

جامعة أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف:

د. باخوية دريس

من إعداد الطالبين:

- داوي بلقاسم

- موساوي عبد القادر

لجنة المناقشة:

الأستاذ: مسعودي يوسف	أستاذ محاضر " أ "	جامعة ادرار	رئيساً
الأستاذ: باخوية ادريس	أستاذ محاضر " أ "	جامعة ادرار	مشرفاً ومقرراً
الأستاذة: موسوني سليمة	أستاذة مساعدة " ب "	جامعة ادرار	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية 2013 - 2014

إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى
الوالدين العزيزين أبي رحمه الله وأمي
بارك الله في عمرها

إلى كل عائلتي الكبيرة والصغيرة

داوي بلقاسم

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى
أعز الناس لقلبي أبي رحمه الله وأمي
العزيزة بارك الله في عمرها
إلى كل عائلي وأسرتي الصغيرة
حفظها الله ورعاها، إلى كل من
ساهم في إنجاز هذا العمل من
بعيد أو من قريب.

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله عز وجل على توفيقه لنا بإكمال هذا

البحث المتواضع.

واشكر جزيل الشكر الدكتور:

باخوية دريس لإشرافه على هذا العمل وعلى مرافقته لنا

طوال مدة كتابته.

وأقدم بجزيل الشكر إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة

وهم:

الأستاذ: مسعودي يوسف

الأستاذة: موسوني سليمة

على قبولهم مناقشة هذا البحث ولهم منا

جزيل الشكر والتقدير.

كما نشكر كل من أعاننا على إتمام هذا البحث.

الباحثان

المقدمة

بما أن العقار يعتبر الثروة الدائمة والتي لا تزول، فإنه من الضروري وجود أطر خاصة للتعامل فيه، فلقد أشار القانون 91/70 المؤرخ في: 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق في مادته 12 على إلزامية الشكلية في العقود المتعلقة بالحقوق العقارية، كما أكدت على ذلك المادة 342 مكرر 1 من القانون المدني، وأشارت المادة 793 منه على وجوب إخضاع العقود المتعلقة بالتصرف في الحقوق العقارية للإجراءات التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

ومن أجل تكريس ذلك وتنظيم المنظومة التي تحكم التعامل في العقار في الجزائر كان لابد من انتهاج نمط معين سبقتنا به الدول المتطورة فجاء الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بغية إعطاء انطلاقة حقيقية لعملية مسح الأراضي، والتي بها يؤسس السجل العقاري عن طريق تسليم سندات الملكية المعترف بها قانوناً.

لقد كانت الجزائر قبل ذلك تسير بالمنظومة القانونية الفرنسية، إلا ما تعارض منها مع السيادة القانونية للدولة الجزائرية المستقلة، والتي كانت تعتمد على النظام الشخصي في مجال الشهر العقاري؛ فلم يكن للمسح عندها أهمية كبيرة، لذلك كان على الدولة الجزائرية تبني نظام آخر يعتمد على المسح العام للأراضي فسارت الجزائر بالنظام الشخصي للشهر العقاري في تلك الفترة. وبعد صدور الأمر 74/75 تم العمل بالنظام الشخصي للشهر العقاري في المناطق غير الممسوحة انتقالياً لحين انتهاء المسح العام للأراضي في كل بلدية.

ويعتبر المسح العام أساس لتكوين السجل العقاري في نظام الشهر العيني، وهما عمليتين متكاملتين يهدفان لتحديد وتنظيم الملكية العقارية وجعلها معروفة لدى العام والخاص، وهذا ما يساعد الدولة في بناء سياسة عقارية لدعم الاقتصاد الوطني من جهة، ومن جهة أخرى تنوير

الخواص بصفة عامة سواء مواطنين أو أشخاص معنوية بالعقارات من ناحية قوامها وكذا ملاكها والحقوق العينية المثقلة بها، فالدول المتطورة تسهر على تنظيم الملكية العقارية بشكل يسهل التعرف على جميع العقارات، وفي أسرع وقت بإدخال تقنيات الإعلام الآلي على الإدارات التي تتكفل بعلمية التنظيم والشهر العقاريين.

لذلك وبناءً على ما سبق سنبحث في إشكالية جوهرية تتمحور حول دور عملية مسح الأراضي في تكوين السجل العقاري؟ تتفرع عنها إشكاليات جزئية مفادها: فيما يتمثل المسح العام للأراضي؟ وما هو دوره في تأسيس السجل العقاري؟ وكيف يتم ذلك؟ وما هي الإدارة المكلفة بذلك؟

ونظراً لأن المسح العام للأراضي له علاقة وطيدة بالسجل العقاري فلولا تأسيس السجل العقاري في البلدية، ما وجد مسح الأراضي والعكس صحيح، فالآليات القانونية التي تحكم عملية مسح الأراضي العام تكون دائماً مع الآليات القانونية لتأسيس السجل العقاري ويظهر هذا جلياً في القوانين المنظمة للعمليات، فقد حاولت الجزائر منذ الاستقلال القضاء على نقص السندات في ميدان الملكية العقارية فبدأت بإصدار الكثير من القوانين للحفاظ على ملكية الدولة للأموال التي غادرها المعمرون عادة الاستقلال وكذا محو السياسة التي كانت منتهجة في الحقبة الاستعمارية والتي أخذت تلك الأملاك من مالكيها الأصليين وأعطتها للمعمرين دون وجه حق، ونظراً للتوجه الاشتراكي آنذاك فقد عمدت الدولة لإعادة توزيع الثروة العقارية بين أفراد المجتمع، إلا أن ذلك أثبت فشله من خلال الترسنة القانونية التي جاءت لتعالج المشكلة العقارية الناتجة عن القوانين السابقة كقانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية، وعلى رأسها قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990، فكان لزاماً على الدولة الفصل النهائي في مجال الملكية العقارية بإتمام عملية المسح في أحسن الآجال، وبعدها التحكم في السياسة العقارية كما تمليه الخطط التنموية.

ومن الصعوبات التي تعترض الباحث في القانون العقاري عدة أمور أهمها؛ نقص الدراسات السابقة في هذا المجال، ونقص المؤطرين المختصين وقتهم على المستوى الوطني لكون هذا الاختصاص يعتبر من الاختصاصات الجديدة في القانون الجزائري رغم أهميته، كذلك الفترة الوجيزة المخصصة لإعداد المذكرة خصوصاً أن المنطقة تفتقد لمكتبات توفر عدد كبير من الكتب المتخصصة وفي هذا المجال اعتمدنا على إمكانياتنا الخاصة بنسبة كبيرة جداً.

إن من أهم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو المهنة التي نمتنها في إدارة الحفظ العقاري كموظفين في المحافظة العقارية بأدرار ونحن نعيش المشاكل اليومية للمواطنين في إثبات الملكية العقارية، خصوصاً في حالة غياب صاحب الملك أثناء عملية المسح العام للأراضي، كذلك نقص الكتابة في القانون العقاري بصفة عامة وبصفة خاصة مسح الأراضي والشهر العقاري، وإن وجدت فهي تفتقد إلى الآليات العملية الدقيقة.

إن تأسيس السجل العقاري بإعداد مسح الأراضي العام يهدف بالأساس إلى تنظيم وتحديد الملكية العقارية على مجموع عقارات بلدية ما، وبه يمكن التعامل بالعقارات بكل شفافية واطمئنان، فوجود الشهر العقاري وبالنظام العيني يسهل الاطلاع على كل الأعباء التي تثقل العقار وكذا وضعيته القانونية سواء أكان مملوك للبائع لوحده أو على الشيوع وغيرها من الحقوق التي تلحق بالعقار كالحقوق العينية التبعية، ما يراد من عملية المسح العام ومن ورائها تأسيس السجل العقاري تحديد العقارات في جميع التراب الوطني حتى تتمكن الدولة من إعداد البرامج التنموية، خاصة في المجال الاقتصادي لدعم النشاطات الصناعية والفلاحية والتجارية، وذلك بتوفير الوعاء العقاري لاستقبال تلك المشاريع.

لذلك ومن خلال هذا العمل سنضيف لبنة في القانون العقاري الجزائري، خصوصاً الجانب العملي الذي يغفل عليه الكثير من الباحثين، حيث ركزنا على الجانب العملي للعملية بحكم الواقع المعاش يومياً بالنسبة لنا.

وبخصوص الدراسات السابقة وجدنا بعض الكتابات في هذا الشأن والمتعلقة بالتشريع الجزائري تتكلم على مسح الأراضي العام ودوره في تأسيس السجل العقاري وبعض مذكرات الماجستير والتي تعالج هذا الموضوع من عدة جوانب خاصة من حيث المشاكل التي تعترض عملية المسح وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، وذلك بالارتكاز على النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح ومسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية بصفتها الإدارة العمومية المكلفة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري.

وقد حددنا مجال دراستنا من بداية العمل بالأمر 74/75 إلى غاية يومنا هذا لدراسة مدى تقدم إعداد مسح الأراضي العام، ومنه تأسيس السجل العقاري على مستوى القطر الوطني الجزائري، لأنها تمثل المجال الزمني الذي طبق فيه هذا الأمر وكذا التغييرات التي طرأت على المرسومين 62/76 و 63/76 وكذا إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بملحقاتها إلى يومنا هذا.

ولقد انتهجنا في بحثنا هذا المنهج الوصفي التحليلي الوصفي في عرض التعاريف القانونية والفقهية، وكذا إبراز هيكلية الإدارات المكلفة بعلمي مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والتحليلي في تحليل المراحل التي تمر بها كلتا العمليتين، وذلك بالشرح والتحليل للعمل المكتبي والميداني لعملية مسح الأراضي وكذا مسك السجل العقاري وتأسيسه.

ولهذا سوف نقسم دراستنا إلى فصلين، نتعرض في الأول للتنظيم القانوني لمسح الأراضي والذي ندرس فيه مفهوم المسح العام في المبحث الأول، ونتبعه بدراسة إدارة مسح الأراضي في المبحث الثاني ونختم الفصل الأول بدراسة عمليات المسح العام في المبحث الثالث. أما الفصل الثاني فنتناول فيه بالدراسة تكوين السجل العقاري بثلاثة مباحث، الأول نتكلم فيه على مفهوم الشهر العقاري، والمبحث الثاني ندرس فيه إدارة الحفظ العقاري، وفي المبحث الثالث والأخير نتكلم على شهر وثائق المسح العام.

الفصل الأول:

التنظيم القانوني للمسح العام

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام.

يعتبر المسح العام أو المسح العقاري أحد الأدوات الفنية لمعرفة العقارات على مستوى بلدية ما، وقد اختارت الجزائر نهج المسح العام ومنه السجل العقاري العيني أو ما يسمى الشهر العيني من خلال النصوص القانونية سواء أوامر أو مراسيم وحتى القرارات الوزارية، والتي صدرت في فترة السبعينات من القرن الماضي، وعلى رأسها الأمر 75-74 المؤرخ في 18-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري¹.

ولدراسة التنظيم القانوني لعملية المسح العام قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث؛ نبدأها بإعطاء تعريف للمسح العام وذكر تطوره بالجزائر، وكذا التعريف بأنواعه (المبحث الأول). ثم نسلط الضوء على هيكلية الإدارة المكلفة بالمسح العام في الجزائر (المبحث الثاني). وفي الأخير نتطرق للجانب العملي لعملية المسح العام من إجراءات مكتبية وميدانية لغاية إعداد وثائق المسح لتسليمها للمحافظ العقاري المختص إقليمياً (المبحث الثالث).

¹ الأمر 75-74 المؤرخ في 18-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975، الصفحة 1206.

المبحث الأول: مفهوم المسح العام.

إن تنظيم الحفاظة العقارية سواء للدولة أو الخواص أو الأوقاف يستلزم وضع آليات قانونية تضبط إحصائها، وكذا المعاملات القانونية فيها، ومن هنا كانت الحاجة إلى طريقة تقنية وقانونية في نفس الوقت للحفاظ على استقرار المعاملات المتعلقة بالعقار.

ولالإحاطة بمفهوم المسح العام سوف نتطرق بالدراسة للتطور التاريخي لعملية المسح العام بالجزائر (المطلب الأول)، وتعريف المسح العام وأساسه القانوني (المطلب الثاني)، على نحو يمكننا من تحديد أنواعه وأهدافه (المطلب الثالث)، وأخيراً ندرس موضوع عملية المسح العام (المطلب الرابع).

المطلب الأول: التطور التاريخي للمسح العام بالجزائر.

عرفت الإنسانية في العصور القديمة المسح العقاري، وذلك من خلال تنظيم العقارات حسب استغلالها، وكان أول نموذج للمسح العام هو مسح الأراضي النابليوني (أو مسح الأراضي المجزئي لسنة 1807) حيث أعطى الإمبراطور نابليون لوزيره للخزينة "موليان" أوامر بإجراء تعداد عام للأراضي في كل بلديات الإمبراطورية بالقياس وتقدير كل جزء للملكية¹.

ولكن لم يعرف المسح العقاري بالشكل الحالي إلا في العصر الحديث في الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني²، وكان أول ظهور للمسح العقاري الذي اقترن بالسجل العيني على يد السيد "روبرت ريشارد تورنس Robert Richard Thorrens" مؤسس السجل العقاري، والذي ابتكر طريقة سهلة لتسجيل العقارات تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزاً لتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العيني³، وكان هذا في نهاية القرن التاسع عشر

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2004، ص: 20.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2009، ص: 9.

³ نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص: 11.

ميلادي، وسوف نتناول في الفرعين التاليين التطور التاريخي لمسح الأراضي في الجزائر من خلال الحقب الزمنية قبل وخلال الاستعمار الفرنسي للجزائر (الفرع الأول)، وبعد الاستقلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسح العام قبل وخلال الاحتلال الفرنسي.

في الفترة قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر؛ أي في ظل نظام الدولة العثمانية كان النظام الإسلامي سائداً في التسيير العقاري بتطبيق الشريعة الإسلامية على التعاملات العقارية، وكانت الأراضي تصنف إلى أراضي العرش والبايلك والملك والوقف وكل نوع له أحكامه الخاصة، وكان نظام الدفاتر "الخاقانية" الذي سجل جميع الأراضي الزراعية والغابات والأحراش، ثم أعقبه نظام "البوقلمة" أو التفتيش، والذي سجل وتناول عقارات السك، ثم تلاه نظام "الطابو" أو التسجيل العام للأراضي، والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترًا، وقد كان ذلك سنة 955 هـ¹، لكن هذا العمل انتهى باحتلال الجزائر من طرف الاستعمار الفرنسي الذي عمل على محاولة تفكيك النظام العقاري الخاضع للشيوخ في أغلب الأحيان وللشريعة الإسلامية وتقريبه للنظام العقاري الفرنسي.

لقد أخذت فرنسا النظام الأسترالي المعروف بطريقة "تورنس" وطبقته في تونس سنة 1885، وطبقته مع بعض التعديلات في كثير من مستعمراتها، وأعدت مشروعاً لتطبيقه في الجزائر²، ولهذا عملت سلطات الاحتلال على إصدار العديد من التشريعات، أهمها قانون 22-04-1863 والمعروف بقانون (Senatus Consulte)، أو "قانون أعيان الدولة"، أو "القانون المشيخي"

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010، ص: 20.

² محمد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية، دار المنشورات القانونية، بيروت، لبنان، 1939، بدون طبعة، ص: 22-23.

والذي يقضي بتوزيع الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد الحدود، فقد تم تقسيم 372 قبيلة إلى 656 دوار، كما حول حق الاستغلال المنضوي على الأراضي إلى حق ملكية تامة¹، وجاء القانون المؤرخ في 26-07-1873 والمسمى بمشروع (Warnier)، والقاضي في عمومته بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات (Le commissaire)، تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع Enquêteur وأملاك الدولة لإصدار قرار الاعتراف بالملكية².

وبالرغم مما سبق ذكره، إلا أن المسح العام بمفهومه الحالي لم تطبقه فرنسا في الجزائر إلا عادة اندلاع الثورة التحريرية؛ أي بعد سنة 1954 من خلال إصدار المرسوم المؤرخان في 26-03-1956 و 03-01-1959، الأول حول محيطات العصرنة العقارية، والثاني يتعلق بإنشاء وإثبات حقوق الملكية العقارية، الحقوق العينية والأعباء، وكذا تعيين حدود الملكية وفقاً لمنهج مسح الأراضي من تأسيس مخطط منظم³، وهذان المرسومان لم يطبقا نظراً للوضع السائد والمتمثل في وضع الحرب التي كانت فرنسا تدافع فيها عن الأرض المحروقة للبقاء مستعمرة للأراضي الجزائرية.

الفرع الثاني: المسح العام بعد الاستقلال.

عادة الاستقلال سنة 1962 كانت الجزائر بحاجة إلى إجراء جرد وصفي وتقييمي للأمولاك العقارية في أسرع وقت ممكن، وخاصة التهيئة العقارية والحضرية والتوجيه الفلاحي؛ نظراً لعدم استطاعتها الاستمرار في استعمال النظام القائم، أي النظام الاستعماري، وكذا نقص اليد العاملة الفنية بالعدد الكافي بعد الهجرة الجماعية للمعمرين الذي كانوا يشتغلون بالإدارة المحتلة،

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تهيئة الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 22.

² بوزيتون عبد الغني، نفس المرجع، ص: 22.

³ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 66.

فلقد مددت العمل بالقوانين الفرنسية التي تدير العقار إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية وفقاً للقانون 62-157 المؤرخ في 31-12-1962، مع إصدار قوانين تحافظ على الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون من ورائهم خوفاً عليها من الاستيلاء من طرف أصحاب النفوس الضعيفة والاستدلال بجيازتها إلى غاية فترة السبعينات حيث جسدت الدولة النظام الاشتراكي كنهج اقتصادي ، وكان أول قانون يشير لعملية إثبات الملكية بالمسح العام هو قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971، وذلك من خلال المادة 25 منه التي تنص على ما يلي: "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المسحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية"¹.

وما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة بقولها: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"²، إلى أن تبنت الجزائر المسح العام ونظام الشهر العيني من خلال إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، وصدور النصوص التطبيقية له في السنة الموالية، وهما المرسومان 76-62 و 76-63 المؤرخين في 25-03-1976 المتعلقان بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري على التوالي، المعدلان والمتممان.

ومن أجل ذلك شرعت الجزائر في عملية إحصاء للممتلكات العقارية، غير أن هذه العملية تتسم بدرجة معينة من التعقيد ، نظراً لكونها تتطلب إمكانات مادية كبيرة بشرية وزمنية (نفقات كبيرة وأيدي فنية متخصصة ووقت كاف)، لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص: 09.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 143.

بطاً كبيراً في إتمامها، حيث وبعد أكثر من 20 سنة من صدور الأمر لم تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني¹.

وبالرغم من ذلك إلا أننا نلاحظ في الآونة الأخيرة إرادة سياسية واضحة لإتمام هذه العملية في آفاق 2014 كأقل تقدير، لكن تحقيق هذا الأمر هذا يتطلب تضافر الجهود من كل القطاعات الفاعلة في النظام العقاري مع مخصصات مالية ضخمة؛ إذ بالنظر إلى عدد الأعوان والإمكانات المستعملة في المسح العام تعتبر ضئيلة نظراً لشساعة الرقعة المراد مسحها، والتعقيدات في تحديد الملكيات، وكمثال بسيط عن الصعوبات الميدانية لعملية مسح الأراضي العام نذكر ما يعرف عندنا في الصحراء بالوحدات التي يصعب تحديد الملكيات فيها نظراً لكثافة أشجار النخيل واستحالة تحديد الملكيات بالتصوير الجوي.

المطلب الثاني: تعريف المسح العام وأساسه القانوني.

إن عملية المسح العام للأراضي تعتبر عملية تقنية وقانونية لجرد العقارات في إقليم بلدية ما حسب الحدود الإقليمية الواردة في القانون 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للجزائر²، ولذلك سنتطرق لتعريف المسح العام (الفرع الأول)، ونعالج الأساس القانوني له (الفرع الثاني).

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تهيئة الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 28.

² القانون رقم 84-09 المؤرخ في 02 جمادى الأولى، عام 1404 هـ، الموافق 04 فبراير 1984، والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم.

الفرع الأول: تعريف المسح العام.

نبدأ بالتعريف اللغوي ثم نتطرق للتعريف الاصطلاحي القانوني، فالمسح في اللغة يحمل عِدَّة معانٍ من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل، قال ومنه قوله تعالى: "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم"¹. فالمراد بمسح الأرجل غسلها²، أما من الناحية الإصطلاحية فلم يعرفه المشرع الجزائري تعريف دقيق. فمن خلال النصوص القانونية خاصة الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عُرف المسح في المادة الثانية منه التي نصت على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"، فهذا التعريف حدد دور وهدف المسح العام فقط. وعلى صعيد الفقه القانوني نجد أن هناك عدة تعاريف للمسح العقاري منها من يعرفه بأنه: "نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية"³. كما يعرف بأنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"⁴.

¹ سورة المائدة، الآية 06.

² بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 03.

³ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص: 44.

⁴ رويصات مسعود، نفس المرجع، ص: 45.

وعرفه عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"¹. ومن خلال هذه التعاريف يمكن أن يُجمل تعريف المسح العقاري بأنه عبارة عن عملية فنية وتقنية تحدد حدود وقوام العقارات في بلدية ما، وإدراجها ضمن تنظيم يتمثل في أقسام وأجزاء ملكية، مع تحديد الملاك لها والحقوق العينية المرتبطة بها، وتقوم بهذا السلطة العامة.

ومن خلال مجمل التعاريف السابق ذكرها نلاحظ بأن عملية المسح العام تتصف بأنها:

- عملية فنية وإدارية وقانونية.
- عملية تتولاها سلطات إدارية مختصة.
- موضوع هذه العملية ينصب على جميع العقارات².

الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسح العام.

بعد تعريفنا للمسح العام، نتطرق إلى الأساس القانوني في التشريع الجزائري، فمن خلال جملة النصوص القانونية الصادرة في السبعينيات من القرن الماضي، نجد أن أول قانون يتعلق بالمسح العقاري، والمتمثل في الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية أشار إلى النهج الذي سوف تتبعه الدولة في التعريف بالعقارات من خلال المادة 25 منه، والتي تتكلم في مضمونها عن تأسيس وإعداد البطاقات العقارية، لتكون بداية لتأسيس السجل العقاري بعد الإنتهاء من تطبيق قانون الثورة الزراعية.

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 08.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 21-22.

أما النص الآخر فيتمثل في المرسوم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة، وبالتحديد المادة 33 منه والتي تشير إلى أن دفتر العقاري المطابق للبطاقات العقارية الناشئة عن المسح العام هو السند الوحيد لإثبات الملكية.

يأتي بعد ذلك الأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح وتأسيس السجل العقاري، والذي نص في مادته 12 على: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية. ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

ومنه النصوص التطبيقية له، وهي المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام، والرسوم 76-63 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري مع التعديلات التي شملت هذين النصين، والذان أعطيا الخطوط العريضة لكيفية المسح مع طريقة تأسيس السجل العقاري العيني.

وبالنظر للواقع العملي نلاحظ أن عملية المسح العام عملية مكلفة مادياً وتكفلت بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال المرسوم 76-62 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989، والمتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹، وتكفلت المحافظة العقارية بتأسيس السجل العقاري وبالوثائق المسحية المودعة لديها.

وفي التسعينات وبعد دستور سنة 1989 توجهت الجزائر لاقتصاد السوق مما أدى إلى ظهور قوانين الإصلاحات التي كان أهمها القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.

المطلب الثالث: أنواع المسح العام وأهدافه.

تكون جميع العقارات المكونة لإقليم الدولة محل للمسح العام، ولهذا يختلف نمط عملية المسح بحسب العقار المسوح، حينها نكون بصدد عدة أنواع من العقارات؛ الحضرية منها أو العمرانية والتي يختص بها المسح الحضري، وهناك العقارات الفلاحية أو ما يسمى بالعقارات

¹ الجريدة الرسمية رقم 54 المؤرخة في: 1989/12/20، ص: 1471.

الريفية نسبة إلى وجودها بالقرى والأرياف ويطبق عليها المسح الريفي، وأضاف نوعين جديدين وهما؛ المسح الصحراوي والمسح السهبي، إضافة للمسح الغابي الوارد في نص خاص، وسوف نتناول هاته الأنواع (الفرع الأول)، على نحو يمكننا من تحديد أهداف عملية المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أنواع المسح العقاري.

بالرجوع لأحكام القانون الجزائري نجد بأن هناك نوعان للمسح العقاري، الأول مُشار إليه في الأمر 75-74 المذكور أعلاه؛ وهو المسح العام وهو الأساس، ويخص جميع العقارات المكونة للدولة الجزائرية. وهناك المسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في: 24-05-2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

ولذلك سنرى أولاً المسح العام، ثم ننتقل للمسح الغابي بعد ذلك.

أولاً: المسح العام.

بالرجوع للأمر 75-74 والمرسومين 76-62 و76-63 المؤرخين في 25-03-1976 المتعلقان بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، يوجد نوعان من المسح وهما، المسح الحضري في المناطق العمرانية، والمسح الريفي في المناطق الريفية وعلى الخصوص الفلاحية، نظراً لاعتبارات المساحة وكذا الكثافة السكانية.

وأضافت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23-05-2009 المسح الصحراوي كنوع ثالث يخص المناطق الصحراوية خارج المناطق العمرانية والريفية؛ أي المساحات الصحراوية الجرداء الخالية من أي نوع من أنواع الإستغلال البشري، والتي تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقاً للمادة 54 مكرر من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

1- المسح الحضري.

وهنا كما قلنا على حسب الكثافة السكانية للبلدية المراد مسحها، فإذا كان عدد سكانها يفوق 2000 نسمة فهي تنتمي للمسح الحضري، لأن العقارات تعرف بالشارع والرقم حسب وسائل التعمير من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويكون الحساب للوحدات المسحية بالمتر مربع، وهنا يكون تحديد قوام العقارات بالغرف والمحتوى الداخلي للبنىات وكذا عدد الطوابق والأجزاء المشتركة للعمارات.

2- المسح الريفي.

هنا تختلف نوعية المسح بحيث نكون أمام الأراضي الفلاحية عادةً، وتكون في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويكون المسح فيها وفقاً لمخططات ذات مقياس كبير وتكون المساحة عادة بالهكتار، والقانون الواجب التطبيق هو القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي والتنظيمات المعمول بها في الفلاحة وتسيير الأراضي الفلاحية كنظام الإمتياز الفلاحي مثلاً.

3- المسح الصحراوي.

جاءت به التعليم رقم 01 المؤرخة في 23-05-2009، وجاء لملء الفراغ الكبير خاصة المساحات الصحراوية الكبيرة من ربوع الوطن الجزائري، فنجد أن كلاً من المسح الحضري والريفي لا يستطيع الإمام بالمساحة الشاسعة التي تقدر بمئات آلاف من الهكتارات الجرداء التي يتعذر مسحها ميدانياً، فيكون ذلك بالتصوير عبر الأقمار الصناعية والتصوير الجوي.

ولقد تم إيداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي عبر التراب الوطني والتي أسست التقييم النهائي المباشر لهذه العقارات بمجرد الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة، خلافاً للقواعد العامة في المرسوم 63-76 التي تشير إلى أن العقارات التي لا يُجوز أصحابها على سندات صحيحة مُشهرة لا يستفيدون من التقييم النهائي إلا بعد مرور سنتين من الإيداع.

ثانيا: المسح الغابي.

تُعرف الأرض الغابية حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية بأنها كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

ولقد عرفت الغابة عدة أنظمة آخرها القانون 84-12 المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات، والذي اعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية، حتى جاء القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث صنفها في قائمة الأملاك العمومية الطبيعية، وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم رقم 2000-115 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها.

هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظراً للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالباً ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام¹.

الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العقاري.

تعتبر عملية المسح أداة في يد الدولة، إكمالها يسمح لها بالتحكم الأفضل في الوعاء العقاري واستخدامه بأفضل الطرق لخدمة الصالح العام والخاص، ولعل هذه الأهداف تصنف على حسب المجال المخصص للدراسة، لذلك سوف ندرس هذا الأمر من خلال تنظيم الملكية وحماية المالك (أولاً)، ثم تنظيم المعاملات وتحديد الضريبة العقارية (ثانياً)، وأخيراً الأهداف الإجتماعية والقضائية (ثالثاً).

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تسيير الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 13.

أولاً: تنظيم الملكية العقارية وحماية المالك.

بالنظر للأمر 74-75 والمرسومين 62-76 و63-76 نلاحظ إن الهدف الأساسي من عملية المسح العقاري أو ما يسمى بالمسح العام هو تحديد الملكية العقارية وبالتالي تأسيس السجل العقاري في بلدية ما والتي تعد الوحدة الأساسية في المسح العام، فمن خلال المادة 02 من الأمر 74-75 تهدف عملية المسح إلى تحديد النطاق الطبيعي للعقارات مما يساعد على تكوين أساس مادي لتأسيس السجل العقاري.

وبالنظر للمادة 04 من المرسوم 62-76 فإن المسح يهدف لتحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة العقار ونوع المزروعات وتحديد الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون، وكيفية استغلال العقار إن كان للإستعمال السكني أو التجاري أو غير ذلك، وكل هذا يؤدي إلى تنظيم الملكية العقارية وبالتالي يؤسس حالة مدنية للعقارات في بلدية ما.

إن تنظيم الملكية العقارية يُعد ضماناً للمالك نفسه؛ أي حماية للمالك، فتأسيس السجل العقاري يجعل لكل مالك سند رسمي في يده على العقار ألا وهو الدفتر العقاري الذي يعد في مجال إثبات الملكية السند الرسمي في المناطق المسوحة، فكما جاء في المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة التي نصت على: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شان الملكية العقارية"¹.

ولقد أحاط المشرع المسح العام بإجراءات دقيقة ومتسلسلة، وأعطى الأفراد حق الطعن فيها إما إدارياً أمام لجنة المسح أو أمام المحافظ العقاري، أو قضائياً برفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة في حالة عدم وجود حلول ودية أمام لجنة المسح أو المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 31.

المسح بالمحافظة العقارية، كما أعطى للمالك حق الطعن في التقييم النهائي حسب المادة 16 من المرسوم 63-76.

وبناءً على ما ذكر، فإن الغرض الأساسي من عملية المسح، ضبط الملكية العقارية الذي يكمن في معرفة المالك، فإذا شعر هذا الأخير بعدم الإستقرار في ملكيته، عزف عن استغلال عقاره استغلالاً كاملاً.¹

ثانياً: تنظيم المعاملات وتحديد الضريبة العقارية.

يقترن المسح العام بتأسيس السجل العقاري، بل هو الهدف الأساسي للمسح العقاري، إذ بانتهاء المسح العام يكون السجل العقاري في بلدية ما قد تأسس نهائياً، وهذا ما يجعل المعاملات العقارية كلها تحت رقابة الدولة وفي إطار قانوني منظم أمام ضابط عمومي مختص، وبالتالي يقل التعامل بالوثائق العرفية في مجال الملكية العقارية، وتقل التعاملات غير القانونية؛ إذ بالنظر إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإن الرسمية شرط لإتمام العقود المتعلقة بالتصرف في العقارات، وكذلك إخضاعها للشهر العقاري طبقاً لمقتضيات المادة 15 من الأمر 74-75 تحت طائلة البطلان، كذلك مما يمكن قوله أن التطهير العقاري للوضعية الحالية من خلال المسح يغنينا عن الحلول الظرفية خاصة ما تعلق منها بعقد الشهرة وكذا شهادة الحياة والتحقيق العقاري وغيرها من آليات إثبات الملكية.

ويبقى أهم هدف لعملية المسح القضاء على الفوضى العقارية واستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري²، إذ بتمام المسح العام نكون بصدد حالة الإستقرار في المعاملات العقارية بتنظيم مُحكم من خلال تطبيق القوانين المختصة حسب طبيعة العقار أكان حضري أو فلاحي، وهذا يجزنا إلى أمر مهم وهو الجباية العقارية أو الضريبة العقارية؛ فأساس ملك كل دولة يبني على تحصيل الضرائب.

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 21.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 30.

وتعتبر الضرائب العقارية جزء مهم منها، ولعل القصد الأول من عملية المسح بالأساس هو معرفة الوعاء العقاري لكي يكون الوعاء الحقيقي للضريبة سواء ضريبة التملك أو ضريبة التعامل في العقارات، فضريبة التملك من خلال قانون المالية لسنة 1990 تؤول نسبة 60 % منها إلى ميزانية الدولة و 20 % تؤول لميزانية البلديات، و 20 % المتبقية تؤول إلى الصندوق الوطني للسكن¹.

أما بخصوص الضريبة على التعامل فنجد رسوم التسجيل والشهر العقاري على كل معاملة عقارية منها 5 % كحقوق التسجيل على المبلغ المصرح به في العقد و 01 % مصاريف الشهر العقاري للعقد وفق المبلغ المصرح به في الصفقة.

فمن أهم أهداف عملية المسح العقاري تحديد الوعاء العقاري الذي تخضعه الدولة للضريبة ويكون مورداً كبيراً للجباية التي تساعد على ديمومة الدولة والخدمات العامة للشعب.

ثالثاً: الأهداف الاجتماعية والقضائية.

يعتبر السلم الاجتماعي من أهم أولويات أي دولة، فتحديد الملكية العقارية بدقة يقلل من الخلافات بين الأفراد حول الملكية العقارية وخاصة الجيران والأقارب، ومن ناحية أخرى إتمام المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري يساعد الدولة في التقسيم العادل للعقارات على رعاياها وبالتالي تنمية الجهات ومحاوله استعادة التوازن الجهوي بين المناطق، إضافة إلى مساعدة الأفراد في الحصول على القروض سواء لبناء أو شراء مسكن أو حتى إقامة مشاريع اقتصادية من خلال فتح مؤسسات صغيرة ومتوسطة، وكذا العقار الفلاحي لما له من أهمية في استقرار أصحاب الريف في أراضيهم، ومنه تنمية المحاصيل الزراعية بمختلف المناطق للنهوض بالاقتصاد الوطني.

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 28.

ومن خلال الدراسات الاجتماعية تلعب الملكية العقارية دوراً كبيراً في الإستقرار أو عدمه، فبتنظيمها يكون الإستقرار وبعده تكثر الخلافات والمنازعات العقارية أمام المحاكم. أما بخصوص الأهمية القضائية للمسح العام فتتجلى في المعرفة الدقيقة للعقارات المسوحة وفق مخطط بياني واضح المعالم ومعروف المالك وكذا الحقوق العينية، فيسهل على القاضي العقاري معرفة مكنم النزاع، ويساعده على النطق بالحكم الصحيح. ولذلك فالوضعية الحالية للعقار في الجزائر منذ الاستقلال حتى الآن شهدت العديد من القوانين، والتي تتضارب أحيانا فيما بينها مما يجعل القاضي عادة يلجأ إلى الخبراء العقاريين للفصل في النزاعات، والتي عادة ما تكون تقاريرهم حائذة عن الصواب؛ لأنها تعتمد على شهادات لأشخاص دون معائنات في الميدان، ودون وجود مستندات رسمية صحيحة يبنى عليها تقريرهم.

كذلك مما يمكن القول هنا أن إتمام المسح العقاري في بلدية ما يقلل بنسبة كبيرة من المنازعات المتعلقة بأصل الملكية، ولمن تعود ملكية عقار ما، وهذا ما يجعل المنازعات تصبح في جانب آخر قليلة مما يساعد القضاة في الإهتمام بجانب آخر من المنازعات الأكثر أهمية.

المطلب الرابع: موضوع المسح العقاري.

إن موضوع عملية المسح العقاري هو العقار في حد ذاته، وهنا نرجع للمادة 04 من الأمر 74-75 والتي تنص على أن: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي". ومن خلال هذه المادة نلاحظ أن موضوع المسح العقاري هو مجموع عقارات التراب الوطني، فمن خلال تفحصنا لقانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 وخاصة المادة 23 والتي تنص على أن: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

- الأملاك الوقفية.

إذ من خلال هذه المادة نعرف أن أصناف العقارات موضوع المسح العقاري تتمثل في الأملاك الوطنية وهي أملاك الدولة (الفرع الأول) ، والأملاك الخاصة أو الخواص (الفرع الثاني)، والأملاك الوقفية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأملاك العقارية الوطنية.

نجد أن الأملاك الوطنية حصرتها المادتان 17 و18 من دستور 28 نوفمبر 1996، وكذا المادة 688 من القانون المدني الجزائري، وبالنظر للقانون المنظم لها فقد صنفها قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم إلى:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وبالرجوع للمادة 06 من المرسوم 76-62 المعدل والمتمم في جزء منها والتي تنص على أنه: "تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها". ومن خلال ذلك نرى أن عملية المسح العقاري تشمل جميع العقارات بما فيها الأملاك العقارية التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات ذات الطابع العمومي؛ أي تشمل الأملاك العقارية التابعة للدومين العام والخاص¹.

وتعتبر الأملاك الوطنية ذات أهمية، فنفرق بين الأملاك المدنية للدولة والعسكرية، حيث أن هذه الأخيرة تخضع لسرية تامة في التعامل نظراً لطابعها الأمني، ويتم التعامل معها بشكل مختلف وسري.

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 23.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية الوقفية.

يعرف الوقف وفقاً للشريعة الإسلامية بأنه حبس عقار ما على وجه التأييد على أعمال البر والخير، ولا نجد نظام يشبهه في الدول غير الإسلامية، ولقد نظمته المشرع الجزائري في قانون الأسرة وكذا القانون 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف.

وتعتبر الأملاك الوقفية ذات أهمية اقتصادية خاصة ما تعلق منها بالأوقاف العامة، والتي خصها المشرع بالتسيير من خلال تعديل القانون 10-91 بالقانون 01-02 المؤرخ في 2002/12/14 بعدما كان التسيير للأوقاف العامة والخاصة في القانون 10-91.

فعملية المسح العقاري تشمل الوقف بنوعيه العام والخاص ويدرج ضمن حساب الوقف الذي له الشخصية المعنوية حسب القانون 10-91.

الفرع الثالث: الأملاك العقارية الخاصة.

الأملاك الخاصة بالتعريف المخالف هي كل الأملاك عدا الأملاك الوطنية والوقفية، وحسب المادة 06 من المرسوم 62-76 الفقرة الثانية منها والتي تنص على أن: "... وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"، فإن الأملاك الخاصة تخضع هي أيضاً للمسح العام، وهنا يمكن الإشارة إلى بعض الملاحظات التي تخص الملكية بصفة عامة وبالملكية الخاصة على الأخص، ومنها:

- أن المادة 06 أشارت للملاك وأغفلت الحائزين الظاهرين سواء بسند صحيح أو بدون سند، بحيث أن المسح وحسب الإجراءات المنصوص عليها في القانون يُملك الذي يحمل سند والذي لا يحمل سند، أي المالك الظاهر إذا استثنينا صاحب السند الصحيح المشهر الذي يستطيع تحديد ملكيته في أي وقت ويظهر السند قضائياً للطعن في الدفتر العقاري، وهنا نكون بصدد اجتهادات قضائية قد يطول الكلام عليها.

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

- الملكيات الشائعة: إذ أن الملكية الخاصة كثير ما تكون على الشيوع وخاصة من خلال الميراث، وهنا نكون بصدد تعدد المالكين لعقار واحد فعلى فرق المسح تسجيل جميع الملاك وإعطائهم حسابات فردية وتقدير نصيب كل مالك على حساب نصيبه، أو بالتساوي على حسب سند الشيوع.

- الملكية المشتركة: وهنا نكون بصدد العمارات سواء التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، أو المملوكة من الخواص بعقود في إطار التنازل عن أملاك الدولة طبقاً للقانون 01-81 المؤرخ في 07-02-1981 المعدل والمتمم، أو المرسوم 03-269 المؤرخ في 07-08-2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن أملاك الدولة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-153 المؤرخ في 15-04-2013، والتي تتطلب نظام الأجزاء المشتركة ونصيب كل عقار منها وكذا الوصف المخالف للملكية الفردية.

المبحث الثاني: إدارة مسح الأراضي.

بعد دراسة الجانب النظري لعملية المسح العام من خلال النصوص القانونية ومن خلال الفقه القانوني، سوف نعرض في هذا المبحث على الهيئة المكلفة بهذه العملية ألا وهي إدارة مسح الأراضي أو ما تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك بتعريفها وكذا مراحل استحداثها (المطلب الأول)، وتنظيمها المركزي والجهوي والمحلي (المطلب الثاني)، وأيضاً علاقتها بالهيئات الأخرى على المستوى المركزي والمحلي (المطلب الثالث)، وأخيراً المهام المسندة إليها (المطلب الرابع).

المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تم تأسيس المسح العام بموجب الأمر 74-75 كما قلنا سابقاً ولتفعيل هذا الأمر تم صدور المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد المسح العام، والذي أعطى الخطوط العريضة لأشغال المسح العام في جانبها التقني والقانوني، لكن مصلحة المسح كانت متعلقة بإدارة أملاك الدولة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹، والذي حدد العديد من الأحكام المنظمة لها، خاصة تعريفها وكذا تنظيمها. ولذلك سنقوم بتحديد مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثم نتطرق لمراحل استحداثها (الفرع الثاني).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المنشور ب: ج ر عدد 54-1989 المؤرخة في 20-12-1989، ص: 1471.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تم تأخر صدور الهيئة المكلفة بالمسح العام إلى غاية سنة 1989 حيث أسندت مهمة المسح إلى إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري على الورق، إذ بالنظر إلى الواقع فلم تنطلق عملية المسح إلا بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

وبالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12-02-1992¹، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001²، فقد عرفها في مادته الأولى على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية **المدنية** والإستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكتب باختصار (و.و.م.أ)، وتدعى في صلب النص (الوكالة)"³، ومن خلال هذا النص نستنتج أن الوكالة تتسم بالخصائص التالية:

- إنها مؤسسة عمومية.
 - ذات طابع إداري.
 - تتمتع بالشخصية المعنوية.
 - تتمتع بالاستقلال المالي.
 - تتبع لوزارة الاقتصاد سابقاً (وزارة المالية حالياً) حسب نص المادة 02 من المرسوم 89-234.
- ولقد نظمها المشرع في شكل وكالة بمجلس إدارة وكذا مدير عام، ويعد هذا التوجه في كون عملية المسح العام ذات طابع وطني ومهمة إستراتيجية في إطار السياسة العامة للدولة،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12-02-1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشور ب: ج ر رقم 13-1992 المؤرخة في: 19-02-1992، ص: 349.

² المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001 الجريدة الرسمية رقم: 26-2001 المؤرخة في: 06-05-2001، ص: 03.

³ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2000، ص: 40.

ولذلك تم إسناد مهمة المسح العام لهذه الهيئة بهذا الطابع الإداري ليكون تحت أعين الدولة وبإمكانية كبيرة تأخذ من دافعي الضرائب.

ومن خلال الفقه عرفت نعيمة حاجي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في كتابها "المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر" على أنها: "هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال، تخضع لوصاية وزير الاقتصاد، مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب باختصار (و.و.م.أ)، وتدعى في صلب النص (الوكالة)"¹.

الفرع الثاني: مراحل استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

مرت الهيئة المكلفة بالمسح بعدة مراحل ابتداءً بصدور الأمر 75-74 وصولاً لسنة 1984 عند أنشأ ما يسمى بمديرية تنسيق المصالح الخارجية لوزارة الاقتصاد إلى غاية صدور المرسوم 89-234 المعدل والمتمم، والذي أنشأ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالجزائر.

ففي بداية الأمر أي بصدور الأمر 75-74 تم إلحاق عملية المسح العام بالإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية حسب المادة 05 منه، فمصلحة المسح كانت عبارة عن مكتب بها، مما أدى إلى تأخر عملية المسح؛ إذ بالنظر إلى اختصاصات أملاك الدولة الكثيرة تكون عملية المسح عملية فرعية، فالميزانية المخصصة للمكتب في المديرية لا يكفي لعملية كبيرة تحتاج لوسائل بشرية ومادية كبيرة للقيام بها، ألا وهي عملية المسح العام.

ولقد ظل هذا الوضع على حاله إلى غاية سنة 1984 أين أصبحت مصلحة المسح مديرية فرعية مستقلة بذاتها تحت ما يسمى بمديرية التنسيق المالي لوزارة الاقتصاد، تضم أيضاً إدارة

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 38.

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

أملاك الدولة والضرائب والميزانية والخزينة في الولاية، إلا أن هذه المديرية لم تستطع القيام بعمليات التحقيق الميداني، وتعيين الحدود والتصوير الطبوغرافي وتصميم المخططات الهندسية بصورة كافية¹.

ورغم ذلك لم يعرف المسح العام تطوراً كبيراً نظراً لمرور الجزائر في تلك الفترة بالأزمة المالية، خاصة في أواسط الثمانينات أين انخفض برميل النفط إلى أدنى مستوياته وما عقبها من أحداث في أكتوبر 1988.

وفي المرحلة الأخيرة وبعد النقلة النوعية في الإصلاحات وتوجه الجزائر إلى الإنفتاح الإقتصادي بصدور دستور فبراير 1989 تم إنشاء ما يسمى الآن بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989، وأصبحت الإدارة المكلفة بالمسح بموجب المادة 04 منه التي تنص بموجب التعديل بمقتضى المرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في 12-02-1992 على: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر"، فأسندت عملية المسح العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ولهذا أعطت الدولة في أول بادرة قانونية أهمية لعملية المسح العام، إلا أن هذه الصيغة بإنشاء الوكالة الوطنية بموجب مرسوم تنفيذي عوض نص تشريعي بالنظر لكون إسناد عملية المسح تمت لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بموجب أمر، فكان لزاماً تأسيس هذه الوكالة بموجب نص تشريعي تطبيقاً لقاعدة توازي الأشكال².

¹ محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، طبعة ثانية، سنة 2010، ص 75.

² اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، بدون طبعة، ص: 109.

لكن الوضعية المالية للجزائر في تلك الآونة لم تكن تتحمل المصاريف الكبيرة للمسح العام فاضطرت الجزائر للإستدانة لتغطية هذا العجز بموجب القرض المالي المقدم من طرف البنك الدولي للإنشاء والتعمير بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-440 المؤرخ في 02-12-1992 المتضمن على الموافقة على القرض الموقع في 05-08-1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة¹.

ومنذ ذلك الوقت تقدمت بعض الشيء عملية المسح العام، لكن في السنوات الأخيرة كثفت الدولة من العملية حيث قررت السلطات العليا في الدولة الإسراع والإنتهاء من العملية في آفاق 2014. إلا أن الواقع يفند هذا الأمر بحيث تبقى الكثير من العوائق منها المادية والتقنية لاكمال عملية المسح العام لجميع التراب الوطني، ونذكر على سبيل المثال المناطق الريفية التي يسير بها المسح ببطء كبير، وكذلك الواحات في الجنوب التي يصعب مسحها نظراً لتداخل الملكيات العقارية وصعوبة مسحها جويًا وعن طريق الأجهزة الطبوغرافية؛ نظراً لعدم وجود الحدود بين الملكيات العقارية بشكل واضح ومستقيم.

المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

بالنظر للمرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم فان الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كلفت بمهمة المسح العام على مستوى التراب الوطني، ولهذا كان من اللازم اعتماد تنظيم إداري يساعد على هذه المهمة نظراً لشساعة التراب الوطني، فاعتمد تنظيم مركزي على مستوى الجزائر العاصمة يرأسه مدير عام، وهناك فروع جهوية ومحلية بغية التكفل بالمسح العام وما يترتب عليها من إعداد للسجل العقاري، وسوف نتناول تنظيم الوكالة الوطنية

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 13.

لمسح الأراضي من خلال دراسة تنظيمها مركزياً (الفرع الأول)، ثم للتنظيم الجهوي والمحلي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مركزياً.

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12-02-1992¹، وكذا التعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001²، فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتكون من:

أولاً: مجلس الإدارة.

يتأسسه رئيس يكون ممثلاً لوزير المالية، ويتكون من تسعة (09) أعضاء يمثلون عدة قطاعات محددة في الدفاع الوطني، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، البحث العلمي، والتخطيط، وهذا حسب المادة 13 من المرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989، ولقد خضعت هذه المادة للتعديل بموجب المادة 04 من المرسوم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001 بحيث غيرت أسماء الوزارات حسب ما هو موجود حالياً وألغت بعض الهيئات فكان التمثيل كما يلي:

- ممثل وزير المالية رئيساً.

- ممثل وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية.

- ممثل وزير الأشغال العمومية.

- ممثل وزير الفلاحة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12-02-1992، والمنشور بـ: ج ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 13 المؤرخة في 19-02-1992، ص: 349.

² المرسوم التنفيذي رقم 01-110، المؤرخ في 05-05-2001، والمنشور بـ: ج ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 26 المؤرخة في 09-05-2001، ص: 03.

- ممثل وزير السكن والعمران.
- ممثل وزير الدولة وزير العدل.
- جدير بالذكر أنه تم تغيير اسم المدير في التنظيم الإداري ليصبح المدير العام. ويحضر لاجتماعات هذا المجلس المدير والعون المحاسب للوكالة حسب المادة 14 من المرسوم 234-89 السابق الذكر، ويعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من وزير الاقتصاد سابقاً (وزير المالية حالياً) وهذا بناءً على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها¹. ويجتمع مرتين في السنة على الأقل باستدعاء من رئيسه²، وتتمثل مهامه في ما يلي:
- إعداد المخطط العمل السنوي أو المتعدد السنوات.
- إعداد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، وميزانية الوكالة.
- يتداول حول حصيلة النشاط والتسوية المحاسبية والمالية.
- الإدلاء برأيه في الصفقات والاتفاقيات.
- ويتداول أيضاً في مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.
- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها³.

ثانياً: المدير العام.

- إضافة لمجلس الإدارة يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير عام يعين بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح وزير المالية، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة⁴. وتتمثل مهامه في تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فيما يلي:
- ينفذ مقررات مجلس الإدارة.

¹ المادة 17 من المرسوم 234-89 المؤرخ في 19-12-1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي السابق الذكر.

² المادة 18 من نفس المرسوم.

³ المادة 12 من نفس المرسوم.

⁴ المادة 14 من المرسوم 234-89 المؤرخ في 19-12-1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي السابق الذكر.

