

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مسح الأراضي كآلية لاكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ :

عقوني محمد

من إعداد الطالب :

عبود بريق

الموسم الجامعي: 2016/2015

كلمة شكر

بعد أن منّ الله علي بإنجاز هذه المذكرة أتوجه إلى الله سبحانه وتعالى بالشكر
الجزيل والحمد الكثير .

شكري وتقديري إلى كل من علمني من الجامع الكبير بأم الطيور إلى الجامعة
ببسكرة.

الشكر والتقدير والعرفان للأستاذ المشرف:

محمد عقوني الذي ساعدني ولم يبخل علي بتوجيهاته قبل وأثناء وبعد إنجاز
هذا العمل.

شكري وتقديري واحترامي إلى طاقم الأساتذة المناقشين.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(رَبِّ اِشْرَحْ لِي صَدْرِي وَيَسِّرْ لِي اَمْرِي وَ اَحْلِلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي)
صدق الله العظيم

إلى روح الفقيدين جدي و جدتي

إلى أعز الناس على قلبي، أُمي وأبي

إلى زوجتي وأبنائي، ملاك ، يوسف بدر الحق ، حاتم عبد النور

إلى من سهر معي على إعداد المذكرة يوسف الساسي

إلى السيد المحافظ العقاري بالمغير غليسي طلحة

إلى جميع أصدقائي ومعارفي

إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع خاصة

موظفي إدارة مسح الأراضي لولاية الوادي

مقدمة

يعتبر العقار القاعدة الأساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، فغريزة تملك العقار من بين أسمى أهداف الفرد، فكما تنطبق هذه الميزة على الأفراد فهي كذلك على الدول فللملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الشعوب باعتبارها مقياسا للثروة ومصدرها، لذلك لجأت المجتمعات منذ القدم إلى تنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة، وتبعث على الأمن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يسمح باستغلالها استغلالا كاملا يعود بالنفع على الفرد والمجتمع و يساهم في إنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع .

إن مسألة إثبات الملكية العقارية و تنظيمها يشكل عائقا رئيسيا و إشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيمها و المنازعات المثارة بشأنها.

و قد أفرزت المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر عدة وضعيات تميزت في مجملها بالتضارب، عدم التجانس و التبعض في العديد من النصوص، هذا ما لم يخدم استقرار الملكية العقارية لدرجة أنه لا يكاد يستقر إجراء سنه قانون أو مرسوم حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة، مما انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية وأصلها في غالب الأحيان، فقد حاولت جاهدة بعد استرجاع السيادة الوطنية إلى انتهاج سياسة جديدة، بآليات و تشريع عقاري يمكنها الخروج من الوضعية المتشعبة و الموروثة عن الاستعمار.

و من أهم تلك القوانين الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي تلتته مراسيم تطبيقية له كرد فعل الإدارة على دور الأفراد في اكتساب الملكية بصفة عشوائية و غير شرعية (الاستيلاء، التعدي) إذ يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، و الذي كان ينتظر منه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية.

إن نظام الشهر العيني و عملية مسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة، و يرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقديم عمليات

المسح، و وضع مخططات طبوغرافية و جزئية و بطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، و تسليم سندات الملكية - الدفاتر العقارية - في نهاية المطاف. لكن من جهة أخرى يجب القول أنه من الضروري استمرار العمل بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني.

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، الذي يهدف لإقامة وثائق رسمية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية و تكفل حماية الملكية العقارية بإنشاء الدفاتر العقارية، لن يأتي إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيده و سندات الإثبات، و لعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار و استقراره، تلك التي يتضمنها نظام المسح العقاري.

حسب المفاهيم السابقة تبدو الأهمية القانونية الكبيرة لنظام المسح و الدفتر العقاري، ومن ثمة أهمية هذه الدراسة التي تكمن في محاولة الكشف عن الطرق المنتهجة في تطبيق هذا النظام، و مدى تأثير الدولة بالسياسات المتبعة، كما أن دراسة موضوع إجراءات المسح وتسليم الدفتر العقاري يفرز قيمتين:

الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري الذي لم يحض بالدراسة الكافية، فالوثائق الناجمة عن عملية المسح العقاري لها أثر مهم في تحديد و ضبط الملكية العقارية و ذلك بعد تسليم سند يثبت الملكية يكون هو الأثر الناتج عن هذه العملية.

القيمة الثانية عملية تكمن في تشعب و تشابك إجراءات المسح العقاري و شهر وثائقه بدقة، باعتبار أهم وثيقة ناتجة عن هذا الشهر هو الدفتر العقاري، وهذا لتمكين القائمين على هذه الهيئات من انتقاء الطرق الأنجع منها، سواء من الناحية الكمية أو النوعية.

ولعل دوافع البحث في الموضوع له شقين اثنتين:

أولهما ذاتي:

أنني مهتم بعملية مسح الأراضي، مما دفعني لمراقبة المسألة عن كثب، و ملاحظة نقاط الالتقاء بين الشقين النظري والعملي عن قرب لأدراك خصوصية الموضوع.

ثانيهما موضوعي:

انطلاقاً من اعتماد المشرع الجزائري على عدة آليات لتنظيم العقار عن طريق الشهر الشخصي و الشهر العيني و التحقيق العقاري و المسح العام إلا أنه و لحد الساعة لم تتحقق الأهداف المرجوة من ذلك كله مما يدفعني إلى كشف أسباب هذا التباطؤ و كيفية معالجته خاصة وأن الوضع الطبيعي هو اكتساب الملكية العقارية عن طريق كل من الآليات المذكورة في وقت محدد نظراً لتطور الوسائل و سرعة الإجراءات، فجل الدول الأوروبية تمكنت من إتمام عملية المسح العام في نهاية القرن الثامن عشر رغم الوسائل البدائية، إضافة إلى ذلك ندرة الدراسات الأكاديمية التي تناولت بالبحث مسح الأراضي كآلية لإثