعه أو تلفه، وبعد إثبات الهوية يسلم المحافظ العقاري دفترا آخر كنسخة بديلة من الدفتر الأول إلى مالك العقار، ويؤشر في البطاقة العقارية بالحصول على هذا الدفتر النسخة طبقا لنص المادة **52** منه.

2 – الدفتر العقاري تصوير البطاقات

[1]– محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، تصدر عن جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي الجزائر، عدد 5، جويلية 2007، ص 91.

لقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من الدفاتر العقارية من خلال نص المادة 54 من المرسوم رقم76 –63 السالف الذكر، وهو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها، ويلعب نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي باحتوائه على نفس بيانات البطاقة العقارية، غير أن المادة **54** منه ربطت إعداد هذا الدفتر بقرار من الوزير، على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي يحدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه.

وما يمكن ملاحظته هو أنه لم يصدر أي قرار، والظاهر أنه لم توجد ضرورة فعلية لوجود مثل هذا النوع من الدفاتر.[1]

الفرع الرابع: خصائص الدفتر العقاري

يمتاز بمجموعة من الخصائص وهي أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول، ويقدم بوجه خاص لمالك العقار ثم أن الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية وسوف أعرف كل خاصية فيما يلي:

أولا: الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول

بالرجوع إلى نص المادة 18 من الأمر رقم 75/74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية" .[2]

ويقصد بالإجراء الأول تلك الآليات المتعلقة بالإشهار العقاري من أجل الشروع في النظام الجديد المسمى نظام الشهر العيني، إذا الدفتر العقاري يرتبط بالعقارات الممسوحة فقط بتدوين الملخصات المرتبطة بجميع الحقوق العقارية وذلك عند تحريره بمناسبة الإجراء الأول في

[1]– محمد كنازة، مرجع سابق، ص 92.

[2]– عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 254 .

السجل العقاري لكنه يبقى قائما ومستمرا حتى بعد الاجراء الأول، حيث تدون فيه جميع الملخصات المتعلقة بكل التصرفات القانونية اللاحقة التي قد ترد على عقار.[1]

ثانيا: الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار

بعد الانتهاء من الإجراء الأول يسلم دفتر عقاري إلى المالك أو وكيله، ويمكن أن يبقى الدفتر على مستوى إدارة الحفظ العقاري إلا في حالة واحدة، وهي العقار المملوك على الشيوع الذي لم يعين الملاك وكيلا لهم لاستلامه، لم يحدد القانون إذا كان أصحاب الحقوق العينية الأخرى عدا حق الملكية وحق الرقبة طلب نسخ عن الدفتر العقاري أم أن في هذه الحالة يمكن الاكتفاء بالعقود الرسمية المنشئة لهذه الحقوق أو كشوف الأصول والخصوم التي يمكن الحصول عليها من إدارة الحفظ العقاري.[2]

بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فأي معاملة أو تصرف لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المقدمة للقيام بالشهر مصحوبة بالدفتر العقاري، وذلك لتمكين المحافظ العقاري للتحقق من كافة البيانات وإعادة ضبطها وقيدها في الدفتر العقاري، لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون تقديم الدفتر العقاري.[3]

ثالثا: الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية

يعتمد نظام الشهر العيني على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة جسد هذا النظام، حيث يؤسس بطاقة عقارية منفردة لكل عقار أو وحدة عقارية ترتبط كل بطاقة في السجل العيني بدفتر عقاري وهو نتيجة حتمية، تنسخ فيه البيانات الموجودة على البطاقات العقارية، وتسجل على كليهما جميع الحقوق وقت الإشهار وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 75/74 السالف الذكر.

---

[1]– محمد كنازة، مرجع سابق، ص 93، 94.

[2]– عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 250.

[3]– الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري

من أجل إعداد الدفتر العقاري يجب المرور بعملية المسح العام للأراضي وصولا إلى الترقيم النهائي وانتهاء بميلاد الدفتر العقاري الذي يكون السند الوحيد لإثبات الحق ومواجهة الغير، لذا نحاول في هذا المطلب التطرق لمواصفات ومضمون الدفتر العقاري (الفرع الأول) ثم إجراءات ضبط وإعداد الدفتر العقاري (الفرع الثاني)، إتلاف وضياع الدفتر العقاري (الفرع الثالث)، وصولا إلى تسليم الدفتر العقاري (الفرع الرابع).

الفرع الأول: مواصفات ومضمون الدفتر العقاري

أفرغ المشرع الجزائري الدفتر العقاري في نموذج محدد بموجب قرار وزاري، يحتوي على بيانات أساسية، وباعتبار الدفتر العقاري سند رسمي، فقد وضع المشرع قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء إعداده.

أولا: مواصفات الدفتر العقاري

فبالرجوع إلى نص المادة **45** من المرسوم رقم76 –63 المعدل والمتمم، يجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد صدر هذا القرار في 27 ماي 1976 يحدد نموذج للدفتر العقاري[1]، وهو يشتمل على ما يلي:

– الغلاف الخارجي للدفتر العقاري

وهو من الورق المقوى، حيث نجد في أعلى الغلاف الكتابة التالية: الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية باللغة العربية وتحته مباشرة باللغة الفرنسية، وعلى يمين الغلاف نجد وزارة المالية وتحتها مباشرة المديرية العامة للأملاك الوطنية وعلى الجهة اليسرى نجد المعلومات السابقة باللغة الفرنسية، أما في وسط الغلاف، نجد عنوان" **الدفتر العقاري**" الخط الغليظ وتحته باللغة الفرنسية « **Livre foncier** » .

[1]– قرار مؤرخ في 27 مايو سنة 1997 بتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر عدد 20 الصادر بتاريخ 9 مارس 2017.

ثانيا: مضمون الدفتر العقاري

مضمون الدفتر العقاري حسب المادة 45 من المرسوم 76-63 يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية والذي يحتوي على:[1]

1- الطابع: مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن: البلدية، مجموع الملكية رقم، القسم، سعة المسح.

2 - **مجموع الجداول**

1.2- الجدول الأول: تعين فيه مجموع الملكية، مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع والمساحة...).

2.2 - الجدول الثاني: ويتضمن الملكية وينقسم إلي قسمين:

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

ب. قسم أيسر: هوية المالكين (الاسم، اللقب ...)[2]

3.2 - **الجدول الثالث** : يتضمن قسمين:

أ. قسم أيمن: تذكر فيه الارتفاقات.

ب. قسم أيسر: تؤشر فيه جميع التشطيبات والتغيرات التي تلحق بالحقوق المشهرة.

4.2 - **الجدول الرابع:** يتضمن قسمين:

أ. قسم أيمن: مجموع الحقوق المشهرة المتعلقة بالتجزيئات.

ب. قسم أيسر: خاص بالتغيرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهرة في القسم الأيمن المجاور.

5.2 - **الجدول الخامس:** تؤشر فيه كل الامتيازات والرهون الواردة على مجموع الملكية.

---

[1]- أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 277

[2]- أحمد ضبف، مرجع نفسه، ص 277.

أ. **قسم أيمن:** بشهر جميع التصرفات (الرهون، الامتيازات).

ب. **قسم أيسر:** تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه.

6.2 – الجدول السادس: ويخص تأشيرة التصديق، والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما:

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

ب. **الأمر الثاني:** على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري.

الفرع الثاني: إجراءات ضبط وإعداد الدفتر العقاري

نتناول إجراءات إعداد الدفتر العقاري، ثم تعديل الدفتر العقاري وضبطه.

أولا: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري وفق النموذج الملحق للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، إذ يقوم إعداد الدفتر على نسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.[1]

يجب أن يكون الدفتر العقاري معد ومؤشر عليه حسب نص المادة 45 من المرسوم رقم 76-63، ولزاما أن تكون عمليات التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة وبالحبر الأسود الذي لا يمحى، ويمنع التحشير والكشط على الأعوان المكلفين بعملية التأشير، وحتى تكون عملية التأشير واضحة وبعيدة عن اللبس والإبهام ألزم المشرع الجزائري أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة، أما الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة، وذلك على الخانة المخصصة لذلك والتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين

[1]– سفيان دبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية د. ت، ص 225.

الأطراف أو العقارات، لابد أن تكون مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا تفاديا لعمليات التزوير والإضافات الغير مبررة.[1]

وعلى المحافظ العقاري أن يعيد تقييد كل ما قيده في السجل العيني بالمحافظة على الدفتر العقاري الذي بحوزة المالك، وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقار لابد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية على الدفتر العقاري.

علما أن هذا الأخير لا تكون له فعالية قانونية إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقعها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك[2]، كما يشهد المحافظ على صحة المعلومات المدونة في الدفتر وذلك بتوقيعه ووضع ختم المحافظة.[3]

وقد تشدد المشرع الجزائري الى أبعد الحدود في التأشير على الدفتر العقاري، خاصة في طريقة إعداده كما ذكرنا سابقا من كتابة وترقيم وتوقيع، وتجنب التحشير والشطب والتصحيح بالإحالة[4] وفق المادة 45 من المرسوم 76-63، أكثر من تشدده في بيانات السجل العقاري ذاته، وسبب ذلك أن الدفتر العقاري يسلم للمالك في حسن السجل العقاري يبقى محفوظا لدى المحافظة العقارية ، لذلك فان احتمال حدوث التزوير والتلاعب ببيانات الدفتر العقاري تكون أكبر من احتمال وقوعها في السجل العقاري.[5]

ثانيا: تعديل الدفتر العقاري

بعد إعداد الدفتر العقاري يتم تعديله، وذلك بمراجعة بياناته لسببين:

---

[1]- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، ص 118،119.

[2]- خالد رامول، مرجع نفسه، ص 119.

[3]- خالد رامول، مرجع نفسه، ص30.

[4]- المادة 45 من المرسوم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

[5]- سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 01 أفريل 2019، ص 362.

1- السبب الأول: حالة وقوع أخطاء تنسب الى المحافظة العقارية بسبب تدوين البيانات على الباقات العقارية[1]، أو أثناء نقل البيانات من البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري نفرق بين ثلاثة حالات وهي:

أ. الحالة الأولى: وتتم دون تدخل المالك، عندما يكون محتفظ بالدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، وبعد تصحيح البطاقات العقارية على المحافظ العقاري أن يبادر تلقائيا بتصحيح وضبط الدفتر العقاري.[2]

ب. الحالة الثانية: إذا كان الدفتر العقاري بحوزة المالك، واستعمل المحافظ العقاري الحق الممنوح له بالتصحيح التلقائي، فإنه ينذر الحائز بتقديم الدفتر بغاية ضبطه.

جـ. الحالة الثالثة: إذا كان طلب الضبط من قبل المالك فعليه توجيه طلب الى المحافظ العقاري مرفقا بالدفتر العقاري.

2 - السبب الثاني: يتمثل في أنه كلما وقع تعديل أو نقل للحقوق المشهرة، أو ترتيب حق عيني ما على العقار أو التأشير على البطاقة العقارية، فإن ذلك يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري مالم يؤدي ذلك الى انشاء بطاقة عقارية جديدة.[3]

ثالثا: ضبط الدفتر العقاري

إن الحقوق المرتبطة بالعقار والمشهرة في إدارة الحفظ العقاري هي أموالا قابلة للتداول بطبيعتها، وبما أن الدفتر العقاري مرتبط بالعقار وليس بمالكه فإن حيازة هذا الأخير تنتقل مع ملكية العقار من مالك لآخر وهو ما يستوجب ضبطه لزوما مع كل انتقال لحق الملكية طبقا لنص المادة 46 من المرسوم 76-63، ونفس الشيء في حالة شهر أو إلغاء الشهر لحق عيني على عقار.

[1]- خالد رامول، مرجع نفسه، ص 119.

[2]- محمد كنازة، المرجع السابق، ص 98.

[3]- سعيد سعودي، مرجع سابق، ص 363.

وعموما ومع كل التغيرات في كل البيانات الموجودة على البطاقة العقارية فإن المحافظ العقاري مدعوا وبموجب المادة 48 بنقل أي تأشير على البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري.[1]

ولقد اهتم القانون بضبط الدفتر العقاري خاصة في الحالات التي يتم فيها تغيير الوضعية القانونية دون رضا ورغبة حائز الدفتر العقاري لذلك وجب التمييز بين أمرين:

1- حالة إجراء تصرف قانوني على العقار

إن كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو انقضاء الحق العيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة، فهو يستلزم ضبط الدفتر العقاري المودع من قبل حائزه ثم إعادته لحائزه أو تسليمه للمتصرف إليه، غير أن المشرع أورد استثناء على هذه القاعدة تتضمنه المادة 50 من المرسوم 76-63، إذ يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، وذلك إذا كان الأمر يتعلق بما يلي:

- بأخذ العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وهي العقود المحررة من قبل الموثق كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.
- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- بتسجيل امتياز أو رهن قضائي أو قانوني.[2]

يتضح من مراجعة هذه المادة أن المشرع الجزائري حدد الإجراءات الواجب اتباعها لضبط الدفتر العقاري في الحالات المذكورة في هذه المادة، والتي تبدأ بإنذار يوجه إلى صاحب الدفتر العقاري محل الضبط وعند بقاء الإنذار بدون جدوى يسلم دفتر عقاري في حالة وجود نقل ملكية ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية.[3]

كما أكد المشرع الجزائري على أن ذلك لا يتعارض مع حق المعنيين للتقدم أمام المحكمة

[1]- محمد كنازة، مرجع سابق، ص 99.

[2]- خالد رامول، مرجع سابق، ص 120،121.

[3]- خالد رامول، مرجع نفسه، ص 121.

المختصة من أجل حصولهم على حكم يقضي بإيداع الدفتر العقاري للمحافظة العقارية إلا أنه لم يحدد الجهة القضائية المختصة بذلك هل هي جهة القضاء العادي أم جهة القضاء الإداري وليتم التحديد ينبغي أولا تحديد أطراف النزاع وكذا موضوعه.[1]

2 – حالة تصحيح الأخطاء المادية الواردة بالدفتر العقاري

– يتعين على المحافظ العقاري في مهمة ضبط الدفتر العقاري وجعله متماشيا مع ما هو مدون بالبطاقة العقارية الخاصة بالعقار الذي يتضمنه، أن يطلب من حائز الدفتر العقاري إيداعه لتصحيح الأخطاء المادية الواردة فيه، والتي تعتبر أخطاء مادية بسيطة لا تمس جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار وهذا ما أكدته المادة 33 من المرسوم 63/76.

– ويتعين في هذه الحالة، إعلام مصالح المسح بكل هذه المستجدات لتحيين الوثائق الخاصة بالعقار والموجودة على مستواها عملا بأحكام المادة 17 من المرسوم 63/76[2].

الفرع الثالث: إتلاف وضياع الدفتر العقاري

سنتناول من خلال هذا الفرع إتلاف الدفتر العقاري، ثم ضياع الدفتر العقاري.

أولا: إتلاف الدفتر العقاري

للمحافظ العقاري سلطة ضبط الدفاتر العقارية ومطابقتها بالبطاقة العقارية، وقد خوله القانون وفي حالات معينة أيضا سلطة إتلاف الدفاتر العقارية، ونشير في البداية أن القانون لم ينص صراحة على إجراءات معينة متعلقة بإتلاف الدفاتر العقارية، مثل إنشاء محضر أو غيرها من الإجراءات الأخرى.[3]

[1]– هند شعبان، الاجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، بدون ذكر السنة ص367.

[2]– هند شعبان، مرجع سابق، ص 369.

[3]– سفيان دبيح، مرجع سابق، ص 234.

واستثناء ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم 63/76 على وجود الإشارة إلى هذا الإتلاف من أجل المطابقة وهناك طريقتان لإتلاف الدفاتر العقارية هما:

1- الطريقة العادية

نصت عليها المادة 49، وذلك في حالة عدم جدوى محتوى الدفتر العقاري بسبب تغير في الوحدة العقارية التي أنشا الدفتر العقاري لها، كحالة العقار المشاع.[1]

2- الطريقة الاستثنائية

وهي حالة إنشاء دفتر عقاري جديد طبقا لنص المادة 50، وأيضا نص المادة 49 والتي تفيد بأنه إذا تم التأشير على دفتر عقاري بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة سواء وديا أو عن طريق القضاء، والاشارة بذلك على البطاقات العقارية.

ثانيا: ضياع الدفتر العقاري

قد يفقد المالك دفتره العقاري لأي سبب من الأسباب كسرقة الدفتر، ضياعه أو تشوهه وفي مثل هذه الحالات يثور التساؤل حول كيفية الحصول على دفتر عقاري آخر ومن أجل هذا فإنه من الضروري، أنه يحق لصاحب الدفتر العقاري أن يحصل على دفتر عقاري جديد يعوض الدفتر الضائع، وذلك من خلال اتباع الإجراءات التالية:

- تقديم طلب مكتوب ومسبب ومدعم بتصريح بالضياع مسلم من طرف الجهات الأمنية المختصة موجه للمحافظ العقاري المعني.[2]
- إثبات هويته الكاملة أمام المحافظ العقاري.
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر عقاري جديد عوض الدفتر الضائع واشهاده عن طلب الدفتر العقاري بتوافقه مع هوية الشخص والبطاقة العقارية.[3]

---

[1]- سفيان دبيح، مرجع سابق، ص 235.

[2]- خالد رمول، مرجع سابق، ص 120.

[3]- خالد رمول، مرجع سابق، ص 119.

هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري انطلاقا من الصور الموجودة في البطاقات العقارية عند الاقتضاء بموجب قرار من وزير المالية، إذ تنص المادة 54 من المرسوم رقم 63/76 بهذا الشأن: "إن إعداد الدفاتر العقارية عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية" وعند الاقتضاء فإن هذا القرار سيحدد كيفيات الاستنساخ المسموح به.[1]

الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري

نتناول في هذا الفرع تسليم الدفتر العقاري، ثم التطرق إلى شروط تسليم الدفتر العقاري.

أولا: تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري كسند ملكية بعد التحقق من ملكية العقار المطالب به، وهو الأمر الذي يتم بعد تقديم السندات المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية حسب التشريع المعمول به لاسيما القانون المدني، وهو ما جاءت به المادة 12 من المرسوم 63/76، وهنا يكون الترقيم العقاري نهائيا مباشرة بعد ايداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية، كما يسلم الدفتر العقاري في غياب السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية لكن بالشروط المنصوص عليها في المادتين 13و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63، وبالرجوع الى هاتين المادتين نجد أن الترقيم العقاري المؤقت الذي سلمت على أساسه شهادة ترقيم عقاري مؤقت يصبح نهائيا وبالتالي يسلم دفتر عقاري[2]، في حالتين:

1- الحالة الأولى

انقضاء المدة المحددة للترقيم العقاري (04 أشهر- سنتين) دون تسجيل أي اعتراض يتعلق بحق الملكية العقارية، أو رفضت تلك المعارضات من طرف المحافظ العقاري أو سحبت من طرف مقدمها.

---

[1]- سعيد سعودي، مرجع سابق، ص 365.

[2]- تحول الترقيم العقاري المؤقت الى نهائي يستوجب - اضافة الى الشروط المذكورة مجموعة من الاجراءات القانونية التي يقوم بها المحافظ العقاري بناء على طلب المعنيين، والتي تأخذ في الكثير من الأحيان بعض الوقت ليتأخر بذلك اتخاذ القرار المتعلق بالترقيم النهائي، لكن سريان هذا الأخير وترتيب آثاره القانونية يكون من تاريخ إنهاء المدة المحددة للترقيم العقاري المؤقت.

2- الحالة الثانية

إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من حق الملكية قبل إنهاء تلك المدد وأن هذا الحق واجب شهره في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها عن طريق أي شخص معني.

ثانيا: شروط تسليم الدفتر العقاري

بما أن هدا الأخير يشكل سند الملكية العقارية فإنه لا يسلم إلا بعد الفصل النهائي في هذا الحق، أي بعد أن يصبح الترقيم العقاري المؤقت ترقيما نهائيا، وقد نصت الفقرتين الأخيرتين من المادتين 13 و14 أن الترقيم المؤقت يصبح نهائيا عند انقضاء المدد المحددة (04 أشهر وسنتين)، أو إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت من حق الملكية قبل انتهاء تلك المدد.

1- انقضاء مدد الترقيم العقاري المؤقت

تنقضي بانقضاء المدد (04 أشهر – سنتين) يصبح الترقيم العقاري المؤقت نهائيا ويتم إعداد الدفتر العقاري ويسلم الى المستفيد من شهادة الترقيم العقاري المؤقت شريطة عدم تسجيل أي اعتراض لدى المحافظ العقاري يتعلق بحق الملكية العقارية[1]، أو إذا تتم سحب الاعتراضات المسجلة أو رفضت، فالتسليم الذي نقصده هنا هو التسليم القانوني وليس التسليم المادي، أي أنه وبتاريخ انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت وعدم تسجيل أي اعتراض أو تم رفض الاعتراضات المقدمة أو سحبها يعتبر الترقيم العقاري النهائي قد تم، والدفتر العقاري قد سلم لتبقى الإجراءات المتعلقة بذلك مرتبطة بطلب يقدمه المعني ودفع الرسوم المستحقة وتدخل المحافظ العقاري لإنشاء الدفتر العقاري وتأشير البطاقة العقارية بذلك.[2]

[1]- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 250.

[2]- المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

وعن التسليم المادي فإنه لا يتم إلا للمالك أو لوكيله بموجب وكالة توثيقية خاصة، أما في حالة ما إذا كانت ملكية العقار على الشيوع، فإنه يتعين حضور المالكين جميعا أو توكيل أحدهم للقيام بتسليم الدفتر العقاري، وإلا بقي محفوظا على مستوى المحافظة العقارية مع الإشارة الى ذلك على البطاقة العقارية وفي خانة الملاحظات، سواء بعبارة دفتر عقاري محفوظ أو بعبارة دفتر عقاري مسلم، وفي هذه الحالة الأخيرة إذا كان التسليم بموجب وكالة يتم ذكر اسم الوكيل ومحرر الوكالة وتاريخ تحريرها ورقمها.[1]

2- إذا سمحت وقائع قانونية بالتثبت من حق الملكية العقارية

لقد أشارت الفقرة الأخيرة من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 إلى أنه لا يؤخذ بمدة السنتين الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت في الحالات التي يتثبت فيها المحافظ العقاري بصفة مؤكدة من حق الملكية العقارية من خلال الاطلاع على وقائع قانونية عن طريق الأشخاص المعنيين وبالتالي يتم شهر تلك الحقوق العينية في السجل العقاري وإعداد وتسليم الدفتر العقاري، وهذه الوقائع القانونية تكون في شكل تقديم سندات أو عقود أو أي وثيقة قانونية أخرى مقبولة لإثبات حق الملكية العقارية والتي تتمثل في عقود رسمية مشهرة أو غير مشهرة عقود القضاة المشرعين أو غير المشرعين أو كتاب الضبط أو القضاة الموثقين المحررة قبل تاريخ صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل هذا التاريخ، بمعنى يتم تطبيق في هذه الحالة أحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي مباشرة بمناسبة إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية.

3- **صدور حكم قضائي نهائي**

[1]- المادة 47 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

في حالة تحرير محضر عدم المصالحة المنصوص عليه في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 ورفع دعوى قضائية من طرف المعترض أو المعترضين على الترقيم العقاري المؤقت خلال الآجال القانونية وتقديمها للإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية، فان الترقيم العقاري يبقى محافظا على طابعه المؤقت الى غاية صدور حكم قضائي نهائي[1]، ليتم بعد ذلك التقيد بمنطوق الحكم ويرقم العقار ترقيما نهائيا، ويسلم الدفتر العقاري لمن صدر لصالحه، بعد إيداع الحكم الفاصل في الدعوى للإشهار على مستوى المحافظة بنفس طريقة إيداع الوثائق الأخرى الخاضعة للإشهار، أين يتم التقيد بمبدأ الرسمية ويعفى من أصل الملكية أو ما يعرف بمبدأ الاشهار المسبق أو المقارن لحق الملكية، وهنا على المحافظ العقاري أن يقوم بتأشير الحكم على البطاقة العقارية وتشطيب العريضة المقيدة لها.[2]

المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري يغني بقدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية[3]، ما جعله قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني.

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية، المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية.[4]

---

[1]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم.

[2]- تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 على " كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ".

[3]- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، 2006 ص 30.

[4]- المادة 33 من المرسوم 73- 32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكبة الخاصة، ج.ر، عدد 15 الصادر في 20 فيفري 1973.

وقطع المشرع الجزائري بشكل واضح وصريح بموجب المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة، على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الحقوق الموجودة على عقار ما، وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يمثل سند ملكيته".[1]

كما ساير القضاء هذا المبدأ، إذا رجعنا الى القرار الصادر في الملف رقم 197920 بتاريخ 28 جوان 2000 من المحكمة العليا، الغرفة العقارية جاء فيه: "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد البينة فتنشأ الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونوا قد خالفو القانون.[2]

وعليه نتطرق في هذا المبحث إلى القوة الثبوتية للدفتر العقاري (المطلب الأول)، ثم منازعات الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القوة الثبوتية للدفتر العقاري

نعالج في هذا المطلب القوة الثبوتية المطلقة (الفرع الأول)، ثم القوة الثبوتية النسبية (الفرع الثاني)، وأخيرا عرض موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة

يقول أنصار هذا الرأي بوجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ودليلهم في ذلك أن المادة 33 من المرسوم 73-32 المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة، تنص على "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدث في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية".

[1]- المادة 19 من الأمر 74/75.

[2]- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2006، ص413.

فحسب رأيهم الدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتمادا على وثائق المسح وسوف يكون هدا الدفتر مستقبلا الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية وهكذا بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني[1]، وكذلك تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية.[2]

حيث يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري والتي تشمل في إجراءات المسح المعقدة والتي تنتج عنها تطهير العقار مما قد يثقله من أعباء وحقوق الغير، فليس بمقدور أي شخص الادعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة، وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها، فهذا السند يعتبر حاسما للملكية العقارية.

ورغم الحجج التي اعتمدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والتي انطلقت أساسا من تفسير المواد القانونية التي سنها المشرع الجزائري، إلا أن ذلك غير كاف أمام الحجج التي قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري أن هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية[3]، ويجب أن تتدخل العدالة لإعادة الحقوق إلى أصحابها الحقيقيين منها تحصل الغير على الدفتر العقاري من غير وجه حق، لأن ما بني على باطل فهو باطل، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحنى، وهذا ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، هذه المادة القانونية تبين

[1]- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 55.

[2]- نص المادة 19 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[3]- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 122.

أن المشرع قلل مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن عن طريق القضاء في الحقوق الثابتة حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية[1]، وهناك العديد من القرارات التي سلكت هذا الاتجاه وأقرت بإلغاء وتعديل العديد من الدفاتر العقارية بإعادة الحق لأصحابه وتحقيق العدالة الواجبة.

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن التسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري وبضيف قوله ليؤكد" غير أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ لآخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطب الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها".[2]

ولقد ساير القضاء هذا الاتجاه في العديد من القرارات منها:

– القرار المؤرخ في 2005/02/23 ملف لاقم 282811 حيث جاء في حيثياته " ... حيث أن هذه الدعوى لتحديد هذه المعالم المسندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالخصوص مخطط دوار برج منايل بـ 1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري، فإن قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه مادام أن وضعية شغل الأماكن كرست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي سجلا عقاريا الذي يشكل سند ملكية طبقا للمقتضيات السالفة الذكر، ويكون عائقا لدعوى المدعي في الطعن الذي كان عليه أن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤدي إلى تأسيس

[1]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القرار رقم 108200 بتاريخ 1994/03/19 المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995 ص 80.

[2]– شمس الدين عفيف، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2018/11/09 ص116.

الدفتر العقاري والذي يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد لإثبات الملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار[1].