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

- يعتبر المسؤول الأول عن السير العام للوكالة ويمثلها أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
 - يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين.
 - يبرم جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات التي يفوضه إياها مجلس الإدارة¹.
- ويمكن للمدير أن يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته. ويعتبر الأمر بالصرف لميزانية الوكالة². كما يعد مشروع الميزانية ويلتزم بنفقات تسيير الوكالة وتجهيزها.

ثالثاً: التنظيم الإداري.

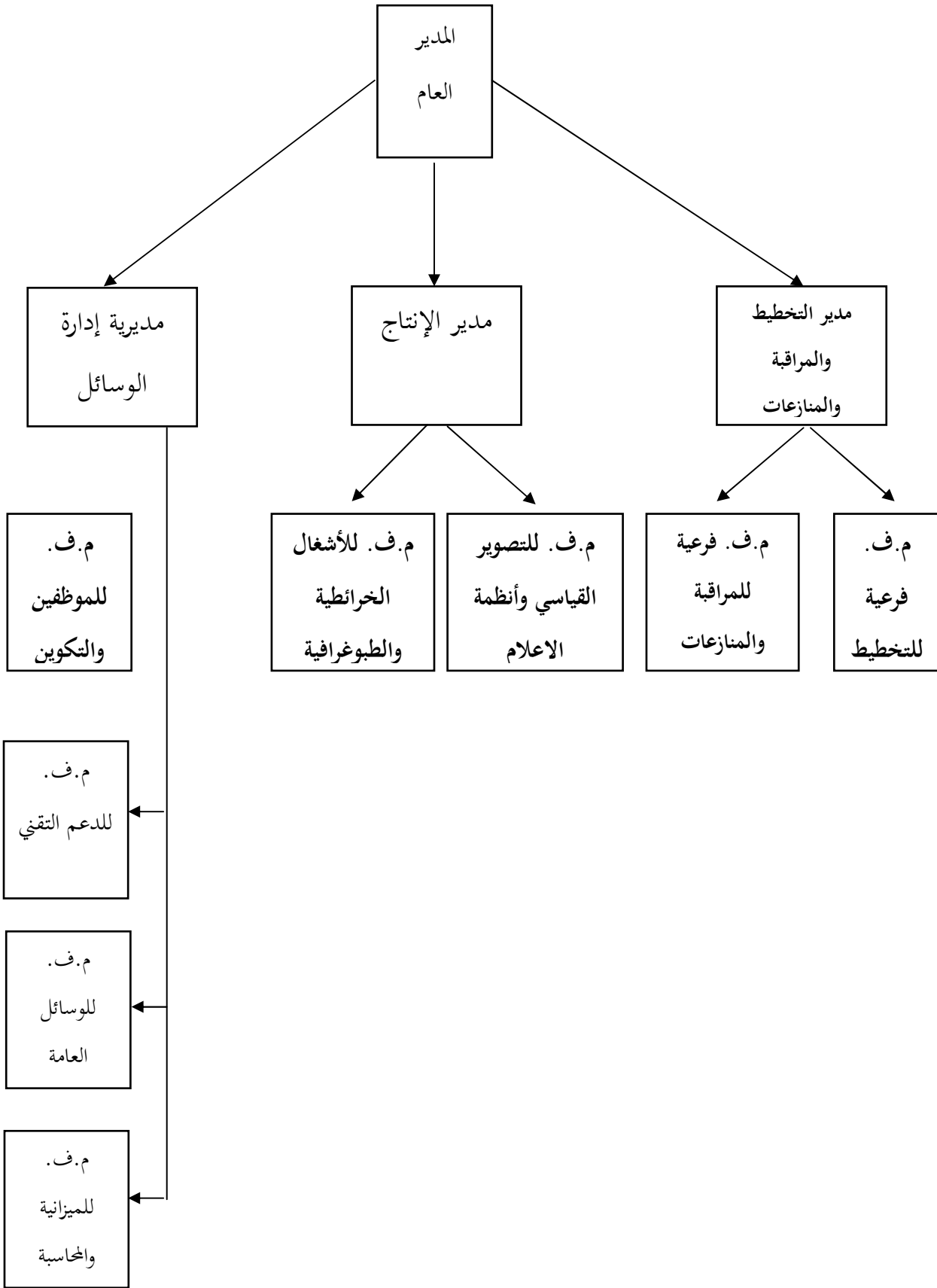
أو ما يسمى بالتنظيم الداخلي حسب المادة 22 من المرسوم 89-234 المعدلة بالمادة 10 من المرسوم 10-110 بحيث يحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالتوظيف العمومي، وكان أول تنظيم داخلي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10-03-1990³، وتم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-07-1994⁴ الذي حدد التنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بحيث تتكون من ثلاث (03) مديريات بدورها تتكون من مديريات فرعية والتي تنقسم إلى مكاتب، وتكون الهيكلة التنظيمية كما في المخطط البياني التالي:

¹ المادة 20 من نفس المرسوم، والمعدلة بالمادة 08 من المرسوم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001.

² المادة 21 من نفس المرسوم.

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 32.

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-07-1994، والمحدد للتنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور ب: ج ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 37 المؤرخة في 26-05-2002، ص: 19.



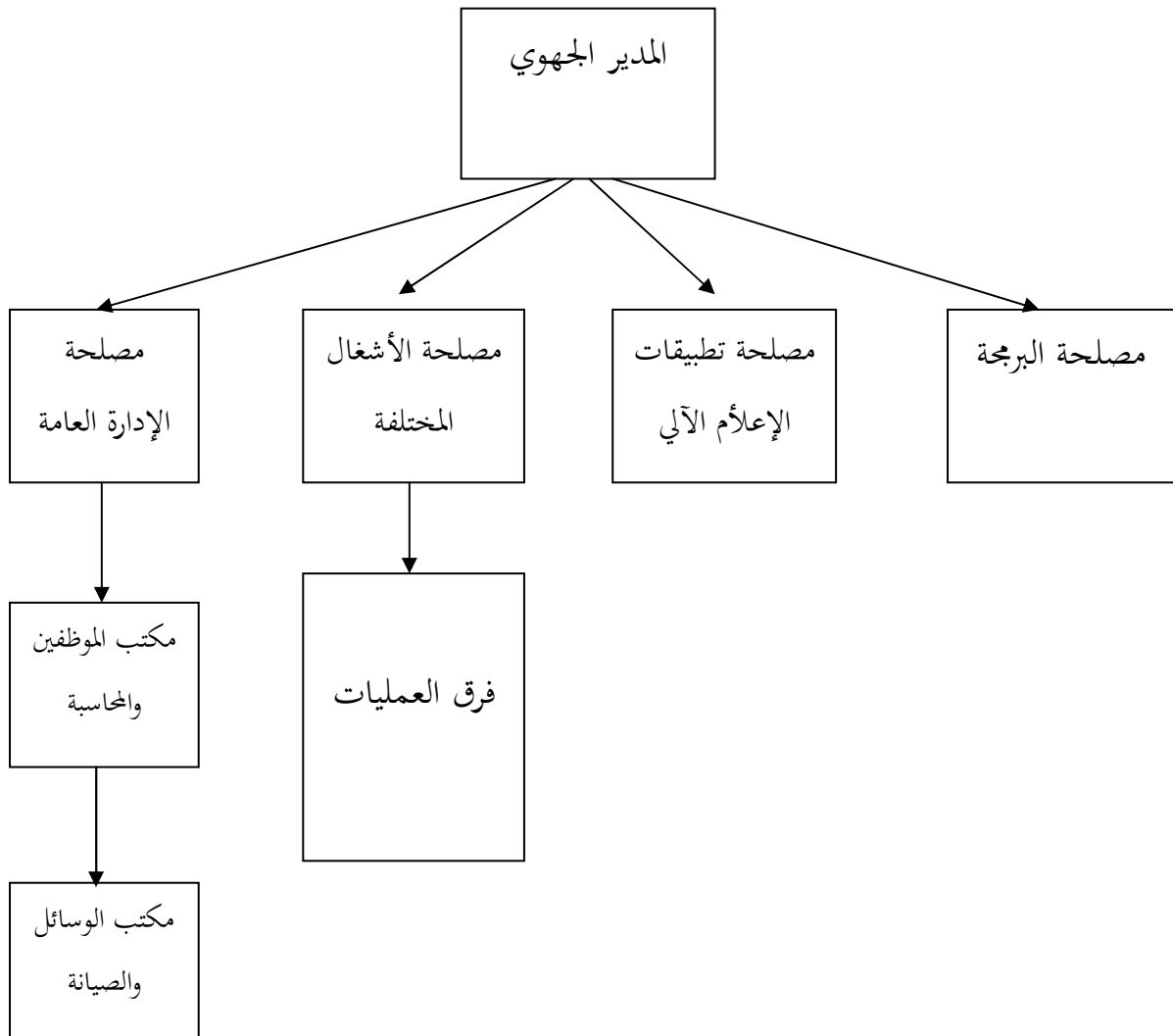
الفرع الثاني: الفروع الجهوية والمحلية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

سوف نتطرق للفروع الجهوية (أولاً)، ثم نتبعها بالفروع المحلية (ثانياً).

أولاً: الفروع الجهوية.

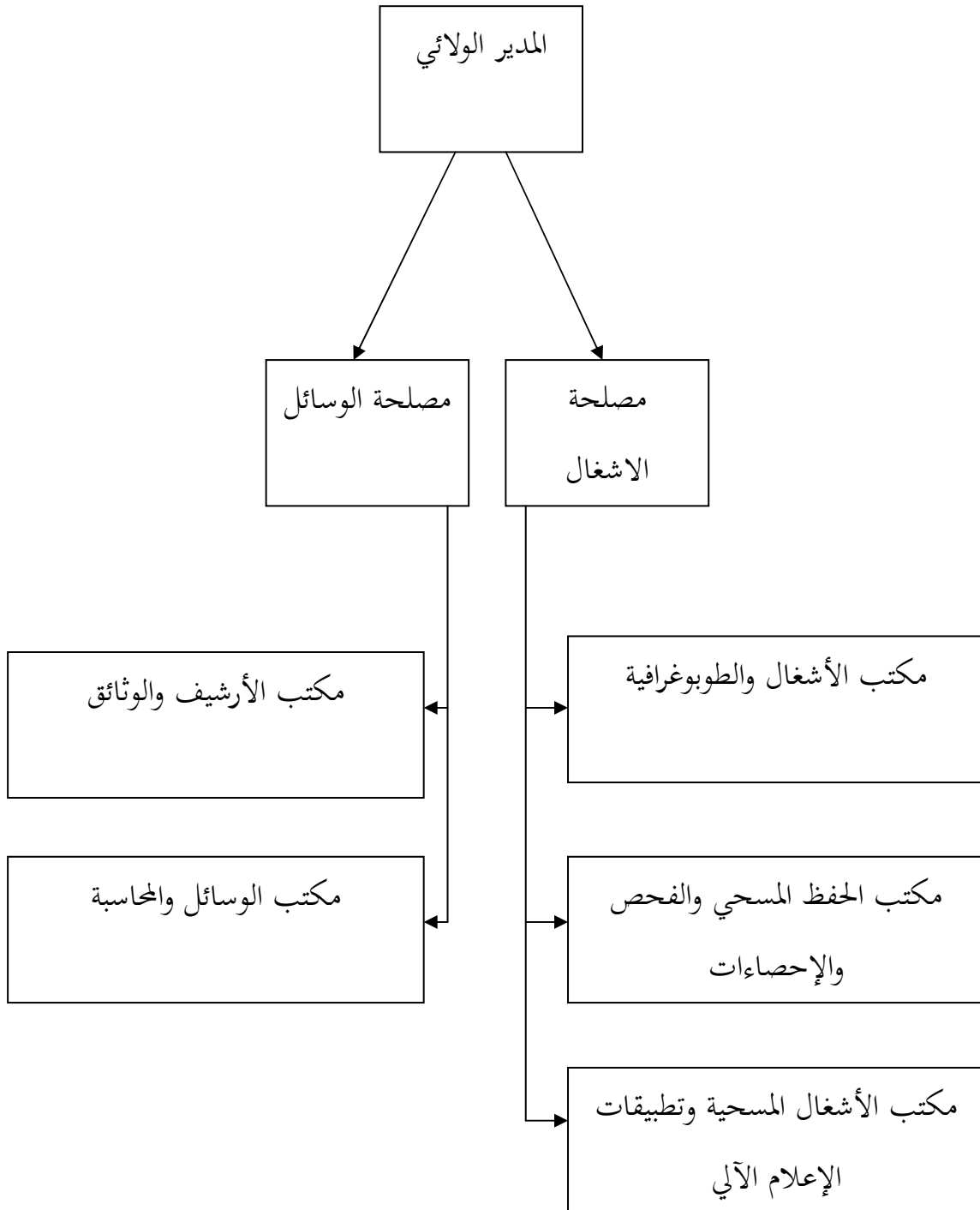
بالنظر إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17-04-2002 الذي ألغى سابقه فإن هذه الفروع أصبحت تسمى "مديريات جهوية" تحدد بموجب قرار من وزير المالية، وهي ثماني مديريات جهوية: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار، سطيف، الشلف، بسكرة¹، وتتكون حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17-04-2002 من أربعة (04) مصالح وهي: مصلحة البرمجة، مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي، مصلحة الأشغال المختصة، مصلحة الإدارة العامة. وتكون حسب الرسم البياني التالي:

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17-04-2002، والمنشور بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 42 المؤرخة في 18/06/2002، ص: 19.



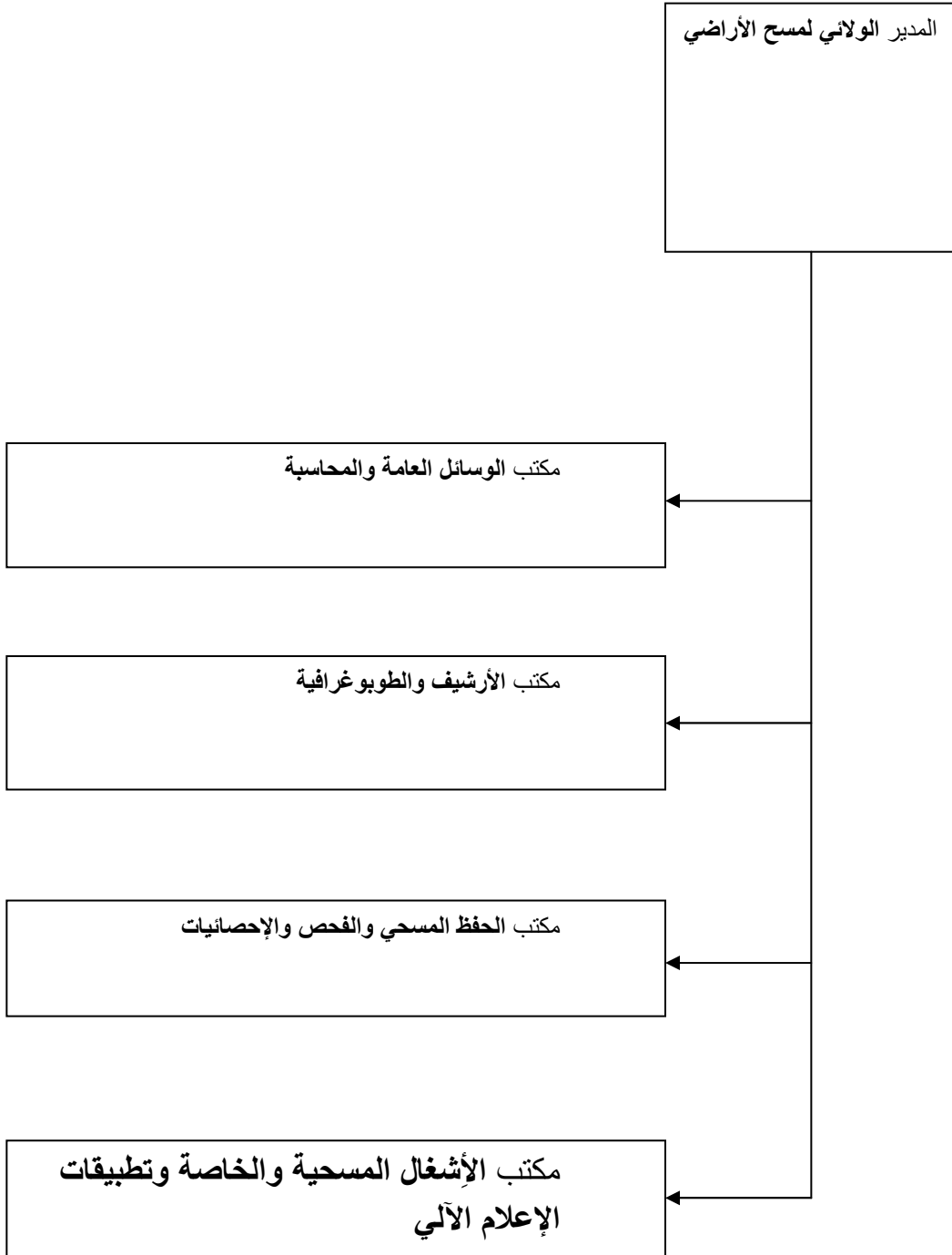
ثانياً: الفروع المحلية.

هناك صنفين من المديريات المحلية حسب حجم العمل ويكون ذلك بقرار من وزير المالية، فهناك الصنف الأول الذي يتكون من مصلحتين الأولى خاصة بالأشغال والثانية بالوسائل العامة والأرشييف ويكون تنظيمه في الشكل البياني التالي:



الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

أما الصنف الثاني فيتكون من أربع مكاتب دون المصالح ونوضح ذلك من خلال المخطط
البياني التالي:



المطلب الثالث: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالهيئات الأخرى.

إن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في انجاز مهمة المسح العام والتي تعتبر عملية ضخمة تتطلب الكثير من الإمكانيات المادية والخبرات البشرية، يتطلب منها نسيج من العلاقات مع العديد من الهيئات خاصة تلك الممثلة في مجلس الإدارة على الخصوص، وباقي الإدارات على المستوى المركزي والجهوي والمحلي، وسوف نعالج هذه النقطة من خلال فرعين نتناول فيهما علاقتها بالهيئات المركزية (الفرع الأول)، ثم لعلاقتها بالهيئات المحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالهيئات المركزية.

ترتبط الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العديد من العلاقات مع قطاعات وزارية متعددة خاصة تلك التي لها رابطة إدارية أو عضوية، وسوف نرى ذلك من خلال:

أولاً: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع وزارة المالية.

تعتبر وزارة المالية الإدارة الوصية على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بحكم التنظيم، فتعتبر الممول الرئيسي لعملية المسح العام، إضافة إلى أن وزير المالية يعين أعضاء مجلس الإدارة ويقترح اسم المدير العام لتعيينه بموجب مرسوم رئاسي، إضافة إلى تعيين المدراء الجهويين والمحليين، فباختصار علاقتها بوزارة المالية كعلاقة المرؤوس بالرئيس.

ثانياً: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع وزارة الدفاع الوطني والفلاحة والنقل.

نظراً لأن هذه الوزارات تمتلك عقارات وبمساحات شاسعة فهي تربطها علاقات وظيفية، خاصة ما تعلق منها بتراخيص المرور وكذا سرية الأملاك خاصة منها الأمنية والعسكرية التي تهم الدفاع الوطني أو بنوعية الأرض وكذا المحاصيل المغروسة إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية، وأيضاً ما يتعلق بالمطارات ومرافق السكك الحديدية والموانئ البحرية بالنسبة لوزارة النقل، وباختصار فإن العلاقة تتمثل في المصلحة المتبادلة بين الإدارتين.

ثالثاً: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالمحافظة السامية للبحث العلمي.

المسح العام تقنية تحتاج إلى تدخل البحث العلمي خصوصاً في علم الخرائط والجيولوجيا، لذلك فإن مشاركة الإطارات المتخصصة ضروري¹، فالعلاقة هنا تتمثل في حاجة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالإستعانة بالخبرات العلمية من خلال تنظيم ملتقيات ودورات تكوينية لإطاراتها لإطلاعهم على أحدث البحوث والتقنيات في جميع الميادين المرتبطة بالمسح العام كعلم الخرائط، الطبوغرافيا، التصوير الجوي وبالأقمار الصناعية، وأنظمة القياس وغيرها، وهذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم 89-234 بقولها: "أن مجلس الإدارة يستعين بأي شخص يراه أهلاً في المسائل المطلوبة مناقشتها".

الفرع الثاني: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالهيئات المحلية.

وسنقوم بدراسة هذه العلاقة بالنسبة لتسيير الموظفين والميزانية (أولاً)، ثم من خلال تشكيلة لجنة المسح (ثانياً)، وأخيراً لعلاقتها بالمحافظة العقارية (ثالثاً).

أولاً: بالنسبة لتسيير الموظفين والميزانية.

ويكون ذلك بالنسبة للمديريات الجهوية التي أوكلت لها مهمة تسيير الموارد البشرية والميزانية بالنسبة لمجموع الموظفين المنتمين للمديرية الجهوية، وكذا الموظفين المنتمين للمديريات المحلية التي تعمل تحت إشرافها، فلها علاقة بالوظيف العمومي للولاية مقر المديرية الجهوية، كما لها علاقة بالمراقب المالي وخزينة الولاية، وهذا لصرف الرواتب والعلاوات وكذا السير العام لمسيرة الموظفين العاملين بالمديرية الجهوية والمديريات الولائية لمسح الأراضي التابعة لها.

ثانياً: من خلال تشكيلة لجنة المسح.

تعتبر لجنة المسح أحد الآليات في عملية المسح العام لإضفاء أكثر مصداقية وثبات لهذه العملية الكبيرة التي تعتبر المنطلق الأول لتأسيس السجل العقاري، فأول هيئة هي القضاء بحيث

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 50.

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

يترأس اللجنة قاضي يعينه رئيس المجلس بناءً على طلب مدير مسح الأراضي، وتكون أشغال اللجنة تحت إشرافه وهو الذي يرسل دعوات الحضور لأعضائها.

وتتكون لجنة المسح من عدة ممثلين لهيئات محلية أهمها: الفلاحة، الدفاع، المياه، التعمير والبناء، وممثل هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، ومنسق الموثقين وغيرهم، فهذه الهيئات تحافظ على ممتلكاتها ولهذا يتوجب حضورها تحت طائلة إلغاء الاجتماع في حالة عدم حضور أقل من ثلثي الأعضاء¹.

ثالثاً: علاقتها بالمحافظة العقارية.

وهي علاقة وظيفية بحيث يتكاملان في إعداد السجل العقاري لإدارة المسح تأخذ الوثائق اللازمة من المحافظة العقارية المختصة بالنسبة للعقود المشهورة لديها في المناطق المراد شملها بالمسح العام، كما أنها تسلم وثائق المسح بعد الانتهاء من إعداد المسح العام بناءً على محضر تسليم يكون تاريخه بداية لتأسيس السجل العقاري في المناطق الممسوحة.

المطلب الرابع: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

بالرجوع للمرسوم 234-89 المؤرخ في 19-12-1989 المعدل والمتمم خصوصاً المادة 04 فإن المهمة الأساسية للوكالة هي عملية المسح العام للعقارات على المستوى الوطني، وهناك مهام أخرى تسمى بالمهام الإستثنائية أشارت إليها المواد من 07 إلى 09 من المرسوم 234-89، ولهذا سوف نقوم بدراسة المهام الأساسية للوكالة (الفرع الأول)، ثم نتطرق بعد ذلك للمهام الإستثنائية (الفرع الثاني).

¹ المادة 08 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

الفرع الأول: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتداخل عدة مهام بحسب الجانب التقني والفني لعملية المسح العام من جهة، والجانب العملي التطبيقي من جهة أخرى وهذا ما لخصته المادة 05 من المرسوم 89-234 حيث نصت على ما يلي: " تتولى الوكالة، في مجال إعداد مسح الأراضي العام على الخصوص ما يأتي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارة الحفظ العقاري.
- تنظم الأرشفة والإستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية."

الفرع الثاني: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

باستقراء الجزء الثاني من المادة 04 من المرسوم 89-234 والتي تنص على أنه: "... ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقاً للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار."

ويكون ذلك مجرد الأملاك العامة والخاصة للدولة بناءً على تكليف من وزير المالية. إضافة إلى ذلك تم تكليفها بـ :

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها¹.

وأشارت المادتين 08 و 09 من المرسوم 89-234 إلى مهام أخرى وهي:

- قيام لحساب المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية بأشغال طبوغرافية ورسم حدود الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بالمسح العام، وإنجاز الدراسات والأبحاث المتصلة بميدان النشاط.

¹ المادة 07 من المرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 السالف الذكر.

المبحث الثالث: عمليات المسح العام.

تطبيقاً للأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، فإن عملية المسح العام للأراضي تتمثل في جملة من الإجراءات الإدارية والمادية والقانونية تتلخص في عدة مراحل لا بد من المرور عليها طبقاً للقوانين، وهذا حتى تأخذ هذه العملية المصدقية والإشهار الواسع؛ لأن الأمر يتعلق بالملكيات العقارية التي لها قيمة مالية كبيرة.

ومن خلال المرسوم 62-76 المعدل والمتمم فإنه يمكن تقسيم مراحل المسح العام إلى أربعة مراحل بدءاً بمرحلة الأعمال الافتتاحية لعملية المسح العام (المطلب الأول)، ثم الأعمال التحضيرية لعملية المسح العام (المطلب الثاني)، فالعمليات الميدانية لعملية المسح العام (المطلب الثالث)، وأخيراً العمليات الختامية لعملية المسح العام (المطلب الرابع).

المطلب الأول: الأعمال الافتتاحية لعملية المسح العام.

سماها بالعض بالأعمال الإدارية¹، وتتلخص في إجراءات إداريين وفق ما أشارت إليه المادتين 02 و 07 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم، وهما افتتاح عملية المسح العام ببلدية ما من طرف الوالي (الفرع الأول)، يليه مباشرة إجراء تشكيل لجنة المسح (الفرع الثاني).

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 52.

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العام.

نصت المادة 02 من المرسوم 62-76 على ما يلي: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار."

يكون قرار الوالي بناءً على اقتراح من مدير مسح الأراضي بالولاية ويصدر بالطريقة العادي لإصدار القرارات الإدارية، ويكون هذا القرار محل إشهار واسع وذلك بنشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية أو بإحدى الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح العام.

ونصت المادة 03 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم على أن يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات عند بدأ العمليات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة في خلال 15 يوم قبل بدأ عمليات المسح، والعبارة بهذا النشر الواسع هو إنجاح العملية بحضور الملاك أثناء مرور فرق مسح الأراضي لإتمام إجراء التحقيقات الميدانية سواء للعقارات وكذا ملاكها، أو الحقوق والارتفاعات المرتبطة بها خصوصاً، سواء الطبيعية أو القانونية.

الفرع الثاني: إنشاء لجنة المسح العام.

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

يتأسس هذه اللجنة قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي للولاية بناءً على طلب مدير مسح الأراضي للولاية، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين¹.

أولاً: الأعضاء الدائمون.

وهم عشرة أعضاء كما يلي:

1- القاضي: ويعين من بين القضاة الذين يتمتعون بخبرة واسعة لاسيما المنازعات العقارية والإمام بالقانون العقاري بصفة عامة بناءً على طلب مدير مسح الأراضي للولاية، وهذا لإعطاء لجنة المسح دوراً فعالاً في المصادقة على الحدود الموضوعة من طرف فرق المسح والبت في المنازعات المتعلقة بها.

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

3- ممثل إدارة أملاك الدولة للولاية: وهذا للحفاظ على أملاك الدولة، سواء العامة او الخاصة والتي لها حماية خاصة بحيث لا يجوز تملكها بالتقادم او حجزها او التصرف بصريح المادة 689 من القانون المدني الجزائري.²

4- ممثل مصلحة التعمير: للحفاظ على التجهيزات العامة وإعطاء الإرتفاقات اللازمة للهيكل العمومية.

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

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

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 58.

² اعمر يجياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001، ص 25.

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

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

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

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

ثانياً: الأعضاء غير الدائمين.

وهم ثلاثة أعضاء كما يلي:

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

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

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

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية الأصوات ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات¹، وتجتمع بناءً على دعوة رئيسها، ويحرر محضر مفصل عن المداولات، كما يشترط حضور ثلثي أعضاء اللجنة لاستكمال النصاب القانوني لاجتماعها وإلا أُجّل الاجتماع.

¹ المادة 08 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المذكور سابقاً.

وتتلخص مهام لجنة المسح فيما يلي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، يجب التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في مناطق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي¹.

المطلب الثالث: الأعمال التحضيرية لعملية المسح العام.

تكون هذه الأعمال تابعة للأشغال المكتبية، فتتم على مستوى الإدارة (إدارة مسح الأراضي)، وهي عملية مساعدة يتطلبها الأمر، فتعتبر الأساس لتحديد المخططات وكذا السندات المشهورة في المنطقة المراد مسحها، وتنقسم هذه الأعمال إلى مرحلة جمع الوثائق والتصوير الجوي (الفرع الأول)، ثم مرحلة تجزئة إقليم البلدية لأقسام وتحديد مناطق الصعوبة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جمع الوثائق والتصوير الجوي.

للقيام بعمل متقن في أي ميدان لا بد من تحضير أرضية له تكون أساساً للعمل المستقبلي وهذا لبلوغ نتائج جيدة، فأعوان المسح قبل خروجهم للميدان يتوجب عليهم التحضير لهذا العمل وذلك من خلال:

أولاً: جمع الوثائق.

تعتبر عملية أساسية في المسح العام، والتي تعطي صورة عامة لما يجب القيام به وتحديد مجال العمل، ويتمثل دورها في تسهيل معرفة الملاك، وتحديد حدود الأراضي كالمزارع والغابات

¹ المادة 09 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المذكور سابقاً.

والمناطق التي بها نزاعات خاصة ما تعلق منها بالأراضي الخاضعة لقانون الثورة الزراعية، وكذا تحديد أملاك الدولة، وأهم عنصر هو تقريب النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني بالسندات المتوفرة لدى فرق المسح لإعطاء التحقيق أكثر مصداقية.

وتتكون هذه الوثائق من:

1- المخططات: وتنقسم لعدة أقسام وهي:

- أ. الوثائق الخاصة بتعيين حدود البلدية المراد مسحها وهي:
 - الوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
 - مخططات الوحدات الإدارية القديمة¹.
- ب. المخططات المشيخية (مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجز خلال الحقبة الاستعمارية).
- ج. مخططات التحقيقات الجزئية والإجمالية المصادق عليها وغير المصادق عليها.
- د. مخططات المستثمرات الفلاحية.
- هـ. مخططات الثورة الزراعية.
- و. المخططات المبينة لحدود الغابات.

2- السندات المشهورة: وتشمل:

- أ. البحث على السندات المشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، خاصة ما تعلق منها بالتجزئات والمفرزات والأراضي التي تملك سندات مشهورة مسبقاً.
- ب. البحث على المستندات الموجودة على مستوى إدارة الضرائب.

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 64.

ج. الإتصال بمصالح أملاك الدولة لمعرفة السندات التي تحوزها الدولة على أملاكها وكذلك الأمر بالنسبة للجماعات المحلية كالولاية والبلدية وكذا المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري والاقتصادي التابعة للدولة.

ثانياً: التصوير الجوي.

يعتبر التصوير الجوي أحد التقنيات في مجال علم الخرائط، ويتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي¹، تسلم للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لتحضير وثيقتين وهما:

1- الصورة الجوية المعالجة (L'ortho photo plan): لها مواصفات مترية تعد بسلم معين فهي عبارة عن صورة جوية تصحح باستعمال تقنيات خاصة لتصبح صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة وتنجز جملة وتقسم على المديرية الولائية كلاً حسب اختصاصه الإقليمي وهي تستعمل في المناطق الريفية.

2- المخطط البياني: يستعمل في المناطق الحضرية، فهو وثيقة بيانية مترية تشبه المخطط الطبوغرافي من حيث الدقة، ويُلجأ لها عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية لأنه يتضمن جميع العناصر البيانية كالطرقات والوديان².

الفرع الثاني: تجزئة إقليم البلدية لأقسام وتحديد مناطق الصعوبة.

يتم المسح العام كما قلنا سابقاً على إقليم كل بلدية على حدى، وبلوغ هذا الهدف وجب تقسيم رقعة البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام وفقاً لمعايير تقنية، وبدورها الأقسام تنقسم لأجزاء ملكية، ويتم حصر مناطق الصعوبة للعودة إليها في الآخر بعد التغلب على هذه الصعوبات تقنياً وفنياً.

أولاً: تجزئة إقليم البلدية لأقسام.

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 41.

² ريم مراحي، نفس المرجع، ص: 42.

يتمثل القسم في رقعة جغرافية محددة إما بحدود طبيعية كوديان، جبال أو بحدود اصطناعية كالطرق، الجدران وغيرها من المعالم المحددة.

ويرقم كل قسم برقم، اذ يتم هذا التقسيم انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، بحيث يعطى الرقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، ويجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين¹.

وتراعى عدة نقاط في التقسيم نذكر منها:

- عدم تقسيم مكان معلوم، بحيث يضم القسم المسحي كافة مساحة القسم المعلوم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة (مصنع، مطار،...)،² كما يأخذ معيار المساحة في بعض الأحيان لتحديد أقسام متجانسة.

ثانياً: تحديد مناطق الصعوبة.

لكل عملية توجد صعوبات تقنية، وفي عملية المسح العام تحدد بدقة المناطق الصعبة والتي يمكن تعريفها بأنها الأماكن التي فيها تضاريس خاصة، أو يصعب على فرق المسح الوصول إليها، فعادة هذه المناطق تؤخر لنهاية المسح في ذلك القسم وذلك بغية تسريع وتيرة المسح وإعطاء فرصة لكي تقوم المصلحة المكلفة بالمسح بدراسة تقنية تحدد بواسطتها الآليات اللازمة لمسح ذلك القسم جملة واحدة، فتسمى مناطق غير قابلة للمسح مؤقتاً³.

ويمكن حصر الصعوبات التي تعترض عملية المسح العام فيما يلي:

- عدم وضوح الحدود بين الملكيات خاصة الفلاحية وكذا الأراضي غير المبنية.
- غياب الملاك رغم إرسال استدعاء لهم، مما يوجد كم كبير من الملكيات المجهولة المالك مما يجعل فرق المسح لا تدخل إليها خاصة الأراضي المبنية والفلاحية.

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 67.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 44.

³ نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص: 68.

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

- صعوبة الوصول للمناطق المراد مسحها نظرا للتضاريس الصعبة كالجبال والأودية وهذا بعدم وجود المسالك المؤدية إليها.
- كثافة الغطاء النباتي يصعب تعيين الحدود بدقة، إضافة لعدم إمكانية استعمال الآلات المستعملة في المسح.
- الملكيات الصغيرة فوجودها بكثرة في القسم يؤخر العمل الميداني في القسم¹.

المطلب الثالث: العمليات الميدانية للمسح العام.

وهي ما يعرف بالتحقيقات الميدانية، تتم بخروج فرق المسح إلى الميدان لإجراء التحقيق والمعاينة في عين المكان لمجموع الملكيات المكونة للقسم في البلدية المعنية، وتتكون فرق المسح أو ما يطلق عليها الفرق المشتركة من أربعة عناصر وهم: ممثل المحافظة العقارية وممثل أملاك الدولة وممثل البلدية وأعاون مسح الأراضي. ويعد التحقيق الميداني لب عملية المسح العام بمعاينة الملكيات وكذا الملاك على أرض الواقع، لذلك نقسم المطلب إلى جزئين نتطرق فيهما إلى الفرق المكلفة بالتحقيق (الفرع الأول)، ثم للتحقيق الميداني في حد ذاته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الفرق الميدانية المكلفة بالتحقيق.

تقوم بالتحقيق الميداني فرق ميدانية تتكون من خمسة عناصر على الأقل بحيث تتشكل من عونان مكلفين بتحديد الملكية، ومحققان أحدهما من المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يعين من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية بناءً على اقتراح المحافظ العقاري والثاني ممثل أملاك الدولة، ويكون العضو الخامس ممثلاً للبلدية المعنية بالمسح العام، وهذا ما نصت عليه التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيمات العقارية. وتكلف هذه الفرق بما يلي:

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 70.

- فحص السندات والوثائق المقدمة لها، والتي تثبت حق الملكية وكذا السندات التي تثبت هوية الأطراف.
 - جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المتواجدين بعين المكان.
 - مراقبة السندات المقدمة مع الوثائق المجموعة في المرحلة السابقة.
 - تسمين وتقدير أفعال الحيازة.
 - إبراز الحقوق الممكنة للدولة¹.
- ويرأس هذه الفرقة عون مسح الأراضي. وتلتزم الفرقة المشتركة بالعمل بمهنية ودقة وتلتزم بالتطبيق الصارم للتعليمية رقم 16، وذلك بالمسك النظامي للوثائق وإطلاع رئيس الفرقة بالمشاكل الميدانية.

الفرع الثاني: التحقيق الميداني للمسح العام.

إن مهمة فرق المسح هي تحديد الأملاك وكذا ملاكها في عين المكان بناءً على الإستدعاءات التي أرسلت لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح العام لأصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة، وتتم هذه الإستدعاءات بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3، هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتالية مرحلية على امتداد 15 يوم مع استمرار تغييهم تثبت الحدود وفق الواقع وتسجل الأملاك باسم المجهول في السجل المسحي.

وينقسم عمل الفرق إلى جزئيين مهمين هما تحديد الملاك والأخر تحديد الملكيات والسندات المثبتة لحق الملكية، ومنه نخلص إلى نتائج التحقيق.

أولاً: معاينة أصحاب الحقوق.

وهم الملاك الظاهرون، وقد يكون مالك واحد أو عدة ملاك على الشيوع أو مالكين ملكية مشتركة وغيرها. وقد يكون الشخص طبيعي فهنا نأخذ المعلومات الضرورية وهي:

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 58.

- اللقب والاسم واسم الأب والجد ولقب واسم الأم.
- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية والوضعية العائلية.
- تحديد الشركاء على الشيوخ سواء أكان بالتساوي أو بناءً على فريضة فتحدد الأنصبة بدقة.
- وفي حالة المالك شخص معنوي فيكون تعريفه بما يلي:
 - اسم الشخص المعنوي.
 - الطبيعة القانونية له.
 - المقر الإجتماعي.
 - رقم السجل التجاري أو تاريخ الاعتماد أو القانون الأساسي.
- وإذا كانت الدولة أو البلدية نكتفي بالاسم، ويكون تعيين الملاك بموجب بطاقات خاصة بالأشخاص كما يلي:
 - بطاقة من نوع T5 خاصة بالأشخاص الطبيعية.
 - بطاقة من نوع T6 خاصة بالأشخاص المعنوية.

ثانياً: معاينة الأملاك (حق الملكية، الحيازة).

ويتم ذلك على مرحلتين:

1- تعيين الحدود:

طبقاً للمخططات التي حضرت سابقاً ومطابقتها للقياسات المأخوذة في أرض الواقع، بحيث تُمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بالقلم الأسود الذي لا يمحي، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 0.2 مم، وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشريط بنفسجي سمكه 03 مم، والقطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر

سمكه 0.2 مم، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعاً مسحية فتكون ممثلة بخط متقطع أحضر¹.

وتتم عملية وضع الحدود بعلائية ووجاهية بحضور الملاك والمجاورين، وهذا لإبداء آرائهم وملاحظاتهم بكل حرية، ويتم إنشاء بطاقات خاصة بأجزاء الملكية تكون حسب طبيعة العقار كما يلي:

- البطاقة من نوع T4 خاصة بأجزاء الملكية محل التحديد.
 - البطاقة من نوع T8 خاصة بالملكيات المشتركة.
 - البطاقة من نوع T9 تخصص لشقق الفردية الخاصة لنظام الملكية المشتركة².
- 2- معاينة حق الملكية.

هناك نوعين من المعاينة: في حالة وجود سند الملكية، وفي حالة غياب سند الملكية:

- أ- في حالة وجود سند الملكية: يقوم المحققون بالفحص الدقيق للسند المقدم من طرف المالك الظاهر، وذلك بالتأكد من السند هل هو صحيح ويحمل جميع المعلومات الضرورية وكذا الجهة المصدرة له، وهل يتطابق مع العقار وهل هو مهور بختم الشهر العقاري، كذلك مطابقة المساحة المذكورة في السند بالمساحة المأخوذة في تعيين الحدود والتأكد كذلك من أن مقدم السند هو صاحب السند أي المالك أو وكيله.
- وتتمثل السندات المعترف بها في ميدان إثبات الملكية في:
- سندات الملكية المعدة من طرف أملاك الدولة أو الجماعات المحلية.
 - العقود التوثيقية والإدارية المنشأة والناقلة والمصرحة للملكية سواء القديمة أو الحديثة، وهنا يجب التأكد من أن الواقع يتطابق معها.

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 101.

² ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 56.

وقد تكون غير رسمية ولكن معترف بها كالعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971 طبقاً لقانون التوثيق 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق¹.

ب- في حالة غياب سند الملكية: وهنا يجب على أعوان فرق المسح التأكد من عناصر الحيازة، فيصبح المسح منشأً للملكية انطلاقاً من إثبات واقعة مادية وهي الحيازة. ويكون العمل على المنوال الآتي:

- التأكد من عناصر الحيازة وهي الهدوء والعلانية والإستمرار وأن تكون غير مشوبة بلبس.
- أخذ شهادات الشهود والملاك المجاورين.
- البحث في أرشيف المحافظة العقارية عن السندات المشهورة في تلك المنطقة.
- أخذ من المعني السندات التي يملكها كالشهادات الجبائية، العقود العرفية غير المعترف بها إن وجدت.
- التأكد من عدم وجود حق للدولة أو الجماعات المحلية في تلك المنطقة².

ثالثاً: نتائج التحقيق الميداني.

باكتمال التحقيق يحرر أعوان المسح بطاقة التحقيق العقاري وتكون خاصة بكل وحدة عقارية أي جزء ملكية وتسمى النموذج 17، وهي بطاقة لها نموذج خاص يملأ المحقق الفراغات الموجودة بها بدقة وبعناية كبيرة، ومن خلالها يملأ البطاقة العقارية T10 والتي تشمل على كل المعلومات الخاصة بالعقار وبالملاك، والتي ترسل فيما بعد للمحافظة العقارية ضمن وثائق المسح العام.

المطلب الرابع: العمليات الختامية للمسح العام.

¹ قدودج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، الطبعة الأولى، ص: 140.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 78.

بانتهاء التحقيق الميداني نكون أمام مجموعة من الوثائق تسمى وثائق المسح، والتي سوف تكون الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية¹.

وتتميز هذه المرحلة بتكوين وثائق المسح وإيداعها بالبلدية لمدة شهر واحد (الفرع الأول)، وهذا بُغية الإطلاع عليها من طرف المواطنين وفتح سجل للاعتراضات إن وجدت، وكيفية تسوية هذه الاعتراضات وكذا المنازعات المتعلقة بها في حالة عدم التوافق (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تكوين وإيداع الوثائق المسحية بالبلدية.

أشارت المادة 01 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد المسح العام المعدل والمتمم إلى الوثائق المسحية وهي المخطط المسحي، المصفوفة المسحية، جدول الحساب، حالة الأقسام والبطاقات العقارية.

وسوف نتناول تكوين هذه الوثائق (أولاً) ونعرج على إيداعها بالبلدية المعنية (ثانياً).

أولاً: تكوين الوثائق المسحية.

كما ذكرنا سابقاً تتكون من عدة وثائق ندرسها كالآتي:

1- **المخطط المسحي:** لكل قسم يعد مخطط بسلم معين حسب منطقة المسح سواء كانت حضرية أو ريفية، وهو عبارة عن مخطط بياني توضح فيه أجزاء الملكية لكل عقار بترقيم من 01 إلى نهاية أجزاء الملكية، وعادة يكون لكل مكان معلوم قسم حتى يسهل على المواطنين معرفة تموقع القسم المسحي، وأهم شيء في المخطط أن يكون مطابق للواقع في القياسات والحدود.

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 104.

2- المصفوفة المسحية: ترتب كسجل بأرقام الحساب لكل مالك بحيث يعرف المالك بالمعلومات الضرورية له كما ذكرنا سابقاً سواء الشخص الطبيعي أو المعنوي، وكذا مجموع العقارات التي سجلت باسمه والتي تحدد بالقسم وجزء الملكية والمساحة وطبيعة شغل العقار.

3- جدول الحساب: يكون لتعريف الملاك فكل مالك يدرج اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ميلاده ويسبق ذلك رقم الحساب المسحي الذي يبقى مع الشخص في كل وثائق المسح، ويرتب بحيث نبدأ بالأشخاص العمومية وبعد ذلك الأملاك الوقفية، وأخيراً الأشخاص الطبيعية.

4- حالة الأقسام: ترتب فيها العقارات حسب كل قسم بحيث كل قسم تخصص صفحة أو عدد من الصفحات تبدأ من 01 إلى نهاية القسم مع إدراج المساحة لكل عقار ورقم خاص بالعقار، فهو يمثل جدول حساب للعقارات في البلدية.

5- البطاقة العقارية T10: لكل عقار بطاقة يدرج فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، ونوعية المسح سواء أكان حضري أو ريفي، وكذلك مكان العقار، بحيث نذكر القسم وجزء الملكية، ومساحة ومحتوى العقار وكذا طبيعة التملك ونوعية الملك وطبيعة شغله، وتعريف المالك أو الحائز وسند الملكية أو الحيازة ومراجع اشهارهما وكذا الملاك المشاعين إن وجدوا، وتحمل البطاقة العقارية تاريخ واسم محررها ووظيفته وكذا ختم مصالح المسح.

و البطاقة العقارية تعد الوثيقة الأساسية لإعداد السجل العقاري بالمحافظة العقارية.

وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:

- نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور.

- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعانة، في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية وكذا

الخواص.

- و نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري¹.

ثانياً: إيداع وثائق المسح العام بالبلدية.

أشارت إلى ذلك المادة 11 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 بحيث تودع جميع وثائق المسح العام بالبلدية المعنية طيلة شهر (01) على الأقل للاطلاع عليها من قبل الجمهور، بحيث يودع مدير مكتب مسح الأراضي وثائق المسح ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الإيداع، وينشر إعلان من طرف رئيس البلدية في الأماكن المخصصة بالمنشورات في البلدية والبلديات المجاورة لإعلام المواطنين بالإيداع، ويمكن استغلال الوسائل الإعلامية الأخرى كالجرائد والإذاعات المحلية وهذا بغية إحاطة علم فئة كبيرة من المواطنين للإطلاع على وثائق المسح العام.

الفرع الثاني: الاعتراضات والبت فيها من طرف لجنة المسح والمنازعات المتعلقة بها.

بإيداع وثائق المسح بالبلدية يفتح سجل للاعتراضات ممضي من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، وتقدم الإحتجاجات إلى رئيس البلدية كتابياً أو شفويّاً أمام رئيس فرقة المسح، وتبث لجنة مسح الأراضي فيها، وفي حالة عدم الإتفاق بين المعترض والمعترض عليه يحال المعنيين على القضاء.

أولاً: الاعتراضات والبت فيها من طرف لجنة المسح.

تقدم الإعتراضات أو الإحتجاجات كما قلنا أعلاه كتابياً أو شفويّاً وتسجل في سجل الإحتجاجات الذي يفتح خصيصاً لها خلال مدة إيداع وثائق المسح بالبلدية وتكون بتسجيل اسم ولقب المعترض ونوع الإعتراض وكذا الوثائق المستند عليها للإعتراض.

¹ تمّوح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، بدون طبعة، غير منشورة، 2003-2004، ص 67.

وفي نهاية مدة الإيداع يمضي رئيس الفرقة السجل ويقوم بدراسة مسبقة لهذه الاعتراضات التي تعرض على لجن مسح الأراضي التي يرأسها قاضي، ويستدعي هذا الأخير الأعضاء مرفقة بجدول الأعمال الذي يتضمن الاحتجاجات المراد دراستها من طرف اللجنة وهذا حتى يتسنى للأعضاء الإطلاع عليها مسبقاً.

ويستدعي لاجتماع اللجنة كذلك الأشخاص المعترضة والمعترض عليها للتوفيق بينها، ففي حالة التوصل إلى اتفاق ترسم الحدود بشكل نهائي حسب الإتفاق المبرم، وفي حالة عدم الإتفاق تبقى الحدود مؤقتة ويحال الأطراف خلال مدة ثلاثة (03) أشهر أمام الجهة القضائية المختصة وإلا ترسم الحدود على ما كانت عليه بصفة نهائية¹.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بالاعتراضات على وثائق المسح.

حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحدد بالقانون 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 خاصة المادة 32 منه فإن المعيار العضوي هو المحدد للجهة القضائية المختصة في منازعات المسح.

فإذا كنا بصدد أشخاص تنتمي للقانون الخاص فإن القضاء العادي هو المختص؛ أي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها حسب المادة 516 منه، وإذا كانا أطراف النزاع أو أحدهما ينتمي للقانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص؛ أي المحكمة الإدارية وذلك حسب المادة 800.

وهنا بالنسبة لشهر العريضة الإفتتاحية فإن المسألة تحتاج إلى توضيح؛ إذ تشير المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى وجوب شهر كل عريضة افتتاحية تتعلق بنزاع عقاري كمبدأ عام، لكن المادة 519 منه والمادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تشير إلى شهر فقط الدعاوى المتعلقة بفسخ أو تعديل أو نقض أو إبطال أو إلغاء حقوق قائمة على عقود تم شهرها مسبقاً، وبالأخذ بقاعدة الخاص يقيد العام

¹ المادة 14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والمذكور سابقاً.

الفصل الأول: التنظيم القانوني للمسح العام

فإن شهر الدعوى بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالاحتجاجات التي لا سند لأصحابها فإن العريضة الافتتاحية للدعوى المرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة بالفصل في الاحتجاج لا تخضع لإجراءات الشهر العقاري، أما إذا تعلق الأمر بوجود سندات مشهورة مسبقاً فإن الدعوى لا بد أن تُشهر لكي تكون مقبولة شكلاً.

الفصل الثاني:

تكوين السجل العقاري

الفصل الثاني: تكوين السجل العقاري

تكوين السجل العقاري أو ما يسمى تأسيس السجل العقاري وهذا ما جاء به المشرع من خلال الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري وكذا المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ويعتبر السجل العقاري الحالة المدنية للعقارات على مستوى الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية، فيه تعرف الوضعية القانونية لمجموع العقارات وكذا الحقوق المتعلقة بها وكذا الإجراءات التي تتم عليها من بيع، أو هبة، أو نقل الملكية بعد الوفاة وغيرها.