يستخلص ضمنيا من هذا القرار أنه يمكن الاعتراض على الحقوق الناتجة عن التسجيل النهائي في السجل العقاري المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري.

– القرار المؤرخ في 2008/04/23 ملف رقم 488919[2]، الذي يتضح من مضمونه أنه يمكن إعادة النظر في الدفتر العقاري وعرضه للتعديل إذا كان مضمونه غير مطابق للواقع الميداني المكرس بموجب عقد رسمي حيث جاء في حيثياته: "حيث أن الدفتر العقاري للقول بحجيته يجب أن يكون مطابق ميدانيا مع العقار محل هذا السند الرسمي، وإن عدم تطابق ذلك يجعل من حجيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله، وحيث أنه لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع تبين لهم استنادا للعقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28، وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا، بالنسبة للجزء المتنازع عليه للقطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري وبجعله قابلا للتعديل ويقوم القضاة برفض دعوى الطاعنين الرامية على إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 تطبيقا سليما للقانون".

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها، وكان من نتائجها ليست

[1]– المجلة القضائية، العدد الأول، 2005، ص من 137 إلى 233.

[2]– المجلة القضائية، العدد الأول، 2008، ص من 227 إلى 230.

بسيطة في الإجراءات التي خضعت لها، بل هي إجراءات معقدة وصارمة ولها أهداف محددة مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.

وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الإداء بالملكية لأنه حق له قوة بإثبات بسند رسمي يمثله الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

بالرجوع إلى قانون السجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في إثبات الملكية العقارية.

ونلاحظ أن الأمر 75-74 المتعلق بمسح الأراضي والتأسيس العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائيا وهو ما كرسته أحكام المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حيث أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدا القوة الثبوتية للقيد النهائي نسبي وعرضة للطعن في أي وقت.[1]

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على صواب وذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، وإمكانية الاستناد في بعض الحالات على بعض سندات الملكية وكذلك الحيازة القانونية ولكن الواقع العملي على مستوى مرفق العدالة في تباين، بحيث نجد إن المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها القرار الصادر في 2002/03/06، تحت رقم 259635 أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة

[1]- زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص83

العليا ملف رقم 423832 بتاريخ 2008/07/16، أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقدم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقار.

وعليه لابد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسالة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند.[1]

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري

لا تكاد تخلوا عمليات الترقيم النهائي من المنازعات التي تثار، لاسيما ما تعلق بإلغاء الدفتر العقاري هو الأمر الذي تفطن إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المشار إليه آنفا، وبالتالي فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا تتم إداريا وإنما يكون الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية.[2]

إلا أنه من الناحية العملية ثار إشكال حول الجهة القضائية المختصة، الذي عالجه الاجتهاد القضائي لكل من مجلس الدولة والمحكمة العليا على أن انعقاد الاختصاص النوعي يكون للقضاء الإداري متى كانت المحافظة العقارية ووكالة المسح طرفا في النزاع[3].

لذلك سوف نحاول من خلال هذا المطلب أن نعرج إلى الدعوى المتعلقة بالإلغاء (الفرع الأول)، ثم إلى أسباب إلغاء الدفتر العقاري (الفرع الثاني)، الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري (الفرع الثالث)، ثم آثار الحكم بإلغاء الدفتر العقاري (الفرع الرابع).

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري

نتناول في هذا الفرع تعريف دعوى الإلغاء، ثم بيان شروط قبولها.

أولا: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

---

[1]- رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير" غير منشورة"، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 93،94.

[2]- المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[3]- جميلة جبار، مرجع سابق، ص33.

"إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف الى إلغاء القرار الإداري التي أصدرته الإدارة، تتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع، فلا يستطيع القاضي بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو ان يصدر قرار اخر مثل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة".[1]

وقد عرفت بأنها "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"، كما تم تعريفها بأنها "إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية".[2]

ثانيا: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء فيما يلي:

1 – طعن قضائي

إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي ان يكون قضائيا، أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس اكثر".[3]

2 – طعن موضوعي

[1]– ليلى لبيض، مرجع سابق، ص281.

[2]– امحمد ريحي، حجبة الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص324.

[3]– عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005، ص11.

"إنها دعوى موضوعية يرتكز عملها على القرار الصادر عن المحافظ العقاري، وليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار، أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار".[1]

فالطعن بإلغاء الدفتر العقاري يقوم أساسا على اختصام القرار الإداري وليس الإدارة، فهي دعاوى القضاء الشخصي ينفي المدعي عليه الاعتداء على حقه الشخصي، فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فهي تقتضي توجيها من شخص الى شخص اخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة.[2]

3– دعوى الحق العام

دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون حاجة إلى نص خاص، بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة.[3]

4 – الحكم في دعوى الإلغاء

له حجية مطلقة في مواجهة الجميع ويتمسك بحق الإلغاء كل من له مصلحة في ذلك وحتى من الغير الذي لم يكن طرف في الدعوى.[4]

ثالثا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن حصر شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري في النقاط الآتية:

1 – الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

---

[1]– أمحمد ريحي، مرجع سابق، ص224.

[2]– محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990، ص140.

[3]– ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 282.

[4]– محمد الأمين حمدادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر، سبتمبر 2018، ص 40.

حتى يتم قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري يجب أن تتوفر جملة من الشروط يمكن تتمثل فيما يلي:

أ. شرط القرار الإداري

يشترط فيه ان يكون نهائيا ومؤثرا، أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثر في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا، وعناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه عمل قانوني وصادر بالإرادة المنفردة ويصدر من جهة إدارية تنطبق على قرارات المحافظ العقاري[1]، بالإضافة إلى قرارات الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري، وكذا بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان احد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام وكل هذه القرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري.[2]

ب. شرط المصلحة

يشترط أن يكون لرافع الدعوى مصلحة يمسها القرار المطعون فيه ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرفع دعوى الإلغاء[3]، وهذا عكس ما يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدى عليه أو مهدد بالاعتداء عليه.[4]

جـ. شرط الميعاد

باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر بعد الترقيم النهائي ولا يمكن إعادة النظر في هذا الأخير إلا عن طريق القضاء، فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي طلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري، ولم يحدد المشرع آجالا للقيام بمثل هذا الطعن مما يلزم

[1]– ليلى لبيض، مرجع سابق، ص284.

[2]– ليلى لبيض، مرجع نفسه، ص282.

[3]– محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص40.

[4]– ليلى لبيض، مرجع سابق، ص284.

الرجوع الى القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى وهي مدة طويلة وكافية لذوي الحقوق في شان إلغاء الدفتر العقاري[1]، ميعاد الطعن محدد في المادة 289 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية، وبالتالي فبمجرد التحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإذا لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضه للطعن[2].

يمكن أن تتقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء القرار الإداري حسب ما جاء في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على ما يلي:

"تتقطع آجال الطعن في الحالات الأتية:

- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة
- الطعن بالمساعدة القضائية
- وفاة المدعي أو تغير أهليته
- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي".[3]

د. شرط الأهلية

"لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا للمادة 13 منه أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية، وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى، إنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة، فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقا لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية".[4]

---

[1]- أمحمد ريحي، مرجع سابق ص 326.

[2]- محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 72.

[3]- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 27 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

[4]- المادة 15 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 – الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعي عليه، وإذا كان شخص معنوي مقره الاجتماعي صفة ممثله القانوني، إضافة إلى عرض موجز لواقع الطلبات التي تؤسس عليها الدعوى[1]، زيادة على ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية وهي كالاتي:

أ. وجوب توقيعها من طرف محامي

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون السابق الذكر التي استثنت الدولة والمؤسسات العمومية معتمدا لديه لخبرته وأقدميته، ولقد أنتقد هذا الشرط لأنه يمنع المتقاضي كامل الأهلية الذي يعبر عن إرادته بتقديم عريضة تبين مقصوده مما يعرقل حقه في رفع الدعوى.[2]

ب. جواز التظلم المسبق

أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وهذا بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".

جـ. وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى

يجب إرفاق عريضة رفع الدعوى المراد بها إلغاء الدفتر العقاري، القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن المانع بسبب امتناع

[1]– ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 287.

[2]– محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 42.

الإدارة تمكين المدعي من القرار المطعون فيه يأمره القاضي بتقديمه في أول جلسة ليستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.[1]

د. شهر دعوى الإلغاء

"باعتبار دعوى إلغاء الدفتر العقاري تنصب على سند الملكية العقارية، أو على حق عيني عقاري، ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رافع الدعوى بإشهار عريضة افتتاح الدعوى، وذلك بغرض إعلام الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية، وجعل هذا من النظام العام".[2]

الفرع الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

نوجز أسباب إلغاء الدفتر العقاري في النقاط الآتية: عيب عدم الاختصاص، عيب مخالفة الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف بالسلطة.

أولا: عيب عدم الاختصاص

يقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الذي ختم به على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية، وبذلك يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني بإصدار قرار بمنح الدفتر قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية.[3]

ثانيا: عيب مخالفة الشكل والإجراءات

بما أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانونا فلا يمكن بأي حال تصور مخالفة الشكل المتعلق به، لكن ذلك لا يمنع مخالفة إجراءات تسليمه، كالقيام بمنحه للمالك

[1]– ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 288.

[2]– أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص 326–327.

[3]– عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 295.

دون أن يدفع هذا الأخير الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، وبذلك وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقا للدولة.[1]

ثالثا: عيب السبب

"إذا كانت القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك"، بالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري إلا بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني وغير تلك المحددة في الأمر رقم 75-74 والمرسومين رقم 63/76 و62/76 المذكورين سابقا. [2]

رابعا: عيب مخالفة القانون:

هو أكبر مصدر لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون في إصداره يمكنه طلب إلغائه بشرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف حتى يتمكن القاضي الإداري بإصدار حكم إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.[3]

خامسا: عيب الانحراف بالسلطة

يقصد به خروج الإدارة عن الغرض الأساسي لها وهو المصلحة العامة بتسليم شخص دفتر عقاري على أساس المحاباة أو مصلحة خاصة، والملاحظ هنا صعوبة إثبات الادعاء من قبل المدعي ضد المحافظ العقاري الذي قام بذلك، دون مراعاة القوانين والأنظمة المعمول بها، وفي حال عجزه عن الاثبات قضت المحكمة لعدم التأسيس القانوني.[4]

ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات أوان آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالبا بالتعويض لاسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في

---

[1]- محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص44.

[2]- أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص322.

[3]- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 295

[4]- محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص44.

حال ارتكابه لخطأ جسيم طبقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75 أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ".[1]

الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقار

لقد ثار إشكال حول الجهة القضائية المختصة، الذي عالجه الاجتهاد القضائي لكل من مجلس الدولة والمحكمة العليا، على أن انعقاد الاختصاص النوعي يكون للقضاء الإداري متى كانت المحافظة العقارية ووكالة المسح طرفا في النزاع، لذلك نحاول من خلال هذه النقطة أن نعرج على الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري في هذا الفرع.

أولا: اختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند إثبات الملكية بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص الذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يمكن لكل طرف اللجوء إلى القضاء العادي والذي يتمثل في القسم المختص باختلاف الدعوى المرفوعة التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار حسب المادة 9 من قانون الإجراءات المدنية والادارية.[2]

قد يعمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري كفل القانون للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء العادي على مستوى المحكمة المختصة بقسم الجنح قصد استصدار حكم جزائي يعاقب فيه المزور بناء على نصوص المواد 222، 223 ، 263 من قانون العقوبات الجزائري.[3]

وعليه فإن المشرع منح الحق للمضرور من اللجوء للقضاء العادي للطعن في التزوير الذي تعرض له، مما يسمح له باسترجاع حقه من المزور نفسه ومن جهة أخرى يعاقب جزائيا

---

[1]– أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص322.

[2]– جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر، ص 26.

[3]– زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010، 2011، ص173.

وفقا للمواد السابقة الذكر من قانون العقوبات، فالاختصاص هنا يؤول إلى القضاء العادي لأن النزاع القائم بين الأشخاص الطبيعية فيما بينها[1]، مثال ذلك لو كانت القطعة الأرضية التي هي ملك على الشيوع محل نزاع قضائي، وتم تعيين حارس قضائي عليها، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بهذا الأمر، لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير وعن الاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.[2]

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري

إذا كانت المنازعات بين الأشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص والدولة، ففي هذه الحالة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليميا.[3]

بما أن الدفتر العقاري سند إداري والهيئة المسلمة له إدارية بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 وهي المحافظة العقارية كما سبق الإشارة إليه، فإن مسألة الاختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف الدعوى المرفوعة.[4]

تعتبر المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها أو مؤسساتها العمومية طرفا فيها، وتختص أيضا بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات والمؤسسات العمومية للدولة.[5]

---

[1]– محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 46.

[2]– زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 173.

[3]– جمال عبد الناصر مانع، مرجع سابق، ص27.

[4]– فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية القبة، الجزائر 2010، ص105.

[5]– أنظر المادتين 800–801 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

يفهم من خلال المادتين السابقتين أن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا أو سندا إداريا بصفة عامة يكون من اختصاص القضاء الإداري وذلك تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي، أي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري فقد جاء القانون رقم 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوزيع جديد في الاختصاصات على مستوى هياكل القضاء الإداري بإلغائه الغرف الجهوية، منه أصبح الفصل في كل الدعوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية حسب المادة 800 منه، وحسب المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر فإن الدعاوي الرامية بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري باعتباره وثيقة مشهرة لابد من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا، وهذا ما نصت وأكدت عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .[1]

وبالرجوع إلى نص المادة 800 من ق.ا.م.ا فإنها تنص على أن المحكمة الادارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الادارية، فهي تفصل كأول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة سابقا، والمحاكم الاستئنافية حاليا، في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها، وهو ما يعرف بالاختصاص النوعي، وقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديده على المعيار العضوي، أي بالنضر الى أطراف النزاع، فالضابط في اختصاص المحكمة الإدارية هو وجود الإدارة كطرف في النزاع سواء كانت في مركز مدعية أو مدعى عليها، فكلما كانت إحدى الهيئات المذكورة في المادة 800 من ق.ا.م.ا وهي[2]، كما ذكرنا سابقا الدولة، الولاية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري، إلا وكانت المحكمة الادارية مختصة بالفصل في هذا النزاع .