وسوف نقتصر في هذا الفصل على تكوين السجل العقاري الناجم عن إعداد مسح الأراضي العام، وللقيام بذلك سندرس المفاهيم الأولية لعملية الشهر العقاري بصفة عامة (المبحث الأول)، ثم نتعرض لهيكلية الإدارة المكلفة بالشهر العقاري (المبحث الثاني)، وأخيراً نعالج كيفية تأسيس السجل العقاري بمقتضى إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (المبحث الثالث).

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري.

أخضع المشرع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى العقود المتعلقة بالتصرفات الواقعة على الحقوق العقارية لشكلية خاصة وهذا من خلال المادة: 12 من الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في: 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق¹، بحيث تحرر العقود المرتبطة بنقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية بالشكل الرسمي أمام ضابط عمومي في حدود اختصاصه، وأشارت إلى ذلك المادة: 327 مكرر¹ من القانون المدني²، زيادة على إخضاع هذه العقود للرسمية حسب ما ذكرناه سابقاً فإن انتقال الملكية في العقار أو الحقوق العقارية سواء بين المتعاقدين أنفسهم أو في حق الغير إلا بإخضاعها لإجراءات الشهر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة: 793 من القانون المدني³، ونصت على ذلك المادة: 15 و 16 من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12⁴.

ولدراسة مفهوم الشهر العقاري نبدأ أولاً بتعريفه ثم عرض خصائصه (المطلب الأول)، ثم نعرض على أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها (المطلب الثاني)، وندرس بصفة خاصة نظام الشهر العقاري العيني (المطلب الثالث).
المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وخصائصه.

لم يتعرض المشرع الجزائري إلى تعريف الشهر العقاري بل اكتفى بالإجراءات الواجب إتباعها لإخضاع العقود للشهر العقاري وترك ذلك إلى الفقه الذي عرفه (الفرع الأول)، وعدد خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري.

لم يعرف التشريع الجزائري الشهر العقاري بل اكتفى بذكر الآليات وكيفيات الشهر العقاري ولهذا سوف نتعرض للتعريف الفقهي.

¹ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 141.

² قدوج بشير، نفس المرجع، ص 144.

³ قدوج بشير، نفس المرجع، ص 145.

⁴ قدوج بشير، نفس المرجع، ص 32.

إن شهر الحقوق العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات يمكن للناس كافة الإطلاع على ما جاء فيها من البيانات وأخذ شهادات بها.¹

فعرفه حسين عبد اللطيف حمدان على أنه: "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها".²

وهناك من عرفه بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهاراً لوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها".³

وعرفه آخرون على أنه "ذلك النظام القانوني الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات الفنية، التي يقع تنفيذها على عاتق المحافظة العقارية، بهدف ضمان توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات".⁴

وأعطاه البعض الأخر التعريف التالي: "العلانية التي تكفل للكافة وسيلة العلم بكل ما يتعلق بالعقار".⁵

وعرفته ريم مراحي على أنه " مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد والمعنيين بالحقوق العينية العقارية، والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية".

ومن خلال هذه التعاريف يمكن أن نوجز التعريف التالي: "الشهر العقاري هو مجموعة الإجراءات الشكلية التي تضاف على التصرفات القانونية الواردة على العقارات أو الحقوق العقارية بغية إعلام الغير بها، تتكفل بإجراءات المحافظة العقارية".

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، تحفة مصر، الطبعة الثالثة الجديدة 2011، ص 434.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 79.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثالثة، بدون سنة، ص 13.

⁴ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 52.

⁵ ريم مراحي، نفس المرجع، ص 80.

فالشهر العقاري أسند في التشريع الجزائري للمحافظة العقارية وأعطى إلزامية له، فكل تصرف قانوني يخص الحقوق العقارية يقع باطلا سواء بين الأطراف أو الغير إذا لم يحترم إجراءات الشهر العقاري.

الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري.

باستقراء التعريفات السابقة للشهر العقاري يمكن استخلاص خاصيتين أساسيتين للشهر العقاري بصفة عامة؛ أي بنوعيه الشخصي والعيني، فتتمثل الأولى في الطابع الإداري للشهر العقاري فمن خلال الأمر: 74/75 والمرسوم: 63/76 تتكفل المحافظة العقارية بمهمة الشهر العقاري، فيعطي المحافظ العقاري تأشيرة الشهر العقاري على العقود المجسدة للتصرفات الواردة على الحقوق العقارية وهذا على العقارات الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية القائمة بالشهر، أما الخاصية الثانية في الإلزامية وسوف نتناولهم كما يلي:

أولا: الطابع الإداري للشهر العقاري.

نصت المادة: 20 من الأمر : 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 على: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظين عقارين مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"¹.

ونصت المادة: 03 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم على أنه " يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى."

من خلال هاذين النصين نستخلص أن الهيئة المكلفة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري هي المحافظة العقارية التي يديرها محافظ عقاري، فالشهر العقاري ذو طابع إداري؛ لأن الهيئة

¹ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 32.

المكلفة بما ذات طابع إداري تتبع لإدارة الحفظ العقاري والتي بدورها تتبع لمديرية العامة للأموال الوطنية التي تعتبر أحد المديريات العامة لوزارة المالية.

فالمحافظة العقارية تكفل بإضفاء تأشيرة الشهر العقاري وحفظ النسخ وإعطاء نسخ منها في حالة الطلب من طرف المواطنين.

ثانياً: الطابع الإلزامي للشهر العقاري.

بقراءة المادة: 793 من القانون المدني والمادتين: 15 و 16 من الأمر: 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نرى أن المشرع اشترط لنهاذ التصرفات الواردة على الحقوق العقارية سواء بين الأطراف أو اتجاه الغير إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري تحت طائلة عدم نفاذها، وهذه التصرفات سواء الناقله أو المصرحة أو المعدلة أو المسقطه للملكية العقارية خلافاً للرهون والامتيازات، فلا يشترط لنفاذها الشهر العقاري ولكن لا ترتب ضمن الديون الممتازة بالنسبة للغير إلا من يوم شهرها¹.

ويبقى الإشهار إجباري ليس فقط بين طرفي العقد، وإنما أيضاً بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أو ما نسميهم بالمحررين (الموثقين، السلطات الإدارية، كتاب الضبط، القناصله) طبقاً لنص المادة: 90 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25.²

المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها.

الشهر العقاري عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، ولإظهار وجودها وهذا من خلال تعريف الشهر العقاري، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في السجل العقاري يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود، فالغرض الاساسي من الشهر العقاري هو اعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينيه لضمان الثقة في المعاملات العقارية³ فيوجد للشهر العقاري

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2007/2008، غير منشورة، وبدون طبعة، ص 16.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2000، طبعة ثانية، ص 119.

³ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2006، ص

نظامان الأول يعتمد فيه على المالك أساساً في عملية الشهر العقاري ويسمى نظام الشهر الشخصي ، والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني ، ويعتمد على بيانات العقار أساساً في عملية الإشهار العقاري¹ وهذا نتناوله في الفرع الأول، ونتعرف على ما اخذ به المشرع الجزائري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أنظمة الشهر العقاري:

نبدأ بالنظام الشخصي ونليه بالنظام العيني.

أولاً: نظام الشهر الشخصي:

ظهر هذا النظام بالدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا، ومن أسسه أن ينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني، فيتم الشهر على أساس أسماء طرفي التصرف دون النظر الى العقار محل التصرف ويتم الاجراء عن طريق إعداد فهرس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يتسنى للغير الاطلاع عليها².

ورغم المزايا التي يتمتع بها والمتمثلة في:

- يبقى نظام قائم بذاته.
- لا يحتاج إلى مسح الأراضي العام قبلي.
- إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه³.

إلا إن الشهر العقاري وفقاً لهذا النظام ليست له أية قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية إذ أن التصرفات التي تشهر في ظله لا يتحرى عادة عن مساحتها بل تشهر كما هي، فإذا كانت صحيحة تبقى صحيحة، و إذا كانت معيبة تبقى كذلك. فدور المحافظ العقاري

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 119.

² دوة اسيا. رمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2009، ص 23.

³ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، سنة 2006، بدون طبعة، ص 15.

سلي إذ تقتصر وظيفته على شهر التصرف كما هو، الذي يعتبر قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، فيمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره.

ولأن الشهر الشخصي لا يصح عقد باطلاً ولا يبطل عقد صحيحاً، ونظراً لعجزه عن تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله ذلك لصعوبة معرفة المالك الحقيقي وخطر ضياع الملكية بالتقادم، زيادة إلى قابلية التصرفات المسجلة للطعن، فقد وصفه الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه نظام متأخر، مبرره في ذلك أنه نظام الشهر السديد يجب أن يكون محكماً في ترتيبه وحجته، فأما في ترتيبه فينبغي أن يُيسر لذوي الشأن معرفة ما تهمهم من تصرفات، أما في الحجية فينبغي أن يكون للشهر حجية قاطعة بحيث لا يشهر التصرف إلا بعد التحري عن مدى صحته.

ومن عيوبه إمكانية التصرف في العقار مرتين أو أكثر من حيث التداخل بينهما، فإذا كنا بصدد إعداد عقد شهرة أو شهادة حيازة بمخطط معين ويوجد عقار بقره له سند مشهر مسبقاً، فإن إمكانية تداخل العقارين لا يمكن اكتشافها في النظام الشخصي لعدم وجود مخطط كلي للمنطقة يحتكم إليه.

زيادة على ذلك لا يمنح النظام الشخصي للشهر العقاري الضمانات الكافية للمتصرفين بثبوت حق الملكية للحق العقاري، ويقلل من درجة الائتمان¹.

ومن منطلق هذه العيوب والنقائص، كان لابد من إيجاد نظام آخر فظهر نظام جديد عرف بنظام "طوارنس" نسبة لمبتكره أي نظام الشهر العيني.

ثانياً: نظام الشهر العيني.

ظهر لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكره السيد "روبار طوارنس" وفيه يرتكز شهر التصرفات العقارية على العقار أو الحق العقاري نفسه، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة به تسجل فيها كافة ما يرد عليه من تصرفات ومن الحقوق العينية مع تحديد موقعه، مساحته ورقمه المسحي، محتواه، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية و تعتبر البطاقة المخصصة له

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

بمثابة بطاقة تعريفه، فالقيود في البطاقة العقارية يكون قرينة قاطعة لخضوع التصرفات القانونية في العقار محل المعاملة لمراقبة عامة ومراجعة مسبقة.

وأهم مزايا هذا النظام أنه يوفر حماية للمتعاملين معه، فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والإلتزامات والإرتفاقات التي تثقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر.

إن عملية شهر الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري منوطاً بموظف من إدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري، كما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹.

ولذلك فللشهر العيني مزايا أكثر من الشهر الشخصي يمكن أن نوردتها كما يلي:

- حماية المتعاملين: فله القوة الثبوتية المطلقة بالنسبة للغير².
 - لا مجال للأخطاء الموجودة بالنظام الشخصي.
 - تجنب حظر التقادم.
 - تحديد العقار بصفة دقيقة وسليمة الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل³.
- ومع وجود هذه المزايا إلا أن البعض أخذ عليه بعض العيوب والتي هي قليلة بالمقارنة مع مزاياه، ويمكن أن نسردها كما يلي:
- احتياجه للمسح العام الذي يتطلب نفقات كبيرة.
 - اغتصاب حقوق المالك الحقيقي في حالة غياب هذا الأخير أثناء عملية المسح.

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 20.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 34.

³ مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 35.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من النظامين.

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني كأصل عام، وكاستثناء وكمرحلة انتقالية في انتظار استكمال تعميم المسح العقاري على كامل التراب الوطني أخذ بالنظام الشخصي¹ في المناطق غير الممسوحة، وهذا واضح من خلال الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسومين المنفذين له، وقد أسندت مهمة الشهر العقاري أي مسك السجل العقاري إلى المحافظة العقارية التي يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة الحفظ العقاري التابعة بدورها لوزارة المالية ولم يسند ذلك إلى قاضي عقاري كما هو الشأن في بعض التشريعات الأخرى.

فنظام الشهر العيني لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، فالقيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة كاشفة ناقلة أو مسقطة لحق الملكية، فإن هذه الإجراءات لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها، فالمشرع قد تبنى نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 74/75 المشار إليه، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام²، كما قلنا سابقا، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا مع تقدم عمليات المسح، وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع بالاحتفاظ بالنظام الشخصي في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر بنصها: " أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص العقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي العام تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي طبقاً لكيفيات تحدّد بموجب مرسوم"، وهذا ما أكدته المادة 113 من المرسوم 63/76 بنصها: " خلافاً لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم والى أن يتم إعداد مسح عام

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 88.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 33.

للأراضي في إقليم كل بلدية، فانه تُمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية".

وكخلاصة لذلك فإن المشرع الجزائري في حقيقة الأمر قد تبنى نظاماً مزدوجاً مؤقتاً، النظام الشخصي بالنسبة للعقارات الريفية التي لم تطبق عليها عمليات المسح بعد، ونظام الشهر العيني إذا كانت هذه العقارات واقعة في بلديات أجريت فيها عمليات مسح الأراضي العام.

المطلب الثالث: خصائص وأهداف نظام الشهر العيني.

سوف نتطرق إلى خصائص نظام الشهر العيني في الأول ثم نلي ذلك بأهداف هذا النظام.

الفرع الأول: خصائص نظام الشهر العيني.

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص، تمثل مبادئه التي يقوم عليها هذا النظام،

وتتمثل هذه المبادئ في:

1- مبدأ التخصيص:

ومفاده أن نظام الشهر العيني يتخذ العقار أو الوحدة العقارية أساساً لشهر التصرفات الواردة على هذا الأخير عكس الشهر الشخصي الذي يتخذ الشخص المالك كأساس للشهر العقاري، سواء كان هذا التصرف القانوني منشئاً أو معدلاً أو ناقلاً أو مسقطاً لحق الملكية، فنظام الشهر العيني يخصص لكل تصرف وارد على عقار أو حق عقاري بطاقة عقارية عينية¹ لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية عينية، تقيد فيها جميع المعاملات الواردة على هذا العقار، كما تشير إليه المادة 38 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 بنصها على: "كل

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 23.

إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار.

ومن مجموع هذه البطاقات العقارية يتكون ما يسمى بالسجل العيني أو السجل العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 12 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 بقولها: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أولا بأول تأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما." وأشارت المادة 23 من المرسوم 63/76 إلى ذلك بحيث نصت على: "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء."

فتعتبر بذلك البطاقة العقارية بمثابة عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية أما السجل العقاري، فيعتبر بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة، كإسقاط لتعريف الأشخاص وهكذا فإن مبدأ التخصيص، يجعل نظام الشهر العيني يستند إلى العنصر الثابت في التصرفات وهو العقار، عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في عملية الشهر على عنصر متغير، وهو الشخص؛ ذلك أن أسماء الأشخاص تتشابه بينها، بينما العقارات لا تتشابه أسماءها وأرقامها، إذ صار ينظر إلى ملكية العقار على أنها قائمة بذاتها، دون أدنى اعتبار للشخص المتصرف فيه.

2-مبدأ الشرعية:

مفاده دراسة قانونية سابقة للوثائق المتضمنة التصرف في الحقوق العقارية الخاضعة للشهر العقاري وهذا للتأكد من خلوها من كل عيب، لأن القاعدة في نظام الشهر العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني¹، فلا بد من التحقق والرقابة و المراجعة الدقيقة السابقة لعملية الشهر، فلا يشهر أي حق عيني إلا بعد تنقيته من كل شائبة، بحيث

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، المرجع السابق، ص 25.

يكون مطابقاً للحقيقة وعنواناً لها طالما أن هذا الحق العيني يتحصن بمجرد قيده في السجل العقاري.

وحقيقاً لمبدأ الشرعية، فإن المحافظ العقاري في ظل نظام الشهر العيني، يعد المحور الأساسي إذ أنه يلعب دوراً إيجابياً ومتميزاً، فقد أوكل له المشرع الجزائري مهمة مراقبة مدى استفاء السندات المراد شهرها للشروط الشكلية و الموضوعية، كما ورد من خلال نص المادة: 105 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم التي نصت على: " يحقق المحافظ بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح."

ويفهم من ذلك أن دور المحافظ العقاري لا يقتصر على مراقبة و إثبات ما إذا كان هناك نقص في البيانات التي يجب أن يحتوي عليها السند المراد شهره، بل يتعدى ذلك إلى محتوى التصرف ، إذا كان مخالف للنظام العام و الآداب العامة، و يقرر رفض إجراء عملية الشهر العقاري.

3- مبدأ القيد المطلق أو القوة الشبوتية:

يمثل مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني¹، ويمكن أن نعرفه بأنه لا تكتسب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر²، أو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني، و يقصد بذلك أن التصرفات التي تشهر في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، إذ يصبح التصرف المشهر مطهراً من العيوب مهما كان مصدرها، وبالتالي تكون الحقوق المقيدة حقيقة مؤكدة ونهائية ولا يجوز الطعن، وهذا ما يطمئن المتعاملين ويشجع القروض المرتبطة بالرهون. وتجدر الإشارة إلى أن الثقة العامة في السجل العقاري لها مظهران، مظهر إيجابي يتمثل في أنه يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري مشهر، و مظهر آخر سلبي وهو أنه لا يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري غير مشهر .

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 25.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 55.

فالشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها، يعدلها، ينقلها أو يزيلها، إذ لا يمكن الاحتجاج بها، سواء بين أطراف التصرف أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، كذلك الحال بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية المثبتة لحقوق عينية عقارية فإن عدم شهرها ينجم عنه عدم إمكانية الإحتجاج بها على الغير إلا من يوم شهرها.

4- مبدأ حضر التقدام:

كل الطرق الأخرى لاكتساب الحقوق العقارية مستبعدة مع هذا النظام ومنها التقدام، ذلك أن مبدأ الشهر يقضي بأن من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار أو صاحب حق عليه يصبح في مأمن من يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم انه تملك العقار بالتقدام وإن توفرت فيه جميع شروطه¹.

فمن المعلوم أن التقدام يعد سبب من أسباب اكتساب الملكية خاصة منها الملكية الخاصة فيمكن اكتسابها بالتقدام الطويل، فلا ضير من تملكها، لان اهمال المالك الاصيلي وظيفه المال الاجتماعية بعدم استغلاله وتركه لحيازة الغير طوال المدة المذكورة في القانون، خير دليل على عدم قدرته على مزاوله حقه²، والتقدام المكسب هو سيطرة شخص سيطرة مادية على حق، سواء كان حقا عينياً أصلياً كالملكية أو شخصياً. والسيطرة المادية على الحق تكون مباشرة أعمال مادية مما يقوم به عادة المالك على النحو الذي تقتضيه طبيعة هذا الحق لمدة معينة حددها المشرع الجزائري ب: 15 سنة، والحيازة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين، عنصر مادي يتمثل في مباشرة الأعمال المادية التي يخولها حق من حقوق الملكية التامة أو الناقصة على الشيء، وعنصر معنوي يتمثل في نية من يباشر هذه الأعمال لاكتساب الحق، وبذلك تكتسب الحيازة بتوافر هذين العنصرين و تفقد بفقدتهما.

وإذا كانت الحيازة قرينة على الملكية، فإن هذه الأخيرة في ظل نظام الشهر العيني لا تكون ذلك لان معظم التشريعات العالمية التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعتبر أن العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقدام المكسب، على أساس أن المسح

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 57.

² منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، بدون طبعة، سنة 1988، ص 114.

العام للأراضي يحدد الوضع المادي والقانوني لصاحب العقار، وبناءً على وثائق المسح يتم تأسيس السجل العقاري، الذي تقيد فيه كل التصرفات العقارية، فتكتسب بذلك الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، ويصبح صاحب العقار في مأمن تام عن أي تعدي صادر عن الغير، إلا أن المشرع الجزائري وبالرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 إلا أن المادة 16 من المرسوم 63/76 أشارت إلى إمكانية الطعن في الترقيمات النهائية عن طريق القضاء.

الفرع الثاني: أهداف نظام الشهر العيني.

إن التعامل في العقار وما يمثله من وزن مادي في حياة الإنسان جعل التصرفات فيه تكون محل شهر ليعلم الجميع التصرفات الواردة فيه لثبات المعاملات ولعل من أهم أهداف الشهر العيني:

أولاً: حماية المتعاملين.

إن المتعامل في العقاري قد يحصل على العقاري مرة واحدة في عمره أو لا يحصل مدة حياته فهو عند إقباله على شراء عقار، يستعد مادياً قبل ذلك ولعدم وقوع الأخطاء أو تغليظه فإن الشهر العقاري يوضح الوضعية القانونية للعقار وما يثقله من أعباء وارتفاقات بالإطلاع على مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، كذلك بالنسبة للنوع التصرف فان المحافظ العقاري له سلطة واسعة في مراقبة العقود المتضمنة التصرفات القانونية من بيع وهبة وغيرها التي تسري على العقارات فلذلك هو يقدم حماية للمتعاملين في العقار وتكون قانونية صرفة بالنظر للعقار أو الأطراف، فمتى اشهر العقد في المحافظة العقارية، فان المبدأ المسلم به هو ان إلغاؤه لا يكون الا بحكم قضائي¹.

ثانياً: ضبط الملكية العقارية وتحديد العقارات.

إن تأسيس السجل العقاري بناءً على وثائق المسح العقاري المودعة لدى المحافظة العقارية بمخططات واضحة المعالم وبتقييم متناسق يجعل من الملكية العقارية واضحة المعالم ومضبوبة بشكل دقيق بطريقة تقنية مرقمنة يسهل التعرف على جميع العقارات وكذا تحديدها من ناحية الحدود والمحتوى وكذا الأعباء والارتفاقات التي تثقلها، فمسك السجل العيني وفق نظام الشهر

¹ امر بجاوي، منازعات املاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2005، ص 30.

العيني يعد الأضمن من ناحية تحديد العقارات وضبط الملكية العقارية، بحيث أن مسح الأراضي العام يؤسس الملكية في المناطق التي لا توجد بها سندات مشهورة مسبقاً.

ثالثاً: استقرار الملكية العقارية:

يساهم المهدفين السابقين في استقرار الملكية العقارية وبالنظر لخصائص الشهر العيني فهو يعطي مبدأ الثبوتية المطلقة للوثائق المشهورة وبالتالي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، كذلك نظام الشهر العيني يركز على الإشهار الواسع لعمليات المسح العام وكذا إيداع وثائق المسح العقاري فلكل صاحب مصلحة الاطلاع عليها والاحتجاج عليها في جميع مراحل عملية تأسيس السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي العام.

رابعاً: تشجيع الرهن العقاري.

لعل من الأمور الحديثة لتطوير اقتصاد أي بلد نجد ما يسمى بالرهن العقاري الذي أصبح من الميكانيزمات الاقتصادية الحديثة لقياس درجة تطور أي مجتمع اقتصادياً، فالدول المتطورة تشجع على القروض خاصة العقارية وهذا لتنمية قطاع البناء أو حتى القطاعات الاقتصادية الأخرى كالصناعة والفلاحة وغيرها، فإعطاء القروض البنكية يكون عنده مقابل لضمان استرداد هذه القروض فأحسن ضمان هو العقار فمسك السجل العقاري وفق نظام الشهر العيني يعطي الشفافية والطمأنينة للبنوك لإعطاء قروض تساعد على التنمية الاقتصادية للدولة ومن خلالها المواطنين.

المبحث الثاني: إدارة الحفظ العقاري.

مهمة الشهر العقاري في الجزائر كما قلنا أسندت لهيئة إدارية فهو ذو طابع إداري، وهذا بغية تحكم الدولة في السياسة العقارية وضمان استقرار المعاملات والسوق العقاريين والتي تعد من الناحية الاقتصادية مفتاح التطور والرقي.

وبالنظر للأمر: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإن الهيئة المكلفة بالشهر العقاري حسب المادة: 20 منه هي المحافظة العقارية وهي الهيئة القاعدية في هرم إدارة الحفظ العقاري في الجزائر، ومن خلال النصوص التنظيمية سوف نتناول الهيكلية المركزية والجهوية والمحلية لهذه الإدارة التابعة لوزارة المالية (المطلب الأول)، ونخصص بالدراسة المحافظة العقارية من حيث تعريفها وتنظيمها الداخلي وكذا دورها في الشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: هيكلية إدارة الحفظ العقاري.

هناك ثلاثة هياكل تنظيمية لإدارة الحفظ العقاري، فهي هيئة إدارية تابعة للسلطة التنفيذية، فهي تابعة لوزارة المالية بالضبط للمديرية العامة للأموال الوطنية (الفرع الأول)، ولها فروع جهوية تسمى مفتشيات جهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري، ولها مديريات ولائية في كل ولاية؛ أي محلياً، تتفرع محافظات عقارية على مستوى المحلي تغطي تراب الولاية من حيث الاختصاص الإقليمي لكل محافظة عقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: هيكلية إدارة الحفظ العقاري على المستوى المركزي.