"يختص مجلس الدولة كدرجة أخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية، وبصفة خاصة في

[1]– نسيمة حشود، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر، العدد 31، الجزء 2، ص 31.

[2]– انظر المادة 800 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

دعوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري، وذلك عن طريق الطعن بالنقض على مستوى هيئته.[1]

الفرع الرابع: آثار الحكم بإلغاء الدفتر العقاري

ينتج عن صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجية الدفتر الصادر فيه القرار ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الوضعية إلى الوضع الذي كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري، الذي ألغي باعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فبعد إلغاءه تزول قيمته القانونية في الإثبات، لأن قرار إلغاء الدفاتر العقارية يتمتع بالقوة المطلقة في مواجهة الأطراف.

إذا حصل المدعي على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدا لصفة المالك، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، كما يكون المحافظ ملزما بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي أقرت المحكمة إعطاءه أياه، بمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة امتيازات الملك، دون مخالفة القانون في ذلك.[2]

ولأن الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص يتم تجميد جميع التصرفات التي تقع على العقار، المتعلق بالدفتر محل طلب الإلغاء، كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إعدامه وإنهاء وجوده واعتباره كأن لم يوجد أصلا، اذ يترتب على هذا الالغاء مجموعة من الآثار سنحاول أن نتطرق إليها في هذا الفرع.[3]

أولا: آثار الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

[1]– عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 38.

[2]– ريم مراحي، مرجع سابق، ص 165.

[3]– ريم مراحي، مرجع نفسه، ص 164.

إن الإدارة ملزمة بتنفيذ الحكم المقضي به في قضية دعوى إلغاء الدفتر العقاري، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتعلق بإلغاء الدفتر العقاري، من قبل الإدارة لا يتم بمجرد التبليغ بنسخة تنفيذ القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل لابد من اتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، لأن المحافظ العقاري يجب عليه التأكد من هوية الأطراف ومن هوية العقار، وهذا بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر كما يجب تسبيب القرار لأنه إجراء شكلي، وحالة شهر قرار إلغاء الدفتر العقاري حالة استثنائية منصوص عليها في المادة 50 من المرسوم رقم 63/76.[1]

ثانيا: آثار الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

ينتج عن صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجية الدفتر العقاري الصادر فيه القرار ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الوضعية إلى الوضع الذي كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي ألغي باعتبار الدفتر العقاري سند متبث للملكية، فبعد إلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات، إن قرار إلغاء الدفتر العقاري يتمتع بالقوة المطلقة في مواجهة الأطراف.[2]

ملخص الفصل الثاني

بدراستنا للفصل الثاني المعنون بـ " **أثر المسح العقاري** " تناولنا ما يلي:

يعد الدفتر العقاري السند الإداري الوحيد والأقوى في إثبات الملكية العقارية بالمناطق التي شهدت عملية المسح العقاري، إذ يمر قبل إخراجه النهائي على عدة مراحل منها إعداده وإجراءات ضبطه إلى توقيعه ثم تسليمه، حيث جاء في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية "يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في الملكية العقارية".

[1]– أنظر المادة 50 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

[2]– ريم مراحي، مرجع سابق، ص 165.

حيث بعد إيداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري للملاك جعل الفقهاء يبينون طبيعته وحجيته القانونية وكلاهما انقسم الفقه فيهما، بالنسبة لطبيعة الدفتر العقاري القانونية ففريق أتى بحجج تعتبره قرارا إداريا والآخر يرى بأنه عقد إداري وبتحليلنا لهذه النقطة خرجنا بأن الدفتر العقاري قرار إداري وذلك لمجموعة من الصفات والخصائص التي تميز القرار الإداري وتسقط على موضوع دراستنا، حيث أنه يصدر من الإدارة متمثلة في المحافظة العقارية وبختم وتأشير المحافظ العقاري وعلى المالك الذي تثبت ملكيته للعقار استلامه فقط دون الإمضاء عليها.

هذا ولم تسلم الحجية القانونية للدفتر العقاري من بروز رأيين فيها وهما الحجية المطلقة أو الحجية النسبية للدفتر العقاري وكلاهما اعتمدا على تفسير من القانون والقضاء لكن كانت حجج براهين أصحاب الحجية النسبية واضحة وقوية، كغيره من التصرفات القانونية ممكن أن تنشأ منازعات خاصة بالدفتر العقاري التي تكون تحت مسمى دعوى الإلغاء التي تسمح لكل متضرر الطعن بإلغاء الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة.

خاتمة

الخاتمـــة

في ختام هذا البحث يمكن استخلاص أن المشرع الجزائري قد تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري باعتباره أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، بحيث تم دراسة هذا الموضوع في فصلين، عالجنا في الفصل الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية من حيث ماهيته وإجراءاته، وفي الفصل الثاني تناولنا فيه الدفتر العقاري أثر للمسح العقاري، والذي يعتبر مرآة عاكسة لحالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام الشهر العقاري وقد تطرقنا فيه إلى مفهومه وإعداده، وكذا حجيته في الإثبات.

❖ **نتائج الدراسة**

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

– العقار يعد مؤشر اقتصادي واجتماعي ومصدرا متجددا للثروة ومقوما فعالا للاستثمار.

– المسح العقاري عملية قانونية تتجلى في وضع هوية للعقار لتحديد وتثبيت العقارات وأوصافها الكاملة، لذا أصبح ضروري من أجل تسهيل المعاملات العقارية.

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

– إن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة، كما تمكن المعلومات المستقاة حول الملاك من الوصول إلى التحكم في معطيات صحيحة لدراسة وإقامة مشاريع ذات أهمية وطنية ومنشآت كبرى متعلقة بميادين عديدة.

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

– يتميز المسح العقاري بعدة خصائص من بينها أنه يحدد ويعرف الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي وكذا التعرف على الملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية، كما نجد نوعين من المسح العقاري، المسح العام للأراضي تطرق إليه المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أما النوع الثاني يتمثل في المسح الغابي.

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

– كما خلصنا أن المشرع الجزائري قد جند عدة هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري بدء من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مرورا بلجنة مسح الأراضي المرؤوسة من طرف القاضي المعين خصيصا لذلك ووصولا إلى المحافظة العقارية التي تعد المحطة الأخيرة لشهر الوثائق المسحية، كما لا ننسى الأعوان القائمين بالتحقيق العقاري.

– تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم رقم76–62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وقد تم تقسيمها في دراستنا إلى الإجراءات التحضيرية وهي إجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد

الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، أما بالنسبة إلى الإجراءات الميدانية فهي عملية تعيين الحدود وعملية معاينة التحقيق العقاري، وأخيرا بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري تأتي الإجراءات الختامية، فيتم إعداد الوثائق المسحية وإيداعها القانوني، وبعدها عملية الترقيم العقاري التي تسفر عن بعض الاعتراضات والإشكالات.

– بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدنية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

– رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، فهو ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية، وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وضعف درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك دائما مهدد بظهور مالك جديد.

– كذلك المشرع الجزائري لم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائه ولم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية وبالتالي يؤدي ذلك إلى زعزعة واستقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية.

❖ **التوصيات والمقترحات**

على ضوء النتائج التي تم التوصل إليها، يمكن طرح التوصيات التالية:

– القيام بالعديد من حملات التحسيس والتوعية عبر كل وسائل الإعلام من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري.

– مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية في مجال المعلوماتية والاستفادة من التقنيات الحديثة من خلال تطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح وهذا بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي.

– ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة.

– تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لكي نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.

– التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر.

وفي الاخير يمكن القول بأن عملية المسح العقاري هي عملية شاقة تتصف بطابع تقني دقيق، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وبالتالي تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية.

الملاحق

T 3

الجمهـــوريـــة الجـزائـريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولاية : ..... بـ : ..... تاريخ .....

بلدية..... .....

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ .....

الموضوع : تاسيس مسح الأراضي العـــام

إلى السـ .....(1)

.....

نتشرف بإعلامكم أنه في اطار عمليات تاسيس مسح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم .....ابتداء من الساعة..... ...

للشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي الكائنة في (2) ....

....

.....

يقع إجـراء هذه العمليـات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقـوق الثابتة و المجـاورين للملك المعني بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فأرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال تقني لمسـح الاراضي حتى يمكن لكم،

1) أن تقدموا له المرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

2) و أن تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم.

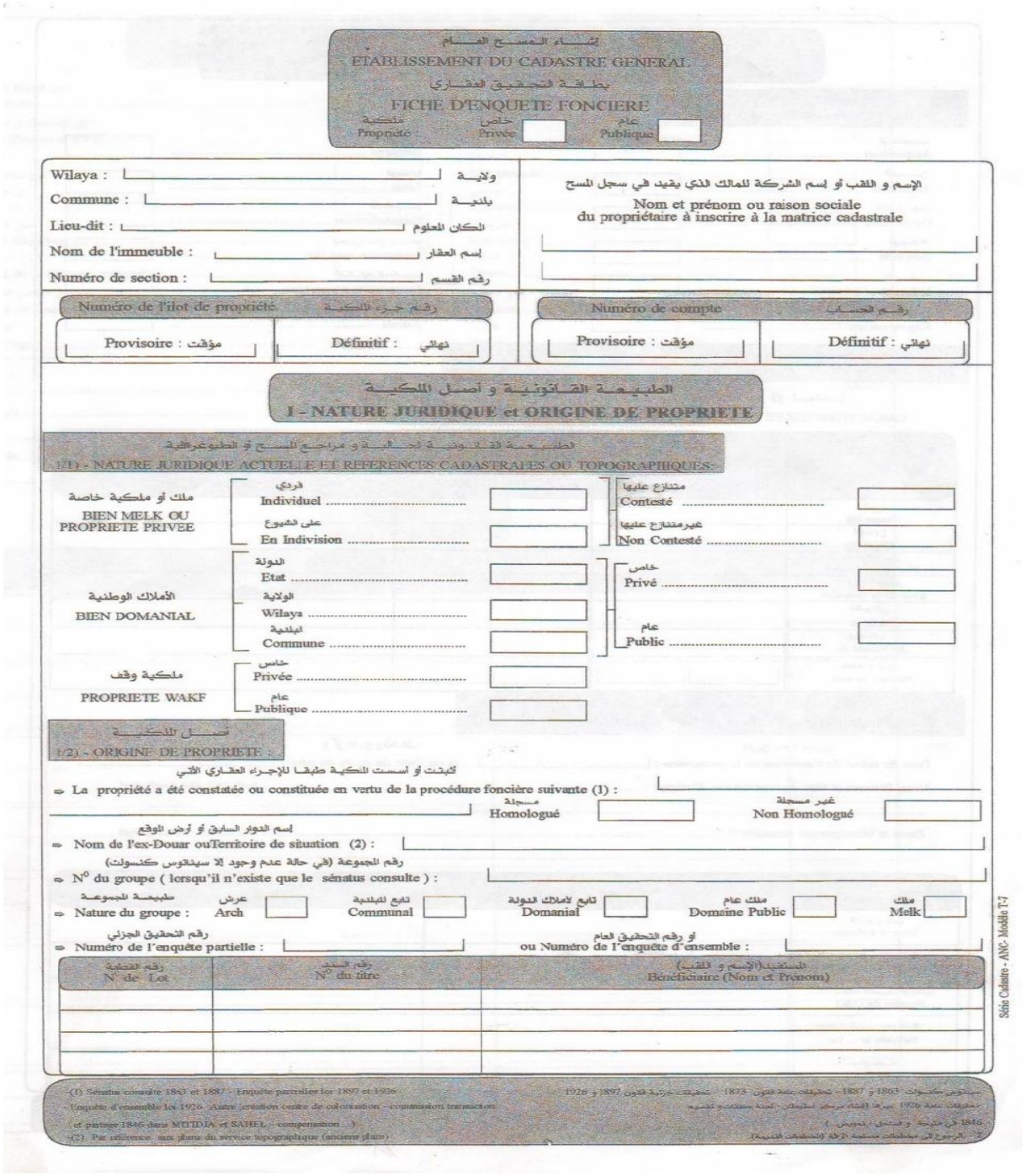
و لفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البـــلدي

1) إن هذا الإستدعاء يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للملكية المعنية بهذا الأمر.
2) جزء البلدية الذي يباشر التقني فيه أعمال الفحص.