تتبع المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية، يديرها مدير عام يعين بمرسوم رئاسي، تتكون من أربع مديريات ومفتشية عامة و02 مديرين للدراسات، وقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في: 2007/11/28¹، المديريات هي كالتالي:

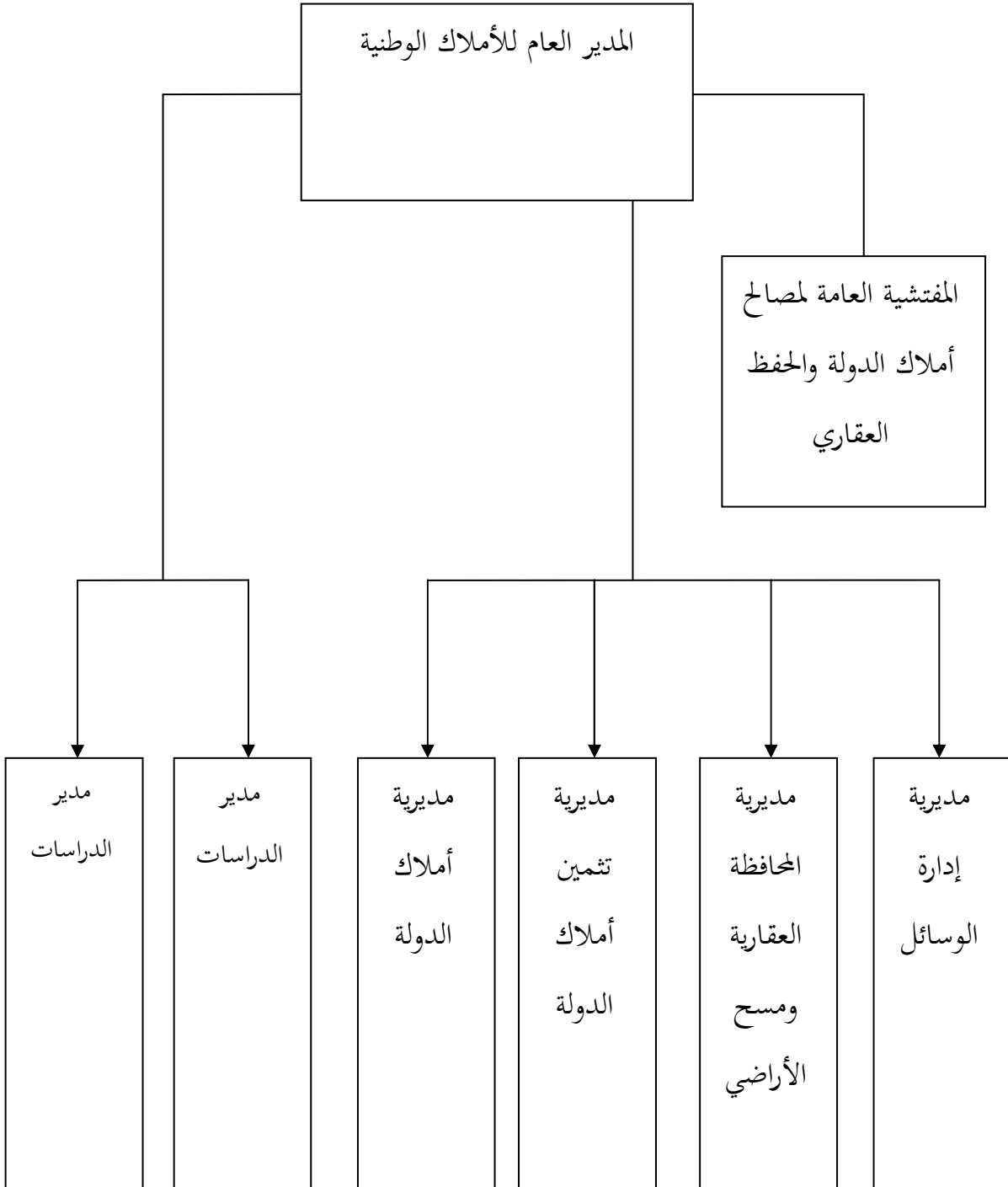
- مديرية الإدارة والوسائل والمالية.
- مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في: 2007/11/28، الجريدة الرسمية رقم: 75 المؤرخة في: 2007/12/02، ص

- مديرية تجميع أملاك الدولة.

- مديرية أملاك الدولة.

والمفتشية العامة لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري يديرها مفتش، ومديرين 02 للدراسات تحت سلطة المدير العام للأملاك الوطنية مباشرة، ويعين المفتش العام ومديري الدراسات والمديرين بمراسيم رئاسية وحتى المدراء الفرعيين يعينون بمراسيم رئاسية. ويكون هيكل المديرية العامة للأملاك الوطنية كما يلي:

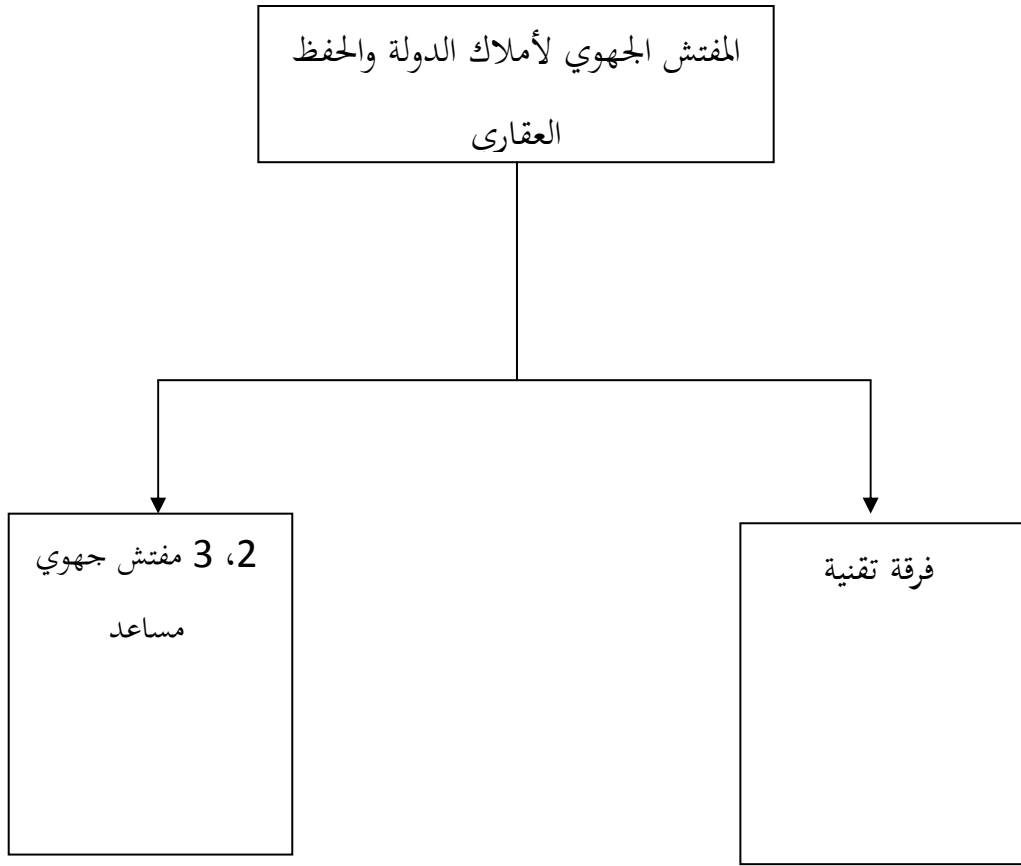


الفرع الثاني: هيكل إدارة الحفظ العقاري على المستوى الجهوي والمحلي.

نبدأ بالمستوى الجهوي ثم المستوى المحلي:

أولاً: المستوى الجهوي:

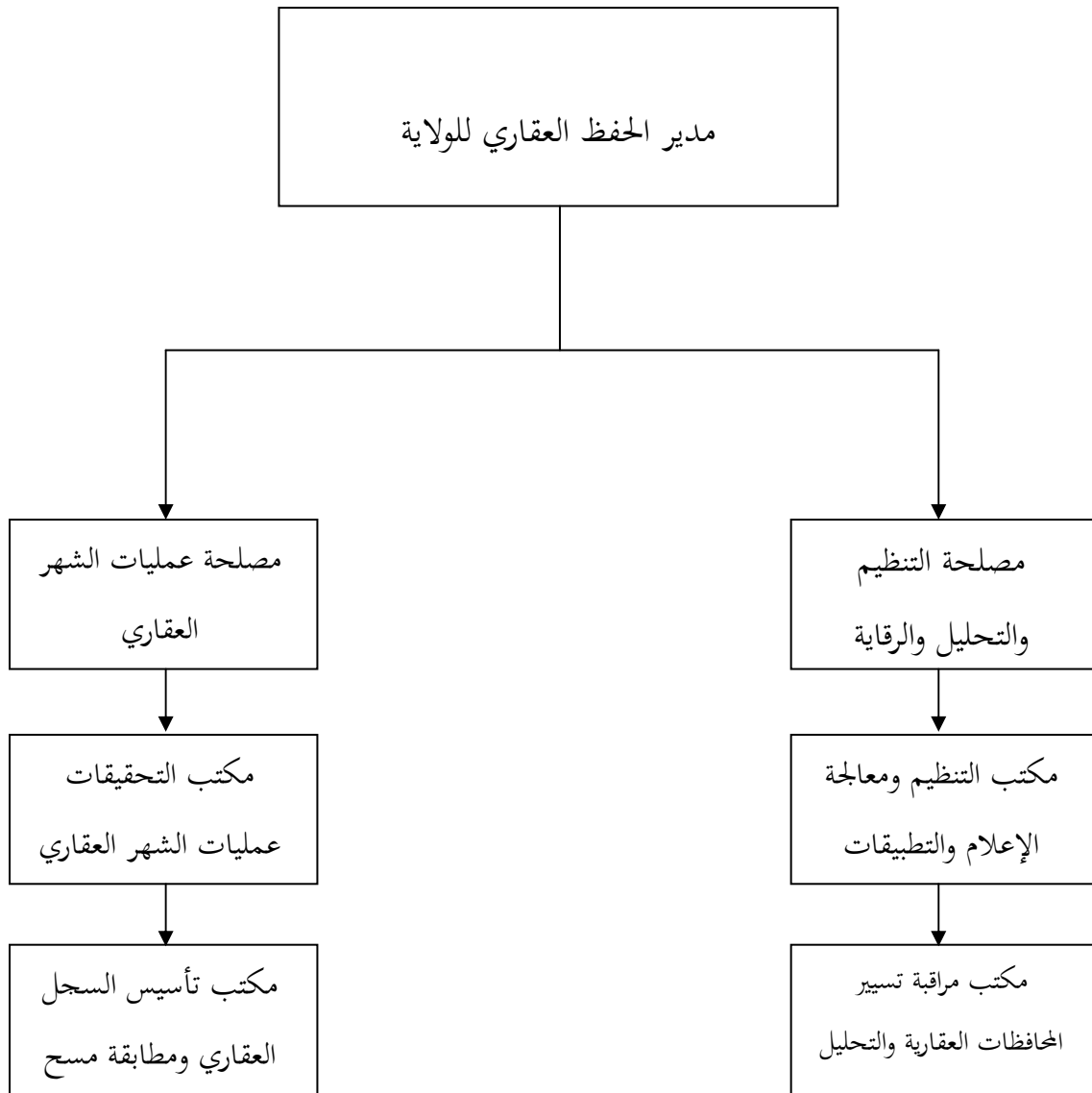
نظمها المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري¹، بحيث تكون الهيكلية على المستوى الجهوي عبارة عن مفتشيات جهوية لأمالك الدولة والحفظ العقاري يديرها مدير جهوي يعين بمرسوم رئاسي يساعده مفتشون مساعدون 02 أو 03 حسب المفتشية الجهوية، وتتكون من فرق تقنية تختص بالمراقبة الدورية للمصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري الكائنة بالولايات التابعة لها إقليمياً وتوجد 09 مفتشيات جهوية تغطي التراب الوطني، ويمكن أن نبين هيكلتها بالرسم البياني التالي:



¹ المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 10 المؤرخة في: 1991/03/06، ص 379.

ثانياً: على المستوى المحلي:

نظمها نفس المرسوم التنفيذي؛ أي المرسوم رقم: 65/91 وتتكون من مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يديرها مدير حفظ عقاري يعين بمرسوم رئاسي، وتتكون من مصلحتين هما: مصلحة عمليات الشهر العقاري، ومصلحة التنظيم والتحليل والرقابة، وتكون هيكلتها كما يلي:



وتهيكل إدارة الحفظ العقاري على مستوى البلديات كمحافظة عقارية وهي الهيئة القاعدية التي يسند لها مهمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المطلب الثالث: المحافظة العقارية.

بالرجوع للأمر: 74/75 والمرسوم: 63/76 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 فإن المحافظة العقارية هي صاحبة الاختصاص الأصيل والوحيد لعملية الشهر العقاري في الجزائر، يرأسها محافظ عقاري يعين من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم شروط التعيين في المناصب العليا لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بموجب قرار من المدير العام للأملاك الوطنية، وسوف نتناول تعريفها ثم أساسها القانوني (الفرع الأول)، ثم تنظيمها ومهامها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وأساسها القانوني.

نبدأ بالتعريف ثم نعرض على الأساس القانوني لمحافظة العقارية.

أولاً: تعريف المحافظة العقارية:

هناك من أعطاهها تعريف لغوي فاعتبرها من أصل حفظ الشيء بمعنى صيانتها، أما قانوناً فحسب المادة: 20 من الأمر: 74/75 والمادة 01 وما يليها من المرسوم: 63/76 بأنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري وهي شخص عام له وجود قانوني¹، تتولى وظائف أساسية أهمها مسك السجل العقاري. وعرفت أيضاً على أنها: "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو إسقاط حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها، وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون²."

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق ص 87.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، سنة 2001، بدون طبعة، ص 77.

وعرفها بعضهم بأنها: "تتولى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق إدارة مكتب الشهر العقاري، والتوثيق ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي أشهرت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها"¹.

ويمكن لنا إعطاء التعريف التالي: "المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تحت وصاية وزارة المالية يرأسها محافظ عقاري تتكلف بمهمة الشهر العقاري وحفظ المحررات المشهورة أي باختصار مكلفة بمسك السجل العقاري".

ثانياً: الأساس القانوني للمحافظة العقارية:

أول إشارة للمحافظة العقارية من خلال المرسوم: 32/73 المؤرخ في: 1973/10/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، حيث ذكر في مادته الثالثة بان مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية بناء على المادة: 25 منه.²

وجاء المرسوم: 32/73 تطبيقاً للأمر: 73/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث أسس نظام الشهر العقاري بناءً على عملية المسح العام للأراضي الزراعية على المستوى الوطني.³

وجاء النص الصريح لإنشاء المحافظة العقارية بصدور الأمر: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 من خلال المادة: 20 منه، وكذلك من خلال المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم خاصة المواد من 01 وما يليها، فتختص المحافظة العقارية بكل ما هو متعلق بعملية الشهر العقاري، وحفظ العقود والمحررات المشهورة وإعلام الجمهور بها عند الطلب.

الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية ومهامها.

تتبع المحافظة العقارية من ناحية الهيكل لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وهذا ما تبينه المادة: 01 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ونظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المرسوم التنفيذي رقم:

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 92.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73.

³ مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 74.

الفصل الثاني: تكوين السجل العقاري

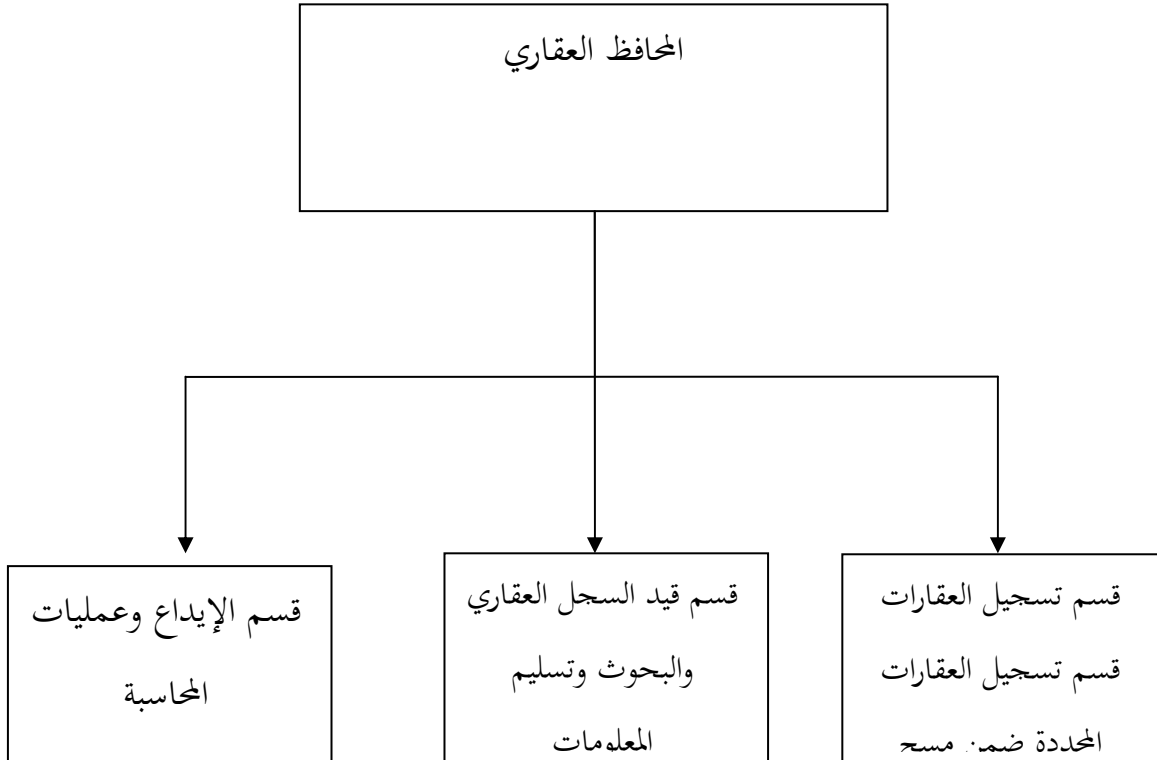
65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وسوف نتناول تنظيمها (أولاً)، ثم مهامها (ثانياً).

أولاً: تنظيم المحافظة العقارية:

نظمها القرار المؤرخ في: 1991/06/04 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري¹، بحيث تتكون من ثلاثة أقسام تحت سلطة محافظ عقاري، الأقسام هي:

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

يعين المحافظ العقاري بموجب قرار صادر من المدير العام للأملاك الوطنية من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في: 1992/03/14 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري²، وسنبين هيكلتها حسب الرسم البياني التالي:



¹ للمرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في: 1992/03/14 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 38 المؤرخة في: 1991/08/14، ص 1502.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 89.

ثانياً: مهام المحافظة العقارية:

المهمة الأساسية للمحافظة العقارية هي الشهر العقاري لكل التصرفات القانونية على العقارات التابعة لاختصاصها الإقليمي، ومن خلال النصوص المنظمة لعملية الشهر العقاري والمنظمة لهيكله المحافظة العقارية يمكن أن نحدد مهامها كما يلي:

1- **مهام المحافظة العقارية حسب الأمر: 74/75:** يتضح من خلال هذا ان المشرع لم يحدد كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، بل اتي بمبادئ وقواعد لتحديد هذه المهام¹، ويمكن حصرها كما يلي:

- نصت المادة: 03 من الأمر 74/75 على أن: " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية."

- ووضعت هذا السجل العقاري على مستوى كل بلدية في شكل بطاقات عقارية حسب المادة: 12 منه، وقرر الإجراءات اللازمة لتأسيس السجل العقاري بمقتضى وثائق المسح المستلمة حسب المادة: 13 من الأمر: 74/75 ومهمة مسك السجل العقاري المتمثل في البطاقات العقارية حسب التصرفات القانونية الواردة على العقار حسب المادة، 14 و 15 و 17 منه، وتسليم الدفتر العقاري حسب المادة: 18، والتحقق في هوية الأطراف وإثباتها بالوثائق حسب المادة: 22 من الأمر: 74/75 ومسؤولية المحافظ العقاري والطعن في قراراته طبقاً للمواد 23 و 24 من الأمر 74/75.

2- **مهام المحافظة العقارية حسب المرسوم: 63/76:** حسب المادة: 02 من المرسوم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فان الدور الرئيسي لها هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجود على العقارات، عن طريق الإشهار العقاري، أي أن الشهر العقاري هي المهمة الرئيسية للمحافظة العقارية تنفرع منها عدة مهام وهي:

- إعداد ومسك البطاقات العقاري.

¹ سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2010، ص 78.

- إعطاء إجراءات الشهر العقاري لمجموع طلبات الإشهار المودعة بعد التحقيق فيها وفحصها.
 - حفظ العقود وجميع ملحقاتها.
 - إعطاء المعلومات حول الوضعية القانونية للعقارات لمن يطلبها.
 - تسليم الدفتر العقاري.
- 3- مهام المحافظة العقارية حسب المرسوم التنفيذي رقم: 65/91: حسب المادة: 16 منه تتكفل المحافظة العقارية بما يلي:
- القيام بإجراءات الشهر العقاري لجميع الوثائق المودعة للشهر.
 - تأسيس ومسك السجل العقاري.
 - تحيين الدفتر العقاري حسب التصرفات المشهورة.
 - حفظ العقود ولواحقها.
 - إعطاء المعلومات للجمهور.
 - تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

المطلب الثالث: دور المحافظة العقارية في عمليات الشهر العقاري.

يمكن أن تسمى إجراءات الشهر العقاري وهنا نكون أمام إيداع صحيح ووثائق مودعة مطابقة للقوانين وكذلك للسجل العقاري فتشهر طبقاً للقوانين بعد قبول إيداعها ويسمى هذا تنفيذ إجراء الشهر العقاري (الفرع الأول)، توجد حالة أخرى وهي في حالة عدم مطابقة المحررات المتعلقة بالتصرفات العقارية للقوانين أو السجل العقاري المسوك في المحافظة العقارية، وتسمى رفض الإيداع أو رفض الإجراء، ولا يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإيداع القانوني وتنفيذ الشهر العقاري.

تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية¹، وتسجل بسجل الإيداع بنفس التاريخ وعلى الترتيب الزمني المحدد للوثائق المودعة للشهر تتكون من نسختين معدة للشهر العقاري وخاصة الأولى يؤشر عليها بتأشيرة الشهر العقاري وترجع للمودع والأخرى أي الخاصة تحفظ في المحافظة العقارية وهذا ما أشارت إليه المادتين: 90 و 92 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم.

يحق للمحافظ العقاري في هوية الأطراف حسب الوثائق المرفقة، وكذا تعيين العقار ومطابقته للبطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية. ويمكن أن يطلب أي وثيقة يراها مهمة، كما يحصل المصاريف المتصلة بحقوق الشهر العقاري. ويؤشر في الأخير بتأشيرة الشهر العقاري على الوثيقة محل الشهر.

وبالنسبة للرهون حددتها المادة: 93 من المرسوم 63/76 بحيث تودع في جدولين موقعين مصدقين يتضمنان البيانات التالية:

- تعيين الدائن والمدين وقفا للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم: 63/76.
- ذكر تاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن.
- ذكر رأس المال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه مع ضرورة تقدير الربوع والحقوق غير المحددة أو المحتملة.
- تعيين العقارات التي طلب الرهن من أجلها².

بعد الإيداع وتحصيل أتاوى الشهر العقاري تفحص العقود بعمق مع مطابقتها بالبطاقيّة العقارية المسوكة بالمحافظة العقارية. ويكون تنفيذ الإجراء بتعيين البطاقات العقارية حسب التصرف المشهور بتسطير المالك القديم وإدراج المالك الجديد ومراجع الوثيقة المشهورة. حفظ النسخة الخاصة حسب المجلدات التي تبدأ من 01 إلى 100 في كل مجلد، وأرقام المجلدات من واحد إلى مالا نهاية، وتؤشر النسخة المعدة بمراجع الشهر العقاري وإمضاء المحافظ العقاري، وإرسال ملخص العقد والمسح لمصلحة المسح لتعيين وثائق المسح.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 122.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 123.

وتكون مدة تنفيذ الإجراء 15 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع الصحيح، وهنا يمكن تحصيل غرامة التأخير على العقود التي يتقدم تاريخها على تاريخ الإيداع بثلاثة (03) أشهر. وفي الأخير يضبط الدفتر العقاري حسب البطاقة العقارية ويؤشر من طرف المحافظ العقاري، الدفتر العقاري الذي يرفق وجوبا بجميع التصرفات الواقعة على العقار، إلا أن هناك حالات استثنى فيها هذه القاعدة حسب المادة: 50 من المرسوم 63/76 وهي عادة في حالة شهر تصرف ضد المالك الأصلي.