الملحق رقم 01

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3


لشـــاء المســح العـــام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقـة التحقيق العقـاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE
ملكية Propriété
خاص Privée
عام Publique
Wilaya : ولايـة
Commune : بلديـة
Lieu-dit : المكان المعلوم
Nom de l'immeuble : إسم العقار
Numéro de section : رقم القسم
الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح
Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale
Numéro de l'ilot de propriété رقم جزء الملكية
Provisoire : مؤقت
Définitif : نهائي
Numéro de compte رقم الحساب
Provisoire : مؤقت
Définitif : نهائي
الطبيعة القانونية و أصل الملكية
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE
الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح أو الطبوغرافية
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:
ملك أو ملكية خاصة
BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE
فردي Individuel
على الشيوع En Indivision
متنازع عليها Contesté
غيرمتنازع عليها Non Contesté
الأملاك الوطنية
BIEN DOMANIAL
الدولة Etat
الولاية Wilaya
البلدية Commune
خاص Privé
عام Public
ملكية وقف
PROPRIETE WAKF
خاص Privée
عام Publique
أصـــل الملكيـــة
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :
أثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي
⇨ La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :
مسجلة Homologué
غير مسجلة Non Homologué
إسم الدوار السابق أو أرض الموقع
⇨ Nom de l'ex-Douar ouTerritoire de situation (2) :
رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كنسولت)
⇨ N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :
طبيعة المجموعة
⇨ Nature du groupe :
عرش Arch
تابع للبلدية Communal
تابع لأملاك الدولة Domanial
ملك عام Domaine Public
ملك Melk
رقم التحقيق الجزئي
⇨ Numéro de l'enquête partielle :
أو رقم التحقيق العام
ou Numéro de l'enquête d'ensemble :
رقم القطعة N° de Lot
رقم السند N° du titre
المستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prenom)
(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcellaire 1897 et 1926
- Enquête d'ensemble 1926 -Autre création centre de colonisation - commission transaction et partage 1846 dans MITIDJA et SAHEL - compensation)
(2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)
Série Cadastre - ANC- Modèle T-7

الملحق رقم 02

بطاقة عقارية نموذج T7

2 -MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition		التركة Héritage	
المنح Attribution		الوصايا Legs	
إنتقال حق Dévolution		التأميم Nationalisation	
الهبة Donation		الحيازة بدون سند Possession sans titre	
التبادل Echange		التقادم المكسب Prescription acquisitive	
نزع الملكية Expropriation		غيرها Autres	

2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL (3) :

ميزات السند (أو السندات)

CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

المعينين 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) للملاك (للملاكين) 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			

3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة

Date du début de l'exercice de la possession : _____

و أو تاريخ وفاة الأب

et ou Date de décés du père : _____

Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : ..... إسم، لقب و سند المالك الأصلي

.....

Dires et témoignages recueillis :..... أقوال و شهادات

.....

المعينين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2eme Temoin
الإسم و اللقب 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) A renseigner en cas d'héritage
(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision Judiciaire
(5) Constitution ou constitution - Acquisition - Partage - Donation - Echange

الحقـوق و الأعبـــاء التـي تـرهـق الملـك
3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIETE

رهن الحيازة العقاري Antichrèse		إجارة طويلةالمدى Emphythéose	
حق الإستعمال و السكن Droit d'usage et d'habitation		إيجار Location	
الرهن Hypothèque		المناصفة Mitoyenneté	
حق الإرتفاق Droit de servitude		جماعي Collectif	
حق الإنتفاع Droit d'usufruit		التركة Individuel	
حق الإنتفاع الجماعي Droit de jouissance collectif		مباشر Direct	
حق الإنتفاع الفردي Droit de jouissance individuel		غير مباشر Indirect	
الإمتياز Privilège		غيرها Autre	

لصالح ..... تاريخ التحرير .....

Au profit de ..... Date de rédaction.....

نشر في ..... مكتب ..... مجلد ..... درج .....

Publié le ..... Bureau de ..... Volume ..... Case .....

الملاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم، اللقب، التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quote -part

ملاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم اللقب الدقيق و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quite -part
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

ملاحظات
5 - OBSERVATIONS

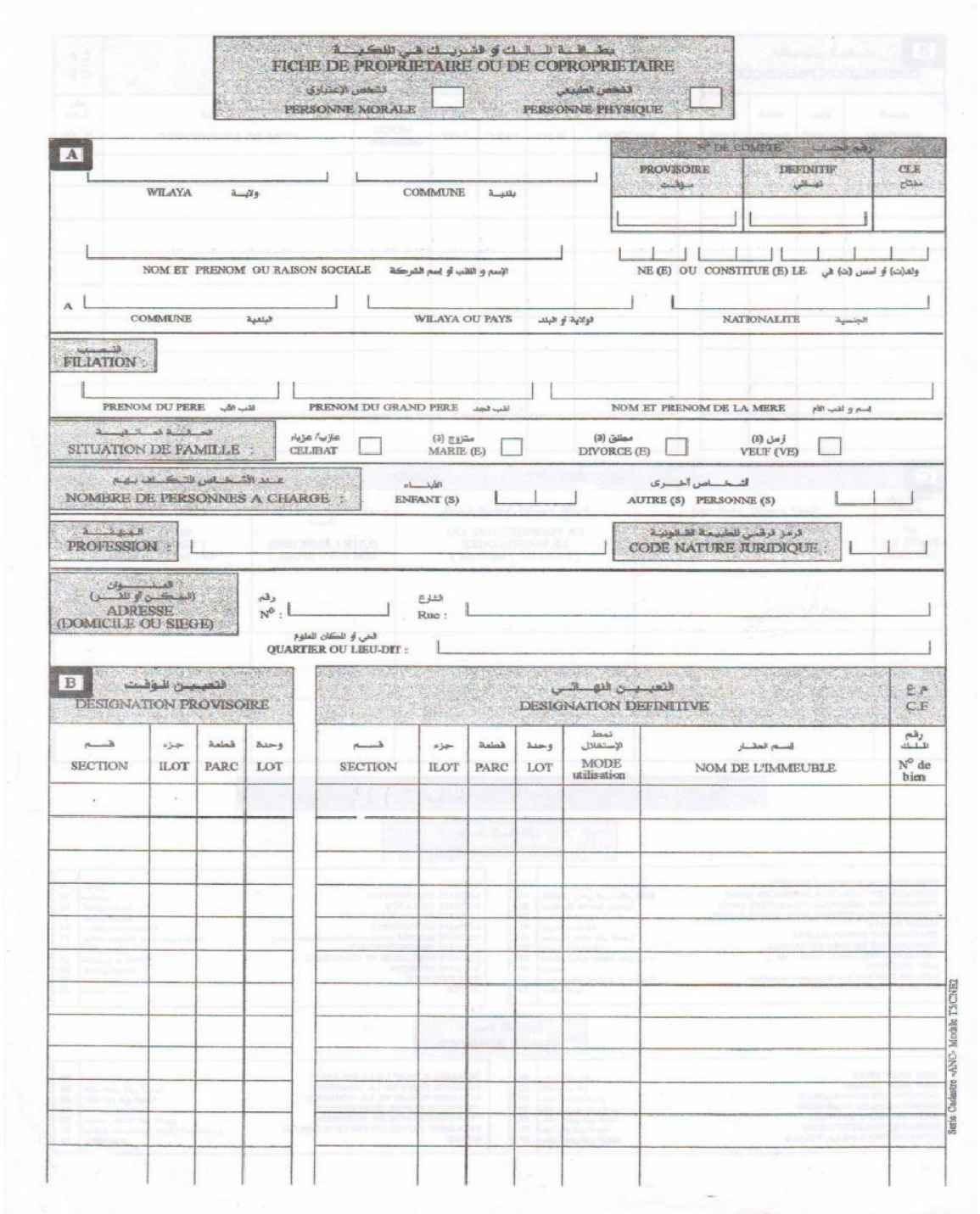
أقوال و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	منقولة من طرف (الإسم ، اللقب الصفة) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم ..... صدرت في ..... من طرف .....

Fiche N° ..... établie le ..... Par Mr .....

المالك أو الملكية Le Propriétaire ou son mandataire	رئيس المجلس الشعبي البلدي Le Président de L'A.P.C
الإسم و اللقب Nom et Prénom	(الختم و الإمضاء) (cachet et Signature)
إمضاء Signature	


بطاقة الملك أو الشريك في الملكية
FICHE DE PROPRIETAIRE OU DE COPROPRIETAIRE
الشخص الاعتباري PERSONNE MORALE
الشخص الطبيعي PERSONNE PHYSIQUE
A
WILAYA ولاية
COMMUNE بلدية
N° DE COMPTE رقم الحساب
PROVISOIRE مؤقت
DEFINITIF نهائي
CLE مفتاح
NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE الإسم و اللقب أو إسم الشركة
NE (E) OU CONSTITUE (E) LE والد(ت) أو أسس (ت) في
A
COMMUNE بلدية
WILAYA OU PAYS ولاية أو البلد
NATIONALITE الجنسية
FILIATION :
PRENOM DU PERE لقب الأب
PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد
NOM ET PRENOM DE LA MERE إسم و لقب الأم
SITUATION DE FAMILLE :
عازب/ عزباء CELIBAT
متزوج (ة) MARIE (E)
مطلق (ة) DIVORCE (E)
أرمل (ة) VEUF (VE)
NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE :
الأبناء ENFANT (S)
أشخاص أخرى AUTRE (S) PERSONNE (S)
PROFESSION :
CODE NATURE JURIDIQUE :
العنوان (المكتب أو المقر) ADRESSE (DOMICILE OU SIEGE)
رقم N° :
الشارع Rue :
الحي أو المكان المقلوع QUARTIER OU LIEU-DIT :
B
التعيين المؤقت DESIGNATION PROVISOIRE
التعيين النهائي DESIGNATION DEFINITIVE
م ع C.F
قسم SECTION
جزء ILOT
قطعة PARC
وحدة LOT
نمط الإستغلال MODE utilisation
إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE
رقم الملك N° de bien
Sans Cadastre «ANC» Modèle T5/CNEI

الملحق رقم 03

بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق

B التعيين المؤقت — DESIGNATION PROVISOIRE

وحدة LOT	قطعة PARC	جزء ILOT	قسم SECTION

التعيين النهائي — DESIGNATION DEFINITIVE

وحدة LOT	قطعة PARC	جزء ILOT	قسم SECTION	نمط الإستغلال MODE utilisation	إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE	ر.ع.م C.F رقم الملك N° de bien

C التوقيع — EMARGEMENT

رقم مؤقت للقسم N° PROV. DE SECTION	العون المحقق (الإسم و اللقب) L'AGENT ENQUETEUR (NOM ET PRENOM)	المالك أو الوكيل (الإسم و اللقب) LE PROPRIETAIRE OU LE MANDATAIRE (NOM ET PRENOM)	التاريخ (تحديد اليوم ، الشهر و السنة) DATE (PRECISER MM - JJ - AAAA)	توقيع (المالك أو الوكيل) SIGNATURE (PROPRIETAIRE OU MANDATAIRE)

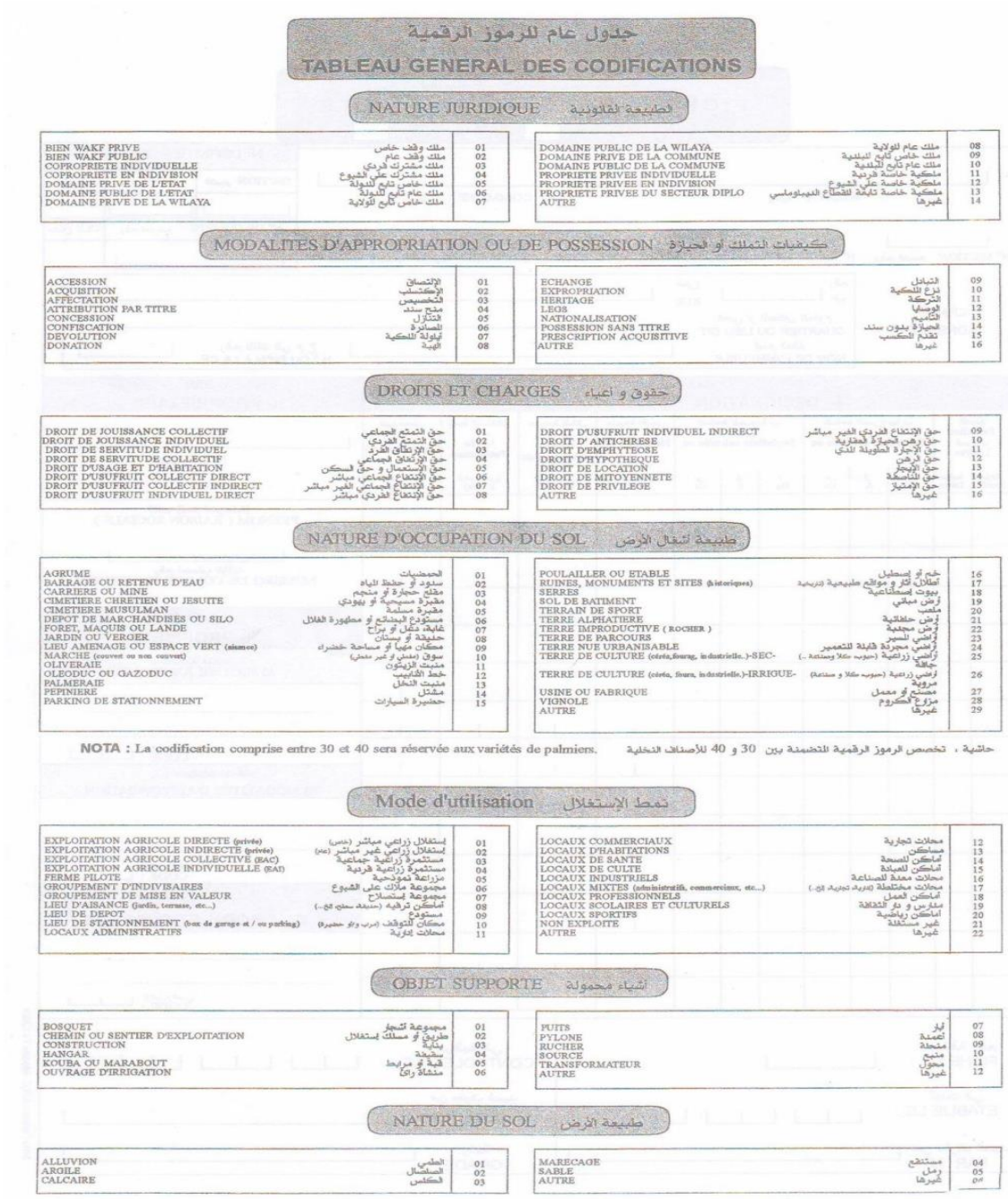
جدول عام للرموز الرقمية — TABLEAU DE CODIFICATION

نمط الإستغلال — MODE D'UTILISATION

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	استغلال زراعي مباشر (خاص)	01	
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (عام)	02	
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة فلاحية جماعية	03	
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة فلاحية فردية	04	
FERME PILOTE	مزرعة نموذجية	05	
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة مالك على الشيوع	06	
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	أماكن ترفيه (حديقة، سطح الخ...)	08	
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	
LIEU DE STATION (box de garage et ou parking)	مكان توقف (مرأب و أو حظيرة)	10	
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدرية	11	
LOCAUX COMMERCIAUX	متاجر	12	
LOCAUX D'HABITATION	مساكن	13	
LOCAUX DE SANTE	أماكن الصحة	14	
LOCAUX ET LIEUX DE CULTE	أماكن العبادة	15	
LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16	
LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدرية تجارية الخ...)	17	
LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18	
LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دار الثقافة	19	
LOCAUX SPORTIFS	أماكن للرياضة	20	
NON EXPLOITE	أماكن غير مستغلة	21	
AUTRE	محلات أخرى	22	

الطبيعة القانونية — NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	
DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام تابع للولاية	08	
DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09	
DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10	
PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11	
PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12	
PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLOM	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13	
AUTRE	حالات أخرى	14	



جدول عام للرموز الرقمية

TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE الطبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفيات التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإلتصاق	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع الملكية	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التركة	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEGS	الوصايا	12
CONCESSION	امتياز	05	NATIONALISATION	التأميم	13
CONFISCATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	تبؤلة للملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقادم المكسب	15
DONATION	الهبة	08	AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الإنتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02	DROIT D' ANTICHRESE	حق رهن الحيازة العقارية	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإرتفاق الفرد	03	DROIT D'EMPHYTEOSE	حق الإجارة الطويلة المدى	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإرتفاق الجماعي	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق الرهن	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق السكن	05	DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الإنتفاع الجماعي مباشر	06	DROIT DE MITOYENNETE	حق المناصفة	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الإنتفاع الجماعي الغير مباشر	07	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإمتياز	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الإنتفاع الفردي مباشر	08	AUTRE	غيرها	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة أشغال الأرض

AGRUME	الحمضيات	01	POULAILLER OU ETABLE	خم أو إسطبل	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حفظ المياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال آثار و مواقع طبيعية (تاريخية	17
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت إصطناعية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04	SOL DE BATIMENT	أرض مبانى	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	ملعب	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع للبضائع أو مهجورة الغلال	06	TERRE ALPHATIERE	أرض حافاتية	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة، دغل أو براح	07	TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	أرض مجلبة	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08	TERRE DE PARCOURS	أراضي للسير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance)	محطات مهيأ أو مساحة خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	أراضي مجردة قابلة للتعمير	24
MARCHE (couvert ou non couvert)	سوق (مغطى أو غير مغطى)	10	TERRE DE CULTURE (céréa,fourag, industrielle.)-SEC-	أراضي زراعية (حبوب، علفا و صناعة ..) جافاة	25
OLIVERAIE	مغرس الزيتون	11	TERRE DE CULTURE (céréa, fourr, industrielle.)-IRRIGUE-	أراضي زراعية (حبوب، علفا و صناعة) مروية	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12	USINE OU FABRIQUE	مصنع أو معمل	27
PALMERAIE	مغرس النخل	13	VIGNOLE	مزرع الكروم	28
PEPINIERE	مشتل	14	AUTRE	غيرها	29
PARKING DE STATIONNEMENT	حضيرة السيارات	15			

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حاشية : تخصص الرموز الرقمية المتضمنة بين 30 و 40 للأصناف النخلية

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE CULTE	أماكن للعبادة	15
FERME PILOTE	مزارعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (تجارية إلخ..)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	أماكن ترفيه (حديقة، سطح إلخ..)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دور الثقافة	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	أماكن رياضية	20
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (مرآب و/أو حظيرة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة أشجار	01	PUITS	بئر	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	PYLONE	عمدة	08
CONSTRUCTION	بناية	03	RUCHER	منحلة	09
HANGAR	سقيفة	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرابط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	منشأة راي	06	AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطمي	01	MARECAGE	مستنقع	04
ARGILE	الصلصال	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الكلس	03	AUTRE	غيرها	06

الملحق رقم 04

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضري ☐ RURAL ريفي ☐

WILAYA ولاية | COMMUNE بلدية

N° DEFINITIFS الأرقام النهائية

SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح

N° DE COMPTE رقم الحساب	CLE مفتاح

N° SECTION رقم القسم | N° ILOT رقم جزء الملكية | CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة Ha ه | A أ | Ca س

العنوان ADRESSE :

رقم N° | شارع RUE

الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT

إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE

رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF

تعيين القطع
I- DESIGNATION DES PARCELLES

القطع Parcelles الحروف Lettres		المساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			المساحة المحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إشغال الأرض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شيئ محمول Objet supporté
مؤقتة Provis.	نهائية Défin	ه Ha	أ A	س Ca	ه Ha	أ A	س Ca	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)

المالك
II- PROPRIETAIRE

NOM الإسم

PRENOM (RAISON SOCIALE) اللقب (إسم الشركة)

NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE رقم الحساب المؤقت

الملكية -
III- PROPRIETE

a) NATURE JURIDIQUE أ) الطبيعة القانونية

.....

.....

CODE : رمز رقمي

b) MODALITES D'APPROPRIATION ب) كيفيات التملك

.....

.....

CODE : رمز رقمي

حقوق و أعباء -
IV- DROITS ET CHARGES

.....

.....

CODE : رمز رقمي

بطاقة رقم FICHE N° :

أعدت في ETABLIE LE :

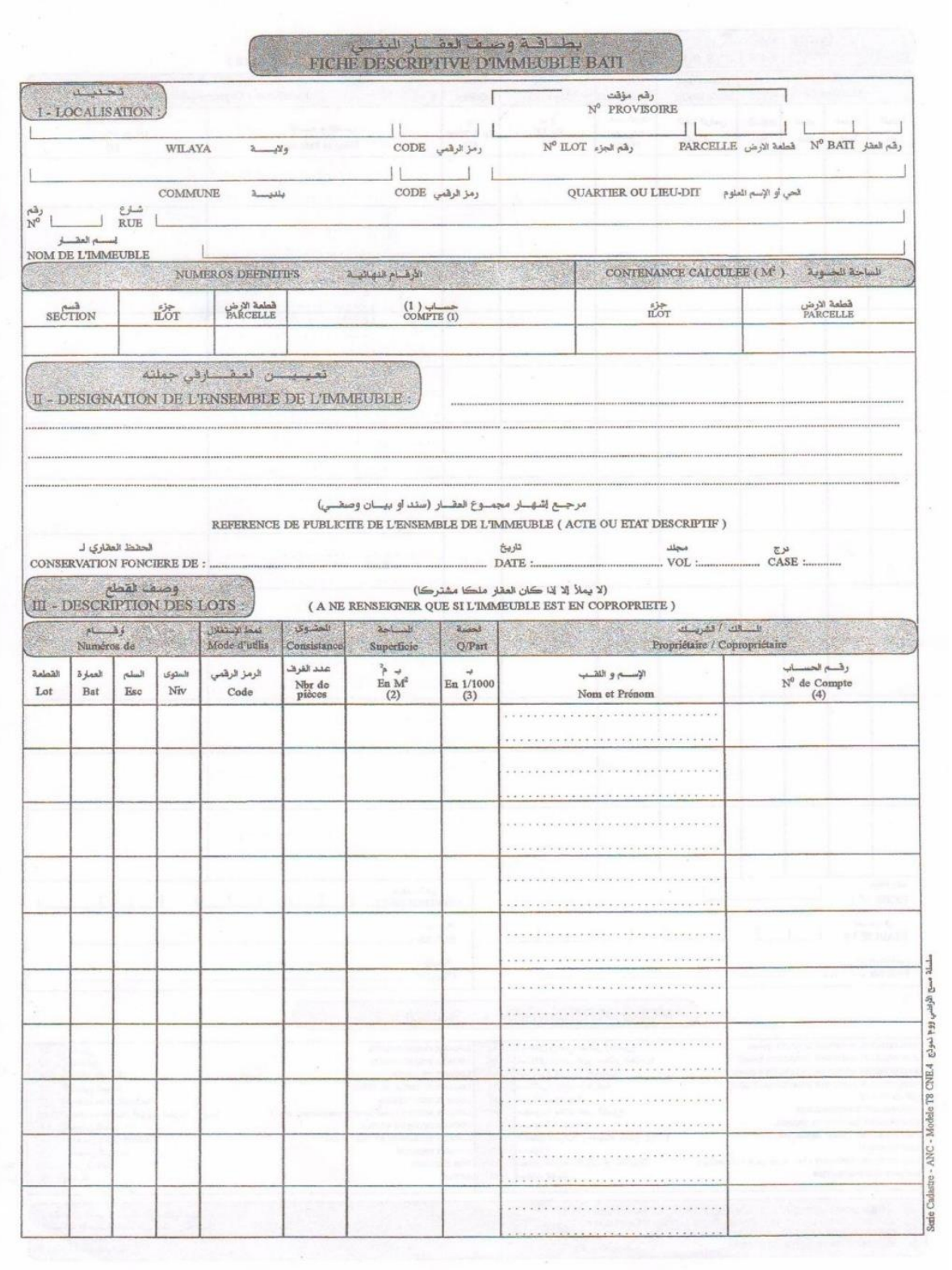
من طرف السيد PAR M^r :

مراقبة في CONTROLEE LE :

من طرف السيد PAR M^r :

رتبة GRADE :

Série Cadastre-A.N.C -Modèle T4 CNB3



بطاقة وصف العقار المبني
FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE BATI

تحديد
1 - LOCALISATION :

رقم مؤقت
N° PROVISOIRE

WILAYA ولاية | CODE رمز الرقمي | N° ILOT رقم الجزء | PARCELLE قطعة الارض | N° BATI رقم العقار

COMMUNE بلدية | CODE رمز الرقمي | QUARTIER OU LIEU-DIT الحي أو الإسم المعلوم

رقم N° | شارع RUE

إسم العقار
NOM DE L'IMMEUBLE

NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية				CONTENANCE CALCULEE (M²) المساحة المحسوبة	
قسم SECTION	جزء ILOT	قطعة الأرض PARCELLE	حساب (1) COMPTE (1)	جزء ILOT	قطعة الأرض PARCELLE

تعيين العقار في جملته
II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :

.....

.....

.....

مرجع إشهار مجموع العقار (سند أو بيان وصفي)
REFERENCE DE PUBLICITE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE (ACTE OU ETAT DESCRIPTIF)

المحفظ العقاري لـ
CONSERVATION FONCIERE DE : ..... تاريخ DATE :..... مجلد VOL :..... درج CASE :.....

وصف القطع
III - DESCRIPTION DES LOTS :

(لا يملأ إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا)
(A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)

أرقام Numéros de				نمط الإستغلال Mode d'utlis	المشوكل Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	المالك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
القطعة Lot	العمارة Bat	السلم Esc	المستوى Niv	الرمز الرقمي Code	عدد الغرف Nbr de pièces	بـ م² En M² (2)	بـ En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	

Serie Cadastre - ANC - Modèle T8 CNE4 سلسلة مسح الأراضي نموذج T8

الملحق رقم 05

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

وصف القطع (تابع)
DESCRIPTION DES LOTS (SUITE)

(لا يملأ إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا)
(A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)

أرقام Numéros de			نمط الإستغلال Mode d'utilis	الحظوى Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	المالك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
العمارة Bat	السلم Esc	المستوى Niv	الرمز الرقمي Code	عدد الغرف Nbr de pièces	بـ م² En M² (2)	بـ En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	

LE : |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

CONTROLEE LE : |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

من طرف
PAR Mr : .....

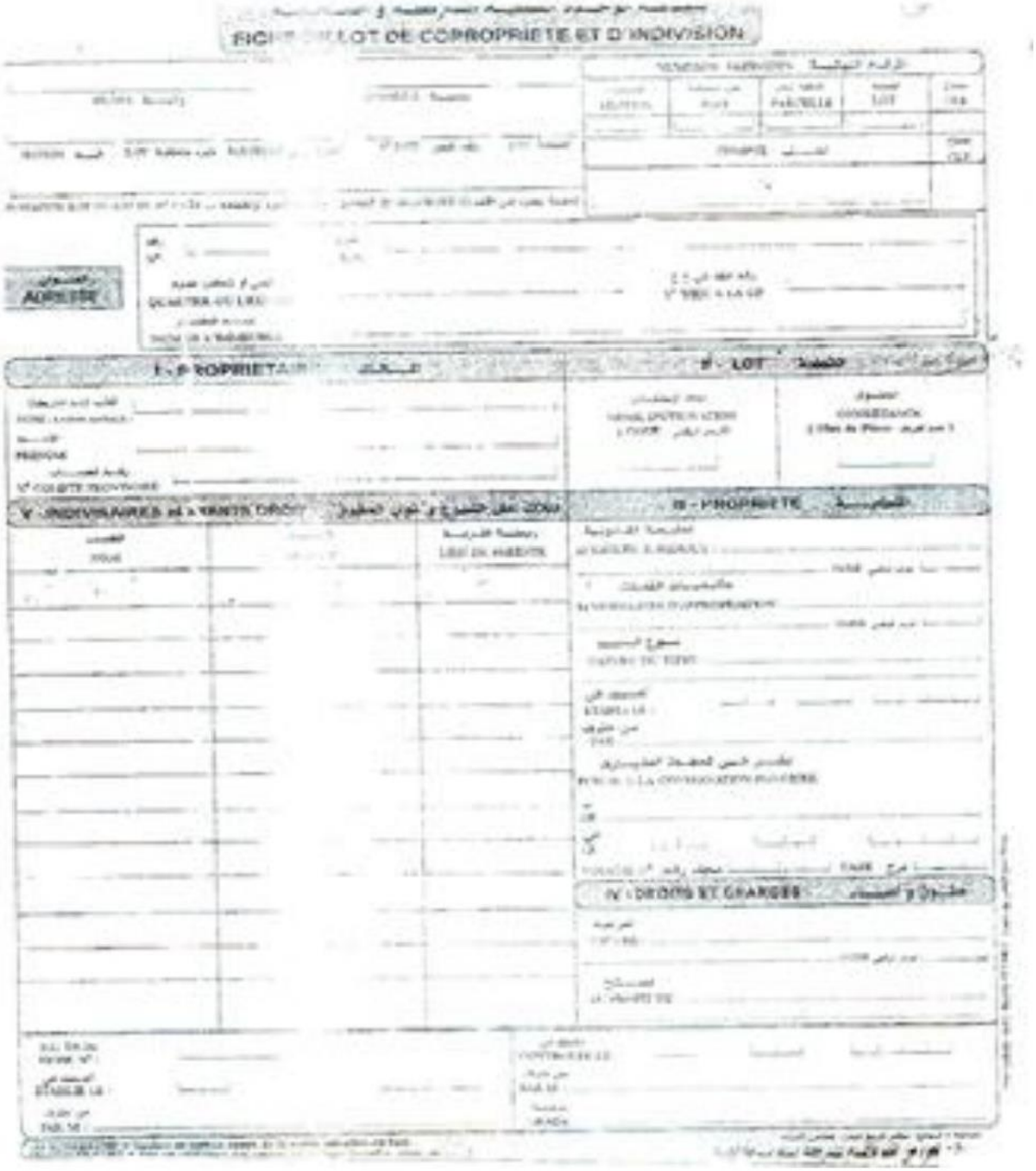
رتبة
GRADE : .....