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني أو رفض الإيداع والطعن في قرارات المحافظ العقاري

أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء الوثيقة المراد شهرها للشروط القانونية¹، وهناك ثلاثة عناصر وهي: هوية الأطراف، تعيين العقار، ونوعية التصرف والتمن، فإذا كانت الوثيقة لا تتطابق والقوانين أو مع السجل العقاري، نكون هنا بصدد حالتين إما رفض الإيداع (أولاً)، أو رفض الإجراء (ثانياً)، والطعن في ذلك (ثالثاً) أولاً: رفض الإيداع:

نصت عليه المادة: 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 وعددت هذه الحالات:

- 1- عدم تقديم الدفتر العقاري.
- 2- في حالة تغيير الحدود عدم إرفاق وثيقة القياس، ومستخرج مسح الأراضي في جميع الحالات وأن تاريخه يسبق تاريخ تحيري الوثيقة بأكثر من 06 أشهر.
- 3- التصديق على هوية الأطراف والشرط الشخصي لا يكون طبقاً لمقتضيات المواد من 61 إلى 65 من المرسوم 63/76.
- 4- عدم إرفاق الوثائق الثبوتية مع المحررات المراد شهرها.
- 5- عدم وجود البيانات الكافية في الرهون والامتيازات.
- 6- عدم صحة الوثيقة من حيث الشكل خاصة عدم وجود نسختين معدة وخاصة.
- 7- في حالة الجداول الوصفية للتقسيم عدم تقديمها بالشكلية المطلوبة مع وثائق المسح.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

يرفض الإيداع عادة في الحالتين الأولى والثانية وهنا لا تودع الوثائق المحررات المراد شهرها ولا يحصل مبلغ أتاوى الشهر العقاري وهنا نكون بصدد إجراء أكن لم يكن من قبل. وفي حالة قبول الإيداع، تسجل الوثائق المراد شهرها بسجل الإيداع بعد تحصيل حقوق الشهر العقاري، وفي حالة وجود أخطاء في الوثيقة المودعة للشهر بعد الفحص الدقيق لها حسب الحالات من 03 إلى 07 يقرر المحافظ العقاري رفض الإجراء.

ثانياً: رفض الإجراء:

كما قلنا يأتي في مرحلة متقدمة من الفحص الدقيق وذلك بمراقبة الشرط الشخصي وهوية الأطراف، وتعيين العقار ومطابقته للبطاقات العقارية، مطابقة الوثائق المرفقة ومدة صلاحيتها، نوعية التصرف ومطابقته للقوانين السارية المفعول.

إن آجال رد الإجراء يكون 15 يوم من تاريخ الإيداع ويبلغ لمحضر الوثيقة، ويعطى اجل 15 يوم من يوم تبليغه برفض الإجراء لتصحيح واستكمال النقص وإيداع وثيقة تعديليه، ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الإجراء"¹.

وعندما يودع المحضر الوثيقة المعدلة في الآجال يحصل عليه مبلغ غرامة رد الإجراء، ويؤشر على البطاقة بتنفيذ الإجراء وتأخذ الوثيقة تأشيرة الشهر العقاري.

وفي حالة عدم التزام المحضر بإيداع الوثيقة المصححة في الآجال القانونية، يجرر المحافظ العقاري رد إجراء نهائي ويؤشر في سجل الإيداع وكذا البطاقة بذلك، وعلى المحضر إيداع وثيقة من جديد وكأنها لم تكن من قبل.

ثالثاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

أشارت المادة: 24 من الأمر: 74/75 على أنه: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، ونصت المادة: 110 من المرسوم: 63/76 في فقرتها الأخيرة على: "وإن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة: 42 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري."

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 131.

الفصل الثاني: تكوين السجل العقاري

ومن خلال هذين المادتين يمكن القول بان قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برد الإيداع أو رد الإجراء المؤقت والنهائي قابلة للطعن القضائي أمام الجهات القضائية المختصة بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من طرف المتضرر أو ممثله طبقاً للمادة: 112 من المرسوم 63/76 خلال مدة شهرين وإلا سقطت.

ويمثل مدير الحفظ العقاري للولاية المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية تفعيلاً للمادة: 110 من المرسوم 63/76.

وفي حالة وجود خطأ من المحافظ العقاري فان الدولة تكون مسؤولة عنه وذلك طبقاً للمادة: 23 من الأمر 74/75، وتعود على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم، وتتقدم دعوى مسؤولية الدولة بمرور سنة من اكتشاف فعل الضرر، وتتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ وقوع الخطأ.

المبحث الثالث: شهر وثائق المسح العام.

كما رأينا سابقا في الفصل الأول فإن الوثائق الناتجة عن المسح العام يجب أن تودع لدى المحافظة العقارية المختصة ، وهذا لتأسيس السجل العقاري العيني بها، وذلك طبقاً لمقتضيات المادة: 10 و 11 من الأمر 74/75 والمواد من 08 إلى 16 من المرسوم 63/76، وتكون في عدة مراحل تبدأ بتسليم المحافظ العقاري لوثائق المسح العام (المطلب الأول)، ثم الترتيم المؤقت (المطلب الثاني)، والإحتجاجات المترتبة عنه (المطلب الثالث)، فأشهار جدول الإجراء الأولي وتسليم الدفتر العقاري وحجيته (المطلب الرابع)، ثم المنازعات المترتبة عن ذلك أيضاً (المطلب الخامس).

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية.

عند الإنتهاء من عمليات المسح العام وبعد انعقاد لجنة المسح والفصل في الطعون القضائية إن وجدت يعمل مدير مسح الأراضي للولاية على تسليم وثائق المسح العام للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (الفرع الأول)؛ وهنا المحافظ العقاري يقوم بمعالجة هذه الوثائق بعد أن يسلم مدير مسح الأراضي محضر تسليم وثائق المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: استلام وثائق المسح العام.

يسلم مدير مسح الأراضي الوثائق المسحية وقبل أن يجرر المحافظ العقاري محضر تسليم وثائق المسح يقوم بفحص الوثائق المودعة من ناحيتين الكمية والنوعية، ويمكنه رفض استلامها إذا رأى نقصاً¹، ونصت المادة: 08 من المرسوم: 63/76 على: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها بالسجل 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 تسليم يجرره المحافظ العقاري."

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 93.

ويكون الفحص الكمي لوثائق المسح من حيث وجود جميع الوثائق المسحوية المطلوبة وهي:

- المصفوفة المسحوية.
- حالة الأقسام.
- جدول الحساب الشخصي.
- المخططات المسحوية.
- البطاقات العقارية T10.¹

أما من حيث النوعية فتكون بعدم وجود الكشط والحشر أو عدم تطابق المعلومات بين مختلف الوثائق المسحوية سواء المعلومات المتعلقة بالعقارات أو الأشخاص أي الملاك وكذا مطابقتها للسجل العقاري المسوك من قبل المحافظة العقارية في المناطق المتواجد بها تجزئات عقارية.

وعندما تكون جميع الوثائق المسحوية صحيحة يجرى المحافظ العقاري وفي غضون 08 أيام من إيداع الوثائق محضر تسليم الوثائق المسحوية الذي يعتبر تاريخه مهما جدا لتأسيس السجل العقاري، ويكون محل إشهار واسع لمدة 04 أشهر كما أشارت لذلك المادة: 09 من المرسوم: 63/76، ويكون الإشهار في الصحف اليومية والأماكن المخصصة للإعلانات عبر تراب البلدية المعنية وكذلك مقر المحافظات العقارية عبر التراب الوطني وفي مكاتب التوثيق.²

الفرع الثاني: معالجة وثائق المسح العام.

بمجموعة الوثائق المسحوية المعدة بمناسبة إعداد المسح العام للأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية تحتاج إلى فرز ومعالجة وتحقيق ويكون ذلك بملاحظة مدى تطابق جميع الوثائق مع بعضها، فمثلا: جزء الملكية المعني يتطابق في ترقيمه بين المخطط وحالة الأقسام والمصفوفة المسحوية، وكذلك مراقبة السجل العقاري المسوك بالمحافظة العقارية؛ فإذا كانت المنطقة المسووحة المودع وثائقها تتوفر على سندات مشهورة مسبقا فإنها تستفيد من التقييم النهائي مباشرة بتاريخ محضر تسليم وثائق المسح، أما إذا كانت محل حيازة بموجب سند صحيح

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 103.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 95.

كشهادة الحيازة فتستفيد من ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، أما إذا كانت بدون سند فتأخذ ترقيم مؤقت لمدة 02 سنتين.

فقاعدة الشهر المسبق التي تعد من قواعد الشهر العقاري أو ما تسمى قاعدة الأثر النسبي التي تساعد على استقرار الملكية، استثنى المشرع الجزائري عملية تأسيس السجل العقاري بالإجراء الأولي بالمسح العام من هذه القاعدة وذلك من خلال المادة: 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.¹

وبمراقبة السجل العقاري المسوك بنظام الشهر الشخصي في المحافظة العقارية يمكن للمحافظ العقاري إدراج ثلاثة أنواع للترقيم العقاري على أساسها يسلم الدفتر العقاري للمستفيد من تأسيس السجل العقاري بالمنطقة المسووحة.

المطلب الثاني: الترخيم العقاري.

مسألة الترخيم العقاري أوكلها المشرع للمحافظ العقاري، فنصت المادة: 11 من المرسوم: 63/76 على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترخيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترخيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية."

فباستلام وثائق المسح بمحضر تسليم وثائق مسح الأراضي يبتدئ من ذلك اليوم الترخيم العقاري في السجل العقاري العيني، إلا أنه تختلف أنواع الترخيمات العقارية فهناك النهائية (الفرع الأول)، والمؤقتة (الفرع الثاني).

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 105.

الفرع الأول: التقييم النهائي

المحافظ العقاري يعمل على تكريس نتائج عمليات المسح العام للأراضي، بمجرد تسلمه الوثائق المسحية، فيشرع في التقييمات العقارية منذ تلقي هذه الوثائق، ويعتبر تاريخ إمضاء محضر تسليم وثائق مسح الأراضي نقطة الانطلاق للتقييم العقاري. ويكون تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

وحسب المادة: 11 من المرسوم 63/76 فإن تقييم العقارات، يتم بأثر رجعي ابتداءً من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، والحكمة في ذلك كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في التقييم العقاري، لهذا السبب ولكي تكون وثائق المسح ذات مصداقية، لا بد أن تكون التقييمات فورية؛ لهذا يتطلب على المحافظ العقاري السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ إيداع وثائق المسح ويتعدى ذلك منذ الشروع في العمليات المسحية.

وتمت الإشارة للتقييم النهائي بموجب المادة: 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بقولها: " يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند الإقتضاء، قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها. " فالتقييم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجته¹.

ويكون التقييم نهائياً في حالة ما إذا كان قد تمخض عن التقييم المؤقت²، بانتهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الإحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالاً للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح، أو حالة ما إذا كان نهائياً منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 حيث اعتبرت التقييم نهائياً،

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 106.

² بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 126.

بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتاً لا يترك مجالاً للشك كأن يكون عقداً صحيحاً مشهوراً أو حكماً مشهوراً معيناً للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكته سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً. كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا التقييم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجبارياً في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.¹

الفرع الثاني: التقييم المؤقت.

أشارت إليه المادتين: 13 و 14 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويكون التقييم مؤقتاً في الحالات التي لا يكون للمالك الظاهر للعقار سند صحيح مشهر مسبقاً، أو يستند فيه للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في الحياة، أو عدم وجود السند ولا يمكن إثبات الحياة لمدة التقادم المكسب للمحافظ العقاري، لذلك يمكن تقسيم التقييم المؤقت إلى حالتين:

أولاً: التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر:

نصت المادة 13 من المرسوم: 63/76 على أنه: "يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حياة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال."

فعندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حياة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب أي لمدة 15 سنة، وتعتبر فترة الأربعة أشهر التي يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة، ويرون أن

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 136.

حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات، وهذا من أجل المطالبة بها، وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات المسحوية لأسباب خارجة عن إرادتهم.

وأشارت إلى الترقيم المؤقت الفقرة: 3/2/2 من التعليم رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.¹

وخلاصة القول فالمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من الترقيم بتوافر الشروط الآتية:

- أن لا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة (المدونة في البطاقة العقارية T10) وبين تاريخ محضر استلام وثائق المسح.

- ليس للمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية.²

وتمدد هذه المدة في حالة الاحتجاج إلى حين الفصل فيه سواء بالمصالحة أمام المحافظ العقاري أو بصدور حكم نهائي من الجهة القضائية المختصة.

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

تنص المادة 14 فقرة 1 على أنه: " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية."

فيكون عند عدم تمكن المالك الظاهر من تقديم سندات كافية، وعدم تمكنه من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، بسبب عناصر التحقيق التي تكون غير واضحة للأسباب السابقة فيتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين (02)، يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وبعد انقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة، ذلك ما حددته الفقرة 02 من المادة : 14 بقولها: " ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 181.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 107.

قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني." هذا وإن المشرع وضع مددا مختلفة لعملية التقييم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو اجتناب المنازعات والإحتجاجات التي قد تثور بمناسبة عمليات التقييم العقاري، ومن الملاحظ أن التقييم المؤقت يتميز بمميزات:

- لا يتم خلال التقييم المؤقت تسليم الدفتر العقاري للملاك الظاهرين، لأن الدفتر العقاري يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقية في الملكية في نظام الشهر العيني، فالمحافظ العقاري لا يسلمه إلا إذا أصبح التقييم نهائيا كأن تظهر وقائع مادية لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني.
- إذا ظهرت وقائع قانونية أثناء فترة التقييم المؤقت لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزماً بتحويل التقييم المؤقت إلى نهائي، وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.
- التقييم العقاري المؤقت يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، من أجل أن يصبح تقيماً نهائياً، لا يتم الطعن فيه إلا عن طريق القضاء طبقاً للمادة: 16 من المرسوم: 63/76.

المطلب الثالث: الإحتجاجات الناشئة عن التقييم المؤقت.

تكون في حالة التقييم المؤقت ونصت عليه المادة: 15 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وسوف نتطرق للاحتجاجات ومحاولة الصلح (الفرع الأول)، ثم المنازعات الناشئة عنها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإحتجاج ومحاولة الصلح.

تثير التقييمات المؤقتة جملة من الإحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات تتمثل في:

- إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين.
- إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت.

ومحاولة لتخفيف على مرفق القضاء في مثل هذه القضايا، التي يمكن التكفل على مستوى المحافظة العقارية كأول درجة وهذا بغيت تامين وقت العمليات المسحية وعملية تأسيس السجل العقاري، قام المشرع الجزائري بوضع آلية قانونية لمعالجتها، وذلك ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 15 من المرسوم 76/63 المؤرخ في: 1976/03/52 حيث نصت على أنه " يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين : 13 و 14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية."

ومن خلال هذا النص يمكن أن نستخلص أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسووحة أن يقدموا الاحتجاج برسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.¹

وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، لذلك فهو يقع على عاتق الإدارة. وعموماً سواء كان هذا أو ذاك فإن المشرع الجزائري، لم ينص على شكل معين لهذا الإحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية؛ أي خلال الأربعة 04 أشهر أو الستين حسب مدة الترقيم المؤقت.

ففي حالة أصبح الترقيم المؤقت نهائياً بسبب انتهاء المدة القانونية يكون الاحتجاج مرفوضاً.²

للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين³، ومحاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الاحتمالين؛ إما النجاح وفيها يتفق الأطراف ويجرر محضر الصلح بناء على الأسانيد المقدمة في الإحتجاجات، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة: 15 من المرسوم: 63/76، وعلى

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تنييت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127.

² بوزيتون عبد الغني، نفس المرجع، ص 128.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح.

وإما أن تكون فاشلة، أو في حالة تغيب الأطراف بعد ثلاثة استدعاءات متوالية يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح¹، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف، ويبقى التقييم مؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه² وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوى.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالاحتجاجات.

أشارات الفقرة الرابعة من المادة: 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم على: "وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه."

وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر تبدأ من تاريخ تبليغ المحضر للأطراف³، لرفع الدعوى تحت طائلة رفضها شكلا، على أن تشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم: 63/76 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري، ويعتبر شهر عريضة الدعوى في المهلة قرينة على رفع الدعوى، هذا ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76.

إن تحرير محضر المصالحة ولجوء الأطراف للقضاء، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية التقييم العقاري إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي⁴.

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 100.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

³ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

⁴ بوزيتون عبد الغني، نفس المرجع، ص 129.

كما نصت المادة: 15 من المرسوم المذكور على ضرورة شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة اعمالاً لنص المادة : 85 من ذات المرسوم¹.

ويتم إشهار العرائض باتباع جملة من الإجراءات، فبعد إيداع العريضة المحررة والمطابقة للنصوص القانونية، خاصة قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في نسختين معدة وخاصة، لدى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وتحصيل مبلغ 1000 دج عند إشهار الدعاوى، التي تدفع مقدماً كمصاريف الشهر العقاري، يؤشر على النسخة المعدة ويحتفظ بالخاصة، ويرسل النسخة المؤشر عليها لكاتب الضبط، و يقوم بتأشير البطاقة العقارية المسوكة لديه، ولا يتم تشطيب هذا التأشير إلا بعد صدور القرار القضائي النهائي، الذي سيصدر لاحقاً بناءً على طلب احد الأطراف.

هنا يبقى أن نشير إلى ملاحظة أخيرة؛ فان رفع الدعوى القضائية أمام الجهات القضائية المختصة يوقف التقييم؛ بحيث يبقى مؤقتاً لحين الفصل بحكم نهائي يمكن أن يطول الوقت للحصول على حكم نهائي نظراً لتعدد الإجراءات أمام القسم العقاري خاصة بوجود خبرة والخبرة المضادة مما يجعل المحافظ العقاري يغفل على التقييم المؤقت وإمكانية الخطأ ترتفع، فلهذا وجب حصر إجراءات التقاضي بالنسبة للتقييمات العقارية حتى نصل إلى أهداف تأسيس السجل العقاري في الآجال المحددة.

المطلب الرابع: إشهار جدول الإجراءات الأولي وتسليم الدفتر العقاري وحجته.

سوف نبدأ بإجراءات شهر جدول الإجراءات الأولي لتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر (الفرع الأول)، ثم نليه بحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إشهار جدول الإجراءات الأولي وتسليم الدفتر العقاري.

نصت المادة: 13 من الأمر: 74/75 على أنه: "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرر من نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط. وهذا الجدول

¹ حمي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001، ص 165.

المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن:

- 1- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- 2- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
- 3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

جدول الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري وثيقة مهمة تملأ من طرف طالب الحصول على الدفتر العقاري إذا كان التقييم العقاري نهائي، أو طالب الحصول على شهادة التقييم المؤقت إذا كان التقييم العقاري مؤقت، ويعد الجدول أداة استدراكية الهدف منها استدراك النقائص التي تحدث أثناء عملية التحقيق¹، ويتكون جدول الإجراء الأولي من عدة معلومات تخص العقار والشخص المالك وكذا الحقوق والأعباء التي تثقل العقار.

ونظراً لكونه وثيقة متخصصة أوكل المشرع مهمة كتابتها لموثق أو كاتب عمومي أو المحافظة العقارية أو كاتب ضبط، ويسجل جدول الإجراء الأولي ضمن سجل إيداع الإجراء الأولي الذي يفتح خصيصاً لذلك في كل محافظة عقارية ويأخذ رقم تسلسلي وتاريخ الإيداع. بعد الانتهاء من التسجيل في سجل الإيداع الأولي يسلم للقائم بالإيداع وصلاً يثبت ذلك، يحمل التاريخ ورقم الإيداع.²

يحصل المحافظ العقاري مبالغ الرسوم المتعلقة بشهر جدول الإجراء الأولي حسب سلم الأتاوى المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2004.³

يقوم المحافظ العقاري بترتيب كل جدول ومرفقاته في الملف المناسب المطابق لرقم القطعة.⁴ على اثر ذلك ينشئ البطاقة ويعد الدفتر العقاري في نفس التاريخ الذي تحصل فيه مبالغ الشهر العقاري. وعلى إثر ذلك يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري في حالة التقييم النهائي

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 117.

² ريم مراهي، نفس المرجع، ص 119.

³ القانون رقم: 22/03 المؤرخ في: 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية رقم: 83 المؤرخة في: 2003/12/29.

⁴ ريم مراهي، نفس المرجع، ص 119.

الذي يعد سند الملكية في المناطق المسوَّحة كما نصت على ذلك المادة: 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 32/73 المتعلق بحق الملكية الخاصة.¹

وهنا لا بد من الإشارة إلى أنه في حالة الملاك المشاعين فإن الدفتر العقاري لا يسلم لهم إلا في حالة توكيل احدهم لاستلامه طبقاً للمادة: 47 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. ويسلم دفتر جديد من قبل المحافظ العقاري إذا ثبت ضياع الدفتر الأول ويؤشر على البطاقة العقارية بذلك.

وفي حالة قسمة العقار فإن المحافظ العقاري يعمل على إتلاف الدفتر الأول (الأصل) ويعد ويسلم الدفاتر العقارية الجديدة لأجزاء الملكية المنشأة بموجب التقسيم. وينتقل الدفتر العقاري إلى المالك الأخير للعقار، فكل مالك ينتقل له العقار يكون حائزاً لدفتره العقاري بعد التأشير عليه.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.

بالرجوع إلى النصوص القانونية و التنظيمية في التشريع الجزائري المنظمة للدفتر العقاري لا نجد تعريفاً واضحاً وموحداً ومباشراً له، وهو ما جعل الفقه القانوني يتباين في تعريفه للدفتر العقاري.²

فالدفتر العقاري عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 64 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي ورد نصها كالاتي: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة"³، وهذا السند محدد بموجب نموذج خاص طبقاً للقرار المؤرخ في 1977/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية، الذي يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، إذ لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي ووضع الحدود للبلديات،

¹ ريم مراحي، نفس المرجع، ص 143.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 124.

³ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 120 . 121.

تتولى مهمة التحري والاستقصاء عن صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة قاضي.

إذاً فالدفتر العقاري مرتبط ارتباطاً وثيقاً بعملية المسح العام للأقاليم وتأسيس السجل العقاري، فهو يعد الأثر المباشر لهذه العملية¹.

اختلف الفقه بشأن كون الدفتر العقاري هل هو قرار إداري أم لا .

الرأي الأول: الدفتر العقاري ليس بعقد اداري ولا قرار إداري:

من خلال التعريف السابق للدفتر العقاري، وبالرجوع أيضاً إلى الفقه الإداري في تعريف العقد الإداري نجد أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أية خاصية من عناصر العقد الإداري وبالتالي لا يعتبر عقداً إدارياً²، كما يرى بعض الفقه أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري؛ لأنه لا يعد عملاً انفرادياً، كما لا يحدث أثراً قانونياً، بل أن دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، وعليه فهو مجرد شهادة إدارية؛ إذ أن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني³.

الرأي الثاني والغالب أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري لأنه تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، حيث يعد:

- تصرف قانوني إداري يخضع في تحريره لشكل معين محدد بموجب قرار إداري.
- صادر عن هيئة إدارية مختصة هي المحافظة العقارية.
- صادر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية الممثلة في المحافظ العقاري.
- يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية العقارية⁴.

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 121.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 130.

³ نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 171.

⁴ نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 171.

وعليه فالراجح أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأنه يمتاز بنفس خصائص القرار الإداري. بالرجوع إلى نص المادة 16 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري يُلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة ذلك أنه خرج نسبياً عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني، بحيث حول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترتيم النهائي، وبالتالي جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية إذ يمكن الطعن فيها قضائياً طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي نصت على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، وهناك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن الهيئات القضائية العليا تكرس مضمون المادة 16 من المرسوم 63/76، وكذا أحكام المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور أعلاه¹.

ويرى جانب من الفقه إلى إمكانية إضفاء القوة الثبوتية والحجية المطلقة للدفتر العقاري، مبررين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، وعليه فإذا ما أصيب شخص بضرر نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني فإنه يحق له اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه دون أن يكون له حق في التماس أي تعديل بشأن الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري².

المطلب الخامس: المنازعات اللاحقة للترتيم النهائي.

بالنظر للمادة: 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإن الترتيم العقاري النهائي لا يمكن طعن فيه إلا قضائياً، وهذا حفاظاً على من لديه وثائق صحيحة من اغتصاب أرضه، وتتعلق هذه المنازعات أصلاً في الطعن في الدفتر العقاري الذي

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 122 . 123.

² نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 123.

يعتبر سند الملكية في المناطق المسوَّحة، وسوف نتناول دعوى إلغاء الدفتر العقاري (الفرع الأول)، ثم نليناها بالاختصاص القضائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري كما رأينا سابقاً قراراً إدارياً في الرأي الراجح، ولكونه كذلك فإن الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيه إعدام قرار إداري مخالف للقانون.¹

وتكون بإيداع عريضة افتتاحية لدى قلم كتابة ضبط الهيئة القضائية المختصة، والتي تشهر وجوباً طبقاً لمقتضيات المادة: 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، لأن شهر الدعوى العقارية تؤدي وظيفة اعلام الغير بان العقار موضوع نزاع امام القضاء، وبالتالي ادخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاء. وما يترتب على ذلك من اثار²، ولها شروط أبرزها توفر المصلحة والصفة في طالب إلغاء الدفتر العقاري؛ فيكون صاحب الحق بنفسه أو وكيله أو ممثله القانوني في حالة عجزه عن مباشرة الإجراءات القانونية لاسترداد حقه. إضافة لذلك لا بد من توافر الأهلية القانونية للتقاضي والتي تكون بسن الرشد؛ أي بلوغ سن تسعة عشر (19) سنة كاملة.

وبالنسبة لميعاد رفع الدعوى، فحسب المادة: 16 من المرسوم 63/76 لا يوجد ميعاد محدد، إذ يمكن رفعها في أي وقت من التقييم النهائي، والشرط المهم وهو شهر الدعوى تحت طائلة رفضها شكلاً وهذا ما أكده قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادتين: 17 و519. وأسباب هذه الدعوى هي أسباب إلغاء القرار الإداري وهي:

- عيب عدم الاختصاص.
- عيب إساءة استعمال السلطة.
- عيب انعدام السبب.
- عيب الشكل والإجراءات.

¹ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 145.

² عمر حمدي باشا. ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2009، ص 237.

- عيب مخالفة القانون.

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي.

لقد أشرنا بأن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوَّحة، إذ يعتبر ثمرة المسح العقاري، حيث أشارت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري إلى أنه يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 24 من الأمر 74/75 المذكورة أعلاه تنص على أن: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً "

ولطالما سبق وأن أشرنا أعلاه إلى اعتبار الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هو قرار إداري، فإنه يمكن أن تثار منازعات بشأنه فمنها ما يختص بها القضاء العادي (أولاً)، ومنها ما يختص بها القضاء الإداري (ثانياً)، مع الأخذ بعين الاعتبار شهر العريضة الخاصة بالدفتر العقاري بحسب الأحوال لكونه سند مشهر.

أولاً: اختصاص القضاء العادي.

قد يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات باعتباره سنداً مثبتاً للملكية إذا تعلق الأمر بنزاع بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، بحيث يمكن لكل شخص حماية ملكيته العقارية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو المدني للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي طبقاً لأحكام المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهذا النوع من المنازعات قد يكون مرتبطاً بالحقوق العينية العقارية التي يشتملها الدفتر العقاري أو يرفق أثناء رفع دعاوى كالرجوع في الهبة أو في دعوى الشفعة، وهنا يكون الدفتر العقاري وسيلة إثبات¹.

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 157.

ثانياً: اختصاص القضاء الإداري.

إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري باعتباره قراراً إدارياً أو سنداً إدارياً من اختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

وقد نصت المادة 24 من الأمر 74/75 على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وذلك باحترام الشروط الخاصة لرفع الطعن ضد هذه القرارات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من ضرورة توافر الصفة والمصلحة، إلى جانب شهر العريضة كما سيأتي لاحقاً طبقاً لأحكام المواد 13، 14، 17 من ق.إ.م.إ، إضافة إلى إرفاق الدفتر العقاري طبقاً لأحكام المادة 815 من نفس القانون¹.

وحتى بالنسبة للاجتهاد القضائي فإنه أرسى مبدأ عدم إمكانية إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشته مضمونها إلا أمام القضاء الإداري².

وبالرغم من صدور القرارات عن المحافظ العقاري طبقاً لأحكام المادة 24 إلا أن الدعاوى القضائية ترفع ضد السيد وزير المالية لكونه صاحب الصفة الأصلية في هذا الشأن، والذي بدوره يمنح تفويض صفة التمثيل القضائي لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري طبقاً للقرار الوزاري الصادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 1999/02/20، وذلك كالآتي :

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- أما بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فيمنح التمثيل لمديري أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالولايات من طرف وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 140 . 141.

² القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 عن المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 184-185-187-188.

الفصل الثاني: تكوين السجل العقاري

وفي نفس الشأن صدرت عن المدير العام للأملاك الوطنية التعليمات رقم 6508 المؤرخة في 2007/08/21، التي تستوجب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه و هو المبدأ القضائي المستقر وفقاً للقرار المؤرخ في 1999/02/20 المذكور أعلاه.

الخاتمة

إن تأسيس السجل العقاري في الجزائر وكغيرها من بلدان العالم الثالث لازال في منتصف الطريق وخصوصاً بالنظام العيني للشهر العقاري، أي بوجود المسح العام للأراضي، فالبرغم من سن القوانين وخاصة المنظمة لهذه العملية الضخمة منذ سبعينيات القرن الماضي بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/18 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن تجسيد العملية على أرض الواقع لحد الآن لم يكتمل نظراً لعدة ظروف اقتصادية وسياسية مرت بها البلاد عبر هذه السنوات.

يعتبر إعداد المسح العام للأراضي المفتاح الأساسي لتأسيس السجل العقاري بصفة نهائية وبأكثر مصداقية، وبالأخص حسب اتجاه الدولة لتبني نظام الشهر العيني كخيار للشهر العقاري في المنظومة القانونية الخاصة بالعقارات والتعامل فيها، ولكون عملية المسح تحتاج لأموال ضخمة وعنصر بشري كبير العدد مع التأهيل العلمي والعملية لإعطاء أكثر دقة وفعالية للعملية بصفة عامة، لذلك فإن تبني القرارات السياسية لتنفيذ العملية في آجال محددة لا بد من توفير هذه العناصر التي ذكرناها، ففي المدى المنظور ونظراً للواقع المعاش ووتيرة العمل البطيئة مع المشاكل التقنية الموجودة فإنه لا يمكن إكمال عملية المسح العام في آفاق 2014 المسطرة، ولهذا كان لا بد من التفكير في الحلول البديلة التي يمكن أن تساعد على التقدم في عملية المسح العام للأراضي وبالتالي تأسيس السجل العقاري العيني.

إن مسح الأراضي العام في تعريفه القانوني والتقني لا يختلف بين الجزائر وباقي دول العالم التي تأخذ به، إلا أن الطابع الخاص للرقعة الجغرافية للدولة الجزائرية وكذا نمط المعيشة لسكانها يعطي مدلولات إضافية لمسح الأراضي العام، فمثلاً مسح الواحات في الجنوب يشبه نظام مسح الغابات، فهو لا مسح حضري أو ريفي ولا مسح غابي، كذلك بالنسبة للمسح الصحراوي والسهبي لا نجد له مثيل إلا في بعض الدول، وعليه فإن نوعية المشاكل التي

تعرض المسح العام في الجزائر تختلف على بقية دول العالم نظراً للتنوع الجغرافي وتنوع نمط المعيشة.

وكما رأينا فإن عملية المسح التي ارتبطت بقانون الثورة الزراعية؛ أي الأراضي الزراعية وهذا حسب السياسة التي كانت منتهجة في ذلك الوقت؛ أي التوجه الاشتراكي في المجال الاقتصادي وضرورة توزيع الثروة بالتساوي على أفراد المجتمع، ولعدم توفر الإمكانيات المادية والبشرية المؤهلة في تلك الفترة أدى إلى عدم إعطاء الدولة العناية الكافية لهذا الأمر نظراً لوجود فقرة في القانون تبقي على النظام الشخصي كمرحلة انتقالية لحين اكتمال مسح الأراضي العام في كامل التراب الوطني، ودخول الجزائر في أزمة مالية في سنوات الثمانينات نظراً لانخفاض سعر البترول أخرت البدء في عملية المسح بشكل جدي إلى غاية بداية التسعينيات ودخول الجزائر مرحلة جديدة من إصلاحات اقتصادية عميقة والقرض المقدم من طرف البنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل الوثائق العقارية العامة أدى إلى إطلاق هذه العملية بنفس آخر، وبعد مرور العشرية السوداء خلال التسعينيات برمحت الجزائر آجال لإتمام عملية المسح لكامل التراب الوطني في آفاق 2014، فتقدمت العملية بشكل أفضل لكن هناك مراحل كثيرة يجب المرور بها خاصة بوجود عدد كبير من المناطق الحضرية والريفية التي لم تخضع لعملية المسح، ونقص اليد العاملة المؤهلة وتكليف إدارة واحدة للقيام بهذه العملية ذات البعد الاستراتيجي يؤخر إتمامها إلى ما بعد آفاق 2014 التي نحن على مشارفها.

وعلى صعيد آخر فإن عملية المسح تنتهي بالمحافظة العقارية المكلفة بتأسيس السجل العقاري ومسكه ولكون هذه العملية ذات طابع قانوني بحيث أوكل مهمة تسيير هذه الهيئة إلى محافظ عقاري ذو تكوين قانوني اختصاص أملاك الدولة والحفظ العقاري، وهنا لا بد من الإشارة إلى خصوصية تكوين المحافظ العقاري بحيث يكون ذو مستوى جامعي اختصاص علوم قانونية لكي يلم بالإجراءات القانونية في مجال الشهر العقاري، إضافة لذلك فإن مسك

السجل العقاري يتطلب رقمنة جهاز المحافظة العقارية الذي لحد الساعة يسير بطريقة كلاسيكية باعتماد بطاقات عقارية تحرر باليد دون إدخال تقنية الإعلام الآلي على هذه المصلحة التي تعتبر الحالة المدنية للعقارات في اختصاصها الإقليمي، وكذلك قلة الاهتمام بالتحقيق الميداني ينجر عليه الكثير من النزاعات العقارية التي مازالت تتأرجح في أروقة المحاكم والمجالس القضائية خاصة بعدم وجود قضاة متخصصين في القانون العقاري وكذلك نقص الخبراء العقاريين الأكفاء على المستوى الوطني مما يعطي نتائج عكسية وينشأ نزاعات أخرى.

كذلك مما يلاحظ في الجانب العملي كثرة العقارات المسجلة باسم المجهول أو الدولة والتي تعرقل عملية تجسيد تأسيس السجل العقاري بتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد للملكية في نظام الشهر العقاري العيني، فالمديرية العامة للأموال الوطنية والتي تعتبر الهيئة المركزية المشرفة على عملية المسح وتأسيس السجل العقاري أعطت الكثير من التعليمات في هذا المجال إلا أن هناك العديد من الثغرات التي لا زالت تحتاج إلى حلول، كل هذا أدى إلى عدم اكتمال المسح العام للأراضي وكذا عدم اكتمال تأسيس السجل العقاري في الكثير من الأحيان بتسليم الدفاتر العقارية لمالكين العقارات فنلاحظ في هذا المجال أن النسب ضعيفة لحد كتابة هذه الأسطر.

وعليه يمكن أن نخرج بعدة نتائج من خلال هذه البحث كما يلي:

- بالنسبة إلى الإدارة المكلفة بالمسح العام للأراضي والمتمثلة في مديرية مسح الأراضي وعلى المستوى المركزي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعد إدارة تقنية محضنة تتكلف بالجانب التقني لعملية المسح من اخذ للقياسات والعمل على إعداد المخططات المسحية والوثائق المسحية الأخرى معتمدة في ذلك على برنامج للإعلام الآلي لتوحيد دراسة قواعد البيانات الخاصة بالعقارات ومالكها الظاهرين وكذا التغييرات التي تقع عليها عبر الزمن، فمن الناحية البشرية والمادية فهي فقيرة بالنظر للعمل الجبار المنوط

- بها باعتبار أن عملية المسح ذات البعد الوطني والاستراتيجي للاقتصاد الوطني بالخصوص ما يتعلق بتشجيع الاستثمار في المجال الصناعي والفلاحي والإنشاءات.
- فيما يخص العمليات المسحية ومن خلال المراحل التي تمر بها فان العمل الجماعي مطلوب وخاصة أن مديرية مسح الأراضي لا تملك موظفين ذوي تأهيل قانوني مما يؤثر على سير التحقيقات الميدانية في مراقبة السندات المقدمة من طرف ذوي الحقوق على العقارات المسوحة ولكون العمل وفق اللجان المختلطة لا يتم دوماً وفقاً للتعليمات المعطاة في هذا المجال من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية، وعليه تبقى الكثير من الأمور القانونية لا تتم وفقاً للنظام القانوني المعمول به خاصة في نظام الملكية المشاعة أو الملكية المشتركة وغيرها من الحقوق العينية المثقلة للعقارات وكذا الارتفاقات القانونية التي تثقل العقار.
- بخصوص هيكلية إدارة الحفظ العقاري المكلفة بتأسيس ومسك السجل العقاري نلاحظ أن المحافظ العقاري الذي هو لب العملية يعاني الكثير من المشاكل خاصة منها نقص العنصر البشري المؤهل وكذا الإهمال الكبير للمحافظة العقارية التي تعتبر بنك عقاري من ناحية الهياكل والمرافق وحتى طريقة التسيير فنجد الواجبات أكثر من الحقوق وهذا ما يؤثر سلباً على ما يقدمه هذا الأخير.
- أما من حيث إجراءات شهر الوثائق المسحية فعدم إحاطة جانب كثير من المواطنين بأهمية العملية يجعل الإقبال عليها زهيداً، فنلاحظ في مجال تسليم الدفاتر العقارية التي تعتبر السند الوحيد للملكية في المناطق المسوحة نسبة ضئيلة من المواطنين اقبلوا على تسليم دفاترهم العقارية فنجد في قسم به 150 جزء ملكية نجد على الأكثر 50 تمكنوا من تسليم دفاترهم العقارية كمعدل افتراضي.
- بالنسبة للمنازعات الناشئة عن التقييم العقاري سواء النهائي أو المؤقت وفي جميع المراحل فهي تعطي إمكانية الطعن للمواطنين في إجراءات المسح وتأسيس السجل

العقاري مما يجعل العملية أكثر مصداقية وثبات، إلا أنها تؤخر في الكثير من الأحيان تسليم الدفتر العقاري مما ينعكس سلبا على تأسيس السجل العقاري وما ينتج عنه من معاملات غير قانونية يتطلب تسويتها بأحكام قضائية أو اجتهادات من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية بصفتها الهيئة العليا للمحافظ العقاري.

- من الناحية التشريعية والتنظيمية فإن الأمر 74/75 لم يخضع لأي تغيير منذ اعتماده رغم تحول البلاد من النظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي خاصة في مجال إمكانية إحالة عملية المسح العام للخواص في شكل عقود مناولة لكمال العملية في أحسن الآجال، كذلك فيما يخص المرسومين 62/76 و 63/76 لم يخضعا للتعديل من 1993 رغم تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 بموجب القانون 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20.

وعلى ضوء هذه النتائج يمكن لنا أن نعطي بعض التوصيات كالتالي:

- إتمام إعادة هيكلة إدارة مسح الأراضي على المستوى المحلي مثل ما هو الحال عليه في تركيبة المديرية العامة للأموال الوطنية أو تحديد الاختصاص بصفة دقيقة لعمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمديرية العامة للأموال الوطنية فيما يخص تأطير عملية المسح من الجانب التقني والقانوني مع دعم الإدارة المحلية لمسح الأراضي بالعنصر البشري المؤهل من الناحية القانونية.

- إيجاد البدائل العملية للجان المختلطة المفعلة بموجب التعليم 16 المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري من خلال إدماج العنصر البشري المؤهل من حيث التكوين القانوني في إدارة المسح وبهذا نستغني عن هذه اللجان وتمكين هذا العنصر البشري من الوسائل لدراسة الوثائق المقدمة من الملاك في التحقيقات الميدانية وتتمثل في تمكينه من السجل العقاري

- الممسوك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لتلك المناطق المراد مسحها للقيام بالأعمال التحضيرية والميدانية في أحسن الأحوال.
- المحافظ العقاري في الجزائر غير محسود على وضعيته سواء المادية أو القانونية فمن حيث وضعيته المادية فهو كغيره من الموظفين لا يحصل على أتعاب ما يقوم به في سبيل تأسيس ومسك السجل العقاري، أما من الناحية القانونية فهو المسؤول الوحيد والأوحد في كل ما يترتب على تأسيس ومسك السجل العقاري من مسؤولية شخصية على أفعاله وكذا رجوع الدولة عليه لهذا يجب إعفاء المحافظ العقاري من المتابعة على الأخطاء المهنية غير الجسيمة وتمكينه من الحماية القانونية اللازمة بصفته قاضي عقاري.
- تسخير وسائل الإعلام الثقيلة لمواكبة سير عملية المسح العام سواء أثناء بداية العملية أو بعدها الحث المواطنين على إتمام الإجراءات القانونية لتسلم دفاترهم العقارية في المناطق المسوحة، والقيام بندوات تحسيسية في هذا المجال خصوصاً في الأحياء التي تتم أو تمت فيها عملية المسح، فرض الدفتر العقاري في جميع العمليات التي تخص الحياة العملية للمواطنين مثلاً: لإدخال الماء الشروب أو العداد الكهربائي أو خط هاتف ثابت أو ربط البت بشبكة قنوات الصرف الصحي وغيرها كإحصاء العشري.
- إلغاء المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية، وترك الفصل فيها للمحافظ العقاري بصفته قاضي عقاري إلا في حالات استثنائية والتي يتعذر عليه الفصل فيها وتكون على سبيل الحصر.
- نظر لعدم إكمال مسح الأراضي العام لجميع التراب الوطني والحاجة إلى سجل عقاري يوضح الوضعية القانونية لمجموع عقارات القطر الجزائري وبالنظر لتوجه الجزائر لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية الضخمة التي يكون محورها العقار بصفته أكبر

ضامن لرؤوس الأموال المتدفقة من الاستثمارات الداخلية الخارجية، يجب توزيع الأدوار بين الدولة والخواص في إكمال عملية المسح بعدة آليات نذكر منها:

1- إعطاء عقود مناولة للخبراء العقاريين المنتشرين على المستوى الوطني وذلك بالتنسيق مع الهيئة الوطنية للخبراء العقاريين تحت إشراف إدارة مسح الأراضي لإتمام المسح العام للأراضي في أحسن الآجال.

2- توسيع عملية التحقيق العقاري والذي يسمى كذلك مسح حسب الطلب ووضع بنود إجبارية لجعل شريحة كبيرة من المواطنين تقبل عليه، وهذا يساهم في تأسيس السجل العقاري في تلك المنطقة.

قائمة المراجع

أولاً: المصادر:

- القرآن الكريم.

ثانياً: الكتب:

1. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003.
2. أعمار يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001.
3. أعمار يحيى، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2005.
4. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، بدون طبعة، سنة 2006.
5. حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2009.
6. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001.
7. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة ثانية، سنة 2000.
8. دوة اسيا - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2009.
9. رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001.
10. ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2009.

11. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، سنة 2010.
12. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، نهضة مصر، الطبعة الثالثة الجديدة، سنة 2011.
13. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة السادسة، 2004.
14. قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2000.
15. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون سنة، الطبعة الثالثة.
16. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2006.
17. محمد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية، دار المنشورات القانونية، بيروت، لبنان، بدون طبعة، سنة 1939.
18. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، طبعة ثانية، سنة 2010.
19. منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، بدون طبعة، سنة 1988.
20. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2009.

ثالثا: الرسائل:

1. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2010.

2. تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004/2003.

3. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009.

4. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2008/2007.

رابعا: النصوص القانونية:

أ. الدساتير:

1. دستور 23 فبراير 1989، الجريدة الرسمية رقم: 09 المؤرخة في 01 مارس 1989.

2. دستور 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية رقم: 76 المؤرخة في: 08/12/1996.

ب- القوانين:

3. القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات الجريدة الرسمية رقم: 06 المؤرخة في: 10/02/1981.

4. القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فبراير 1984، والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 06 مؤرخة في 07 فبراير 1984.

5. القانون 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 26 جوان 1984.

6. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الجريدة الرسمية رقم: 49 المؤرخة في: 18/11/1990.

7. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

8. القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية رقم: 21 بتاريخ: 08/05/1991.

9. القانون رقم: 22/03 المؤرخ في: 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية رقم: 83 المؤرخة في: 29/12/2003.

10. القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

ج- الأوامر:

11. الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

12. الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 مؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

13. الأمر 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

14. الأمر 74/75 المؤرخ في 18/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

د- المراسيم:

15. المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 02/12/1992 المتضمن على الموافقة على القرض الموقع في 05/08/1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة، الجريدة الرسمية عدد 87 المؤرخة في: 09/12/1992.

16. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 المؤرخة في: 20/02/1973.

17. المرسوم 62/76 المؤرخ في 15/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في: 13/04/1976.
18. المرسوم 63/76 المؤرخ في 15/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في: 13/04/1976.
19. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.
20. المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 10 المؤرخة في: 06/03/1991.
21. المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية رقم 13 المؤرخة في: 19/02/1992.
22. المرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في: 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 38 المؤرخة في: 14/08/1991.
23. المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في: 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية عدد: 30 المؤرخة في: 28/05/2000.
24. المرسوم التنفيذي رقم 110/01، المؤرخ في 05/05/2001، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 09/05/2001.
25. المرسوم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن أملاك الدولة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 13 أوت 2003.
26. المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في: 28/11/2007، الجريدة الرسمية رقم: 75 المؤرخة في: 02/12/2007.
- هـ - القرارات الوزارية:

27. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/07/09، والمحدد للتنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية رقم 37 المؤرخة في 2002/05/26.

28. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، الجريدة الرسمية رقم 42 المؤرخة في 2002/06/18.

و- التعليمات:

29. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و التقييم العقاري الصادر عن المدير العام للأموال الوطنية.

30. التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 المتعلقة بالمشح الصحراوي الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية.

خامسا: القرارات القضائية:

1. القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 عن المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 184-185-186-187-188.

الفهرس

أ	المقدمة
3	المبحث الأول: مفهوم المسح العام
3	المطلب الأول: التطور التاريخي للمسح العام بالجزائر
4	الفرع الأول: المسح العام قبل وخلال الاحتلال الفرنسي
5	الفرع الثاني: المسح العام بعد الاستقلال
7	المطلب الثاني: تعريف المسح العام وأساسه القانوني
8	الفرع الأول: تعريف المسح العام
9	الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسح العام
10	المطلب الثالث: أنواع المسح العام وأهدافه
11	الفرع الأول: أنواع المسح العقاري
13	الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العقاري
17	المطلب الرابع: موضوع المسح العقاري
18	الفرع الأول: الأملاك العقارية الوطنية
19	الفرع الثاني: الأملاك العقارية الوقفية
19	الفرع الثالث: الأملاك العقارية الخاصة
21	المبحث الثاني: إدارة مسح الأراضي
21	المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
22	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
23	الفرع الثاني: مراحل استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
25	المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
26	الفرع الأول: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مركزياً
30	الفرع الثاني: الفروع الجهوية والمحلية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
34	المطلب الثالث: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالهيئات الأخرى
34	الفرع الأول: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالهيئات المركزية
35	الفرع الثاني: علاقة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالهيئات المحلية
36	المطلب الرابع: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
37	الفرع الأول: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
37	الفرع الثاني: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
39	المبحث الثالث: عمليات المسح العام

39	المطلب الأول: الأعمال الافتتاحية لعملية المسح العام.
40	الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العام.
40	الفرع الثاني: إنشاء لجنة المسح العام.
43	المطلب الثالث: الأعمال التحضيرية لعملية المسح العام.
43	الفرع الأول: جمع الوثائق والتصوير الجوي.
45	الفرع الثاني: تجزئة إقليم البلدية لأقسام وتحديد مناطق الصعوبة.
47	المطلب الثالث: العمليات الميدانية للمسح العام.
47	الفرع الأول: الفرق الميدانية المكلفة بالتحقيق.
48	الفرع الثاني: التحقيق الميداني للمسح العام.
51	المطلب الرابع: العمليات الختامية للمسح العام.
52	الفرع الأول: تكوين وإيداع الوثائق المسحية بالبلدية.
54	الفرع الثاني: الاعتراضات والبت فيها من طرف لجنة المسح والمنازعات المتعلقة بها.
58	الفصل الثاني: تكوين السجل العقاري.
59	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري.
59	المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وخصائصه.
59	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري.
61	الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري.
62	المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها.
63	الفرع الأول: أنظمة الشهر العقاري.
66	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من النظامين.
67	المطلب الثالث: خصائص وأهداف نظام الشهر العيني.
67	الفرع الأول: خصائص نظام الشهر العيني.
71	الفرع الثاني: أهداف نظام الشهر العيني.
73	المبحث الثاني: إدارة الحفظ العقاري.
73	المطلب الأول: هيكلية إدارة الحفظ العقاري.
73	الفرع الأول: هيكلية إدارة الحفظ العقاري على المستوى المركزي.
75	الفرع الثاني: هيكلية إدارة الحفظ العقاري على المستوى الجهوي والمحلي.
77	المطلب الثالث: المحافظة العقارية.
77	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وأساسها القانوني.
78	الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية ومهامها.
81	المطلب الثالث: دور المحافظة العقارية في عمليات الشهر العقاري.

82	الفرع الأول: الإيداع القانوني وتنفيذ الشهر العقاري.
83	الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني أو رفض الإيداع والظعن في قرارات المحافظ العقاري.
86	المبحث الثالث: شهر وثائق المسح العام.
86	المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية.
86	الفرع الأول: استلام وثائق المسح العام.
87	الفرع الثاني: معالجة وثائق المسح العام.
88	المطلب الثاني: الترقيم العقاري.
89	الفرع الأول: الترقيم النهائي.
90	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت.
92	المطلب الثالث: الاحتجاجات الناشئة عن الترقيم المؤقت.
92	الفرع الأول: الاحتجاج ومحاولة الصلح.
94	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالاحتجاجات.
95	المطلب الرابع: إشهار جدول الإجراء الأولي وتسليم الدفتر العقاري وحجيته.
95	الفرع الأول: إشهار جدول الإجراء الأولي وتسليم الدفتر العقاري.
97	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.
99	المطلب الخامس: المنازعات اللاحقة للترقيم النهائي.
100	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.
101	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي.
104	الخاتمة
111	قائمة المراجع
117	الفهرس