MODE D'UTILISATION نمط الإستغلال

AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	متاجر	12
AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة فلاحية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة فلاحية فردية	04	LOCAUX ET LIEUX DE CULTE	أماكن للعبادة	15
	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدارية، تجارية، إلخ...)	17
DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
E (jardin, terrasse, etc...)	أماكن للترفيه (حديقة، سطح إلخ...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دور الثقافة	19
	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	أماكن للرياضة	20
ONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (مراب أو حضيرة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
NISTRATIFS	محلات إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

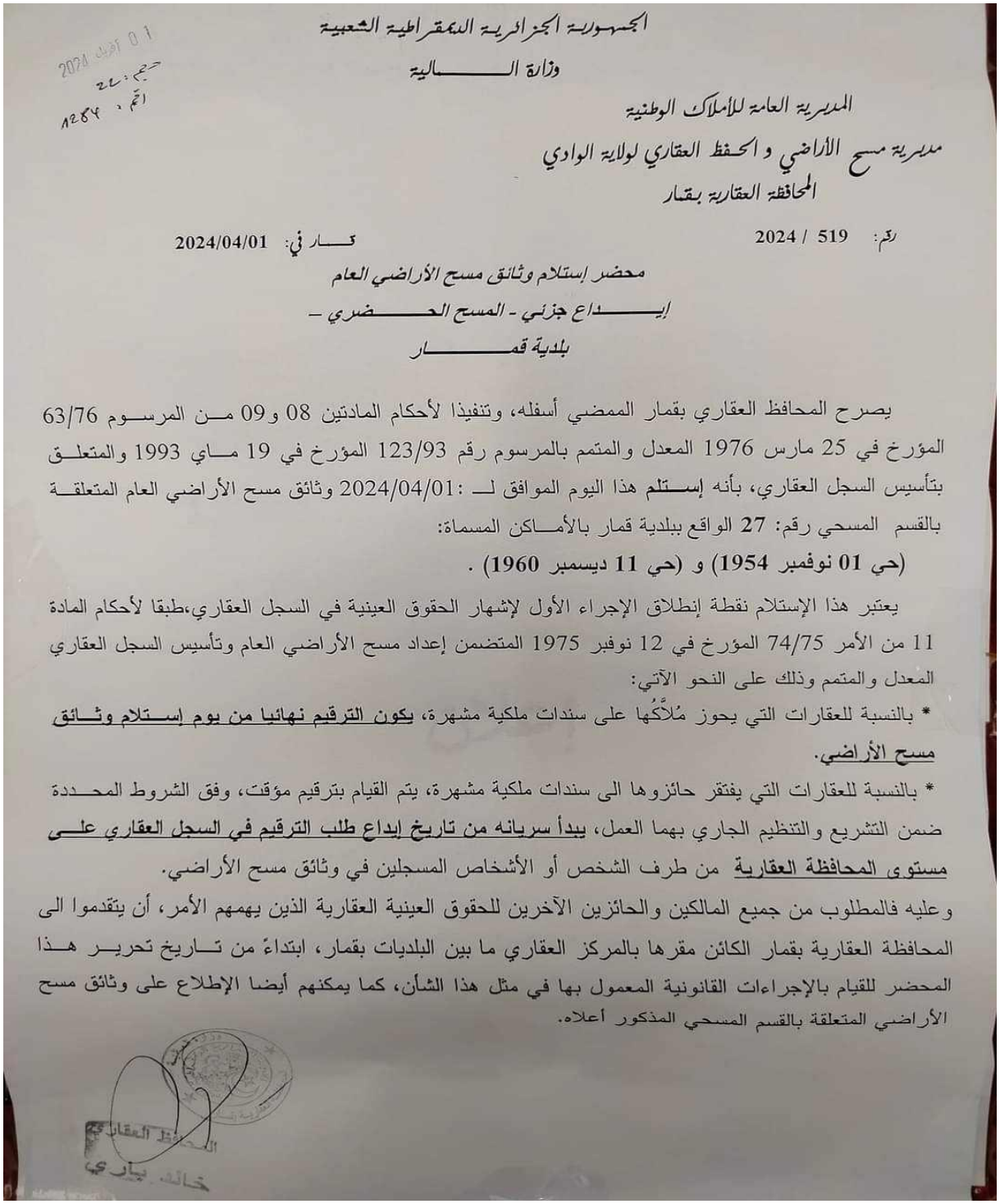
ENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE N'EST PAS EN COPROPRIETE
E DES PARTIES PRIVATIVES DANS L'IMMEUBLE (PROPRIETE)
PART DANS LES PARTIES COMMUNES DANS L'IMMEUBLE (PROPRIETE)
OS DE COMPTE DEFINITIFS

1) لايملأ إلا إذا لم يكن العقار ملكا مشتركا
2) مساحة الأجزاء الخاصة في العقار (الملكية)
3) الحصة في الأجزاء المشتركة في العقار (ملكية)
4) أرقام الحساب النهائية



الملحق رقم 06

بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المـــــــالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري لولاية الوادي

المحافظة العقارية بقمار

رقم: 2024 / 519 كـــار في: 2024/04/01

محضر إستلام وثائق مسح الأراضي العام

إيـــــــداع جزئي - المسح الحـــــضري –

بلدية قمـــــــــار

يصرح المحافظ العقاري بقمار الممضي أسفله، وتنفيذا لأحكام المادتين 08 و09 مـــن المرســـوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 مـــاي 1993 والمتعلـــق بتأسيس السجل العقاري، بأنه إســـتلم هذا اليوم الموافق لـــ :2024/04/01 وثائق مسح الأراضي العام المتعلقـــة بالقسم المسحي رقم: 27 الواقع ببلدية قمار بالأمـــاكن المسماة:

(حي 01 نوفمبر 1954) و (حي 11 ديسمبر 1960) .

يعتبر هذا الإستلام نقطة إنطلاق الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية في السجل العقاري،طبقا لأحكام المادة 11 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وذلك على النحو الآتي:

* بالنسبة للعقارات التي يحوز مُلاَّكُها على سندات ملكية مشهرة، **يكون الترقيم نهائيا من يوم إســـتلام وثـــائق مسح الأراضي.**

* بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها الى سندات ملكية مشهرة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحـــددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، **يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري علـــى مستوى المحافظة العقارية** من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.

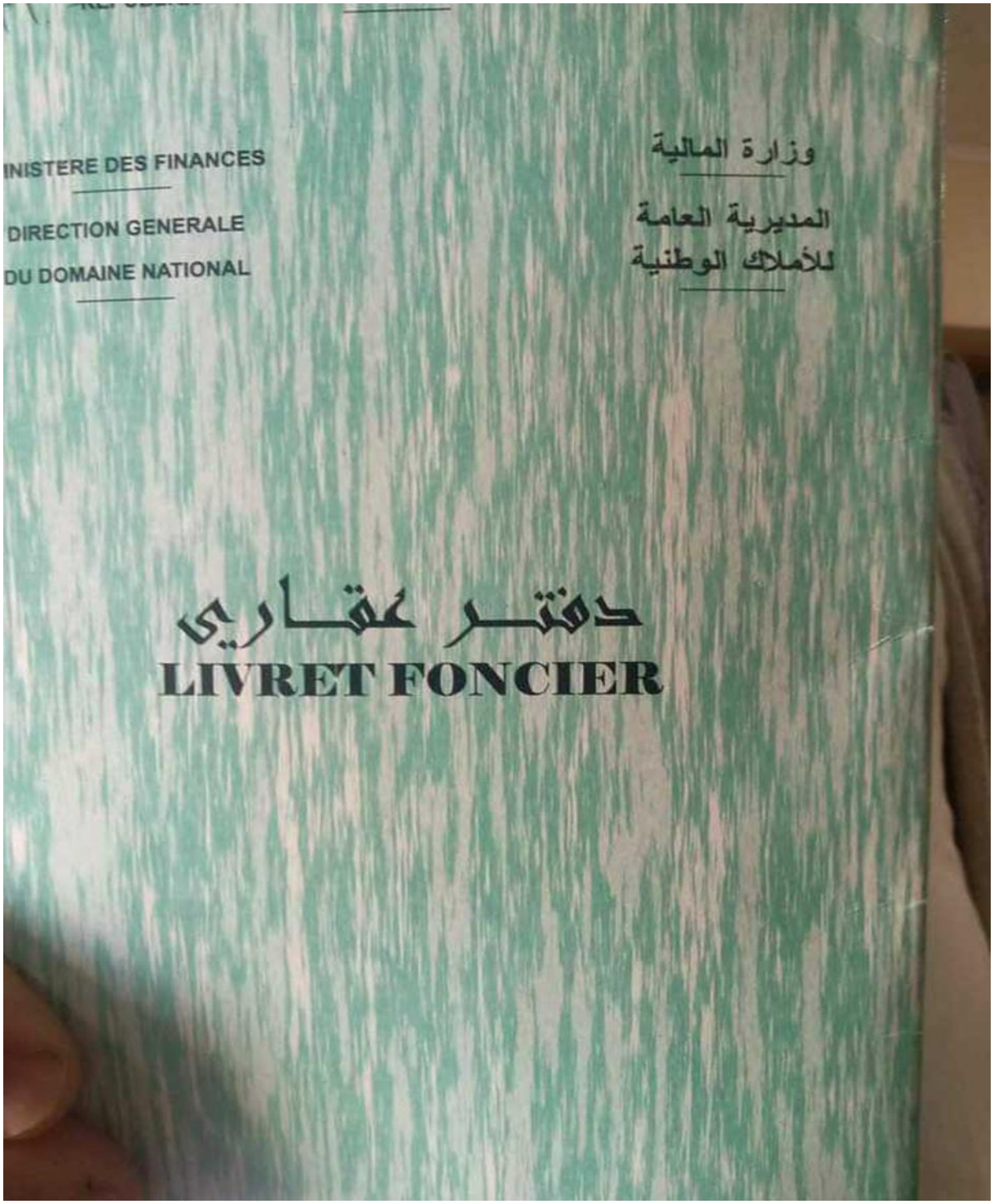
وعليه فالمطلوب من جميع المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية العقارية الذين يهمهم الأمر، أن يتقدموا الى المحافظة العقارية بقمار الكائن مقرها بالمركز العقاري ما بين البلديات بقمار، ابتداءً من تـــاريخ تحريـــر هـــذا المحضر للقيام بالإجراءات القانونية المعمول بها في مثل هذا الشأن، كما يمكنهم أيضا الإطلاع على وثائق مسح الأراضي المتعلقة بالقسم المسحي المذكور أعلاه.

المحافظ العقاري

خالد. بيازي

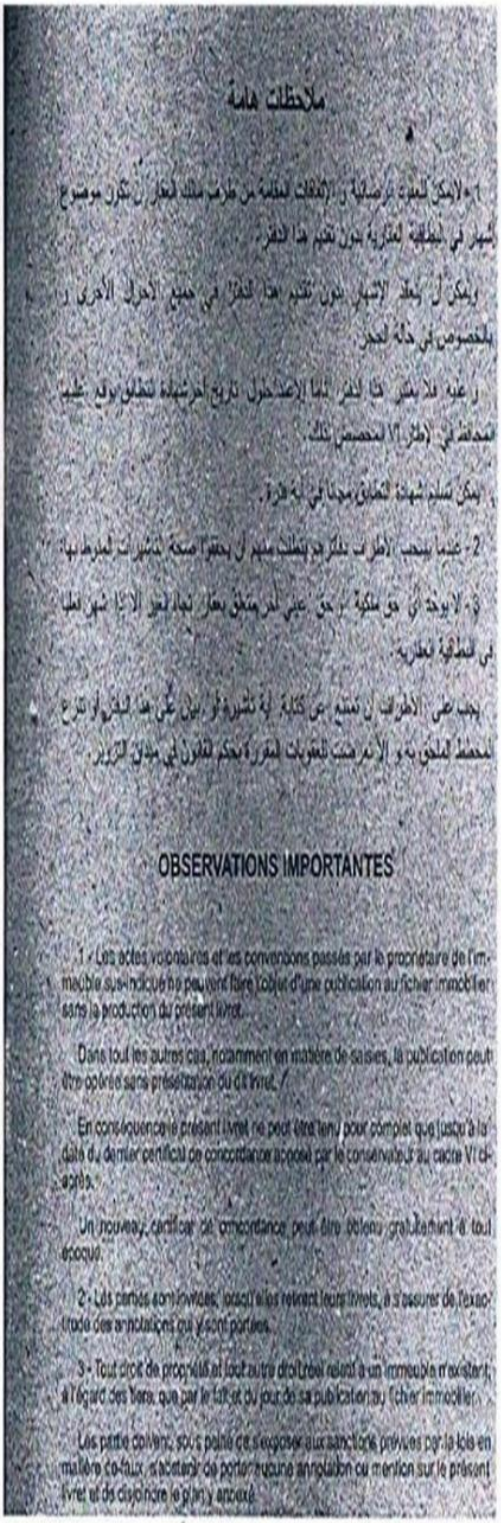
الملحق رقم 07

محضر استلام



الملحق رقم 08

الدفتر العقاري



ملاحظات هامة

1- لايمكن للمحافظ العقاري أن يقبل أي عقد أو وثيقة من شأنها أن تغير موضوع الشهر في بطاقية العقارية دون تقديم هذا الدفتر.

ويمكن أن يطلب الإشهار دون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز.

غير أنه لا يمكن أبدا للدفتر أن الأعد حصول تاريخ آخر شهادة للتطابق يوقع عليه المحافظ في الإطار المخصص لذلك.

يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة.

2- عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتعين عليهم أن يحققوا صحة التأشيرات المدرجة بها.

3- لا يوجد أي حق ملكية ، حق عيني أو حق متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهر طبقا للتشريع العقاري.

يجب على الأطراف أن تعلم عن كثب أية تشويه أو رهن على هذا الدفتر أو تنازع المحفظ للملحق به و إلا عرضت تعويضات المقررة بحكم القانون إلى مدان الزور.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble susindiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance délivré par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout moment.

2 - Les parties soussignées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, s'assurent de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble non existant à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties soussignées, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière pénale, s'abstiendront de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de dissimuler le plan y annexé.

WILAYA DE .....

.....

CONSERVATION FONCIÈRE

DE .....

ولاية : .....

.....

المحافظة العقارية

بـ : .....

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

N° : ..... رقم :

COMMUNE : ..... بلدية :

LOCALITÉ : ..... المنطقة :

QUARTIER : ..... الحي :

LIEU DIT : ..... المكان المذكور :

RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم :

SECTION : ..... قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : ..... مساحة المسح :

LOT N° : .....Eventuellement - احتمالا ..... رقم القطعة :

II - PROPRIETE

ملاحظات OBSERVATION	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE		تعيين المالك
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE	هوية

VI تأشيرة التصديق

(تسليم- مستوى- مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION

(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE — سلم في

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A — من المحافظ العقاري بـ

(signature et cachet) — (إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER — مطابق للبطاقية

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A — من المحافظ العقاري بـ

(signature et cachet) — (إمضاء و خاتم)

قائمة المصادر والمراجع

أولا: الكتب

1 – افرام البستاني فؤاد: منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون، دار الشرق، بيروت 1978.

2 – الجيلالي عبد الرحمان بن محمد: تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1982.

3 – ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.

4 – جمعة محمود الزريقي: نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط1 بيروت، دار الآفاق الجديدة، سنة 1988.

5 – عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2، 2000.

6 – بشير قدوج: النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1962 إلى1999 الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة1، 2001.

7 – ليلى زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة 2002.

8 – مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال، الجزائر 2003.

9 – شامة سماعين: نظام القانون للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر 2003.

10 – ريم مراحي: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.

11 – عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009.

12 – نعيمة حاجي: المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009.

13 – عبد العزيز محمودي: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.

14 – ليلى زروقي وعمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، طبعة جديدة، في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة، الجزائر، 2014.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- الدكتوراه

1 – ليلى لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.

2 – عماد الدين رحايمية: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري–تيزي وزو، الجزائر، 2014.

ب – الماجستير

1- منى تموح: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحوق، جامعة الجزائر، 2004.

2 – فاطمة الزهراء دربلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجسيتير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري– قسنطينة، الجزائر، 2009.

3 – عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير "غير منشورة"، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.

4 – محمد مصطفى زرباني: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجيستير "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011.

5 – نورة أورحمون: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.

6 – لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013.

7 – سيد علي زايدي: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجيستير،" غير منشورة "، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري– تيزي وزو، الجزائر، 2014.

8 – مواز شربالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.

ج- الماستر

1 – إدريس فاضلي: نظام الملكية العقارية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير جامعة الجزائر، سنة 1994.

2 – حازم عزوي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستير، "غير منشورة"، تتخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر– باتنة، الجزائر، 2010.

3 – صليحة رحال: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر "غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.

4 – عمر تيمجعدين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر– بسكرة، الجزائر، 2014/2013.

5 – طلحة محمد غليسي: الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة "، تخصص قانون إداري، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014.

6 – لامية سلامي: عبد الرحمان محمد: نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية العلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2015–2016.

7 – أمين حمادي: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق في تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016/2015.

8 – أحمد شملي: المسح العقاري للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق كلية الحقوق والعلوم السياسية بودوار، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019 – 2020.

ثالثا: المجلات.

1 – محمد بوركي: المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد2، مارس1998.

2 – عمار علوي: مجلة الموثق، عدد 6، أفريل– ماي، 2002.

3 – عمر حمدي باشا: بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء، مارس2001.

4 – مسعود كمين: عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق، عدد10، 2003.

5 – عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي جامعة تبسة، 2006.

رابعا: الملتقيات

1 – محمد بغدادي: المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، 1995.

2 – زيدان بورويس: دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي من طرف ولاية سكيكدة، في 2001/05/29، الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق، غير منشور.

3 – الحسين عمروش: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر،27–28 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر.

4 – موسى عليان: مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، 27–28 أفريل2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية الجزائر.

5 – سليمان بوزكري: عرض تحليل التعديلات الأخيرة لأحكام الأمر المتعلق بالسجل العقاري وتقييمها، مداخلة مقمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 2023/05/02، بالشركة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

خامسا: النصوص القانونية

أ – النصوص التشريعية

1 – القانون رقم 90–29: مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، عدد: 52 ن مؤرخ في 2 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04–05: مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر عدد: 51، مؤرخ في 15 أوت 2004.

2 – قانون رقم 90–30: مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، عدد 52، مؤرخ في 2 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 08–14: مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج. ر، عدد: 44، مؤرخة في 03 أوت 2008.

3 – القانون رقم 05 – 10: المؤرخ في 20 جوان 2005، (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة سنة 2005).

4 – القانون رقم 06–02: المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (الجريدة الرسمية العدد 14، مؤرخة في 08 مارس 2006).

5 – القانون رقم 07–02: المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (الجريدة الرسمية العدد 15، مؤرخة في 28 فيفري 2007).

6 – القانون رقم 18– 18: المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79، المؤرخة في 30 ديسمبر 2018.

7– الأمر 70–91: المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، ج. ر، عدد: 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

8– الأمر 71–73: المؤرخ في 8 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية، ج. ر، عدد: 97، صادر في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

9 – الأمر رقم: 75–74: المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج. ر، عدد: 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975: المعدل بالقانون رقم 14–10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر عدد:78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

ب – النصوص التنظيمية

1 – المرسوم 76–62: المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر، عدد: 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84–400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج. ر، عدد: 26، صادر في 8 أفريل 1992.

2 – المرسوم رقم 76–63: مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد: 30 مؤرخة في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80–210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج. ر، عدد:38 الصادر في 16 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93–123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج. ر، عدد: 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.

3 – المرسوم التنفيذي رقم 89–234: المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، (الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989) المعدل والمتمم.

4 – المرسوم التنفيذي، رقم 91 –65: المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991).

5 – المرسوم التنفيذي رقم 91–77: المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر، عدد:26، مؤرخة في 01 جوان 1991 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25–317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج. ر، مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25–148 مؤرخ في 28 مارس 2012 ج. ر، عدد:19 مؤرخة في 1 أفريل 2012.

6 – المرسوم التنفيذي رقم 93–123، المؤرخ في 19 ماي 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76–63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

الفهرس

الفهرس

العنوان دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري الصفحة

مقدمة.....

الفصل الأول: النظام القانوني للمسح العقاري 08 – 62

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري..... 08
المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري 08
الفرع الأول: تعريف المسح العقاري..... 08
أولا: تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية..... 09
ثانيا: تعريف المسح العقاري من الناحية القانونية..... 10
الفرع الثاني: أنواع المسح..... 12
أولا: المسح العام للأراضي..... 13
ثانيا: المسح الغابي..... 15
الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري..... 16
أولا: الأهداف التقنية والقانونية 16
ثانيا: الأهداف الجبائية..... 17
ثالثا: الأهداف الاجتماعية 17
الفرع الرابع: التطور التاريخي لتبني المسح العقاري في الجزائر..... 18
أولا: مرحلة المسح العقاري ما قبل الاحتلال الفرنسي..... 18
ثانيا: مرحلة المسح العقاري إبان الاحتلال الفرنسي..... 20
ثالثا: مرحلة المسح العقاري بعد الاستقلال..... 22
المطلب الثاني: الآليات القانونية المتدخلة في عملية المسح العقاري..... 24
الفرع الأول: مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية 24
أولا: تنظيم إدارة أملاك الدولة 25
ثانيا: هيكلة لإدارة أملاك الدولة 26
ثالثا: مهام إدارة أملاك الدولة..... 27

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي..... 28
أولا: تشكيلة لجنة مسح الأراضي 28
ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي..... 29
ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي..... 29
رابعا: كيفية تنفيذ قرارات لجنة مسح الأراضي..... 30
الفرع الثالث: المحافظة العقارية..... 31
أولا: تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها..... 31
ثانيا: مهام المحافظة العقارية..... 34
المبحث الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري..... 40
المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري 36
.....
الفرع الأول: المرحلة التحضيرية..... 36
أولا: افتتاح عملية المسح..... 37
ثانيا: عملية جمع الوثائق..... 37
ثالثا: تحديد حدود البلدية..... 38
رابعا: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام سياحية..... 38
الفرع الثاني: المرحلة الميدانية..... 39
أولا: عملية تعيين الحدود..... 39
ثانيا: عملية التحقيق العقاري..... 42
الفرع الثالث: استلام وثائق مسح الأراضي..... 48
المطلب الثاني: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري..... 49
الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية وإيداعها..... 49
أولا: إعداد الوثائق المسحية..... 50
ثانيا: إيداع الوثائق المسحية..... 51
2. الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري..... 52

أولا: الترقيم النهائي..... 53
ثانيا: الترقيم المؤقت..... 54
ثالثا: إشكالات العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول..... 56
رابعا: كيفية تسوية العقارات في حساب مجهول..... 56
الفرع الثالث: منازعات الترقيم العقاري..... 57
أولا: منازعات الترقيم المؤقت..... 57
ثانيا: منازعات الترقيم النهائي..... 58
ملخص الفصل الأول..... 58
الفصل الثاني: الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة 64 – 105
المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري..... 61
المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري..... 61
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري..... 62
أولا: التعريف اللغوي..... 62
ثانيا: التعريف الاصطلاحي..... 63
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري..... 64
أولا: الدفتر العقاري قرار إداري..... 64
ثانيا: الدفتر العقاري عقدا إداريا..... 67
الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية..... 67
أولا: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها..... 68
ثانيا: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعداده..... 68
الفرع الرابع: خصائص الدفتر العقاري..... 69
أولا: الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول..... 69
ثانيا: الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار..... 70

ثالثا: الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..... 70
المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري..... 71
الفرع الأول: مواصفات ومضمون الدفتر العقاري..... 71
أولا: مواصفات الدفتر العقاري..... 71
ثانيا: مضمون الدفتر العقاري..... 72
الفرع الثاني: إجراءات ضبط وإعداد الدفتر العقاري..... 73
أولا: إجراءات إعداد الدفتر العقاري..... 73
ثانيا: تعديل الدفتر العقاري..... 74
ثالثا: ضبط الدفتر العقاري..... 75
الفرع الثالث: إتلاف وضياع الدفتر العقاري..... 77
أولا: إتلاف الدفتر العقاري..... 77
ثانيا: ضياع الدفتر العقاري..... 79
الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري..... 79
أولا: تسليم الدفتر العقاري..... 79
ثانيا: شروط تسليم الدفتر العقاري..... 80
المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري..... 82
المطلب الأول: القوة الثبوتية للدفتر العقاري..... 83
الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة..... 83
الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري..... 84
الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري..... 86
المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري..... 88
الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... 88
أولا: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... 88
ثانيا: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... 89

ثالثا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... 90
الفرع الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري..... 94
أولا: عيب عدم الاختصاص..... 94
ثانيا: عيب مخالفة الشكل والإجراءات..... 94
ثالثا: عيب السبب..... 95
رابعا: عيب مخالفة القانون..... 95
خامسا: عيب الانحراف بالسلطة..... 95
الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري..... 96
أولا: اختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري..... 96
ثانيا: اختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري..... 97
الفرع الرابع: آثار الحكم بإلغاء الدفتر العقاري..... 99
أولا: آثار الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة..... 99
ثانيا: آثار الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف..... 100
ملخص الفصل الثاني..... 101
خاتمة..... 103
الملاحق..... 109
قائمة المصادر والمراجع 127
الفهرس..... 135

ملخص

إنَّ المشرع الجزائري تناول دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، ونظرا لأهمية عملية المسح العقاري لأنها تعد الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى التراب الوطني بغرض تطهير العقارات، فالمشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا وواضحا للمسح العقاري بل اكتفى بتحديد نطاقه الطبيعي وذلك من خلال نص المادة 02 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ونظرا لما تتصف به من طابع ثقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي والمحافظات العقارية، وذلك من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق، والمتمثل في نظام الشهر العقاري.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري – الملكية العقارية – المحافظة العقارية – نظام الشهر العقاري.

Abstract

The Algerian legislator dealt with the role of real estate survey in consolidating real estate ownership, due to the importance of the real estate survey process because it is considered the main pillar in establishment of the real estate registry, which defines and defines the natural scope of real estate at the level of the national territory for the purpose of real estate purification.

The Algerian legislqtor did not provide an accurate and clear definition of real estate survey, but rather HE was satisfied with defining his natural scope, through the text of article 02 of Ordinance 75-74, which includes the preparation of the general land survey and the establishment of the land registry, and the also recruited peaple and administrative bodies charged with making this process a success, including the National Agency and the Land Survery Committee in addition to the real estate governorate in order to reach the month system real estate.

Keywords: Real estste survey- real estate ownership- real estate governorate- real estate registration system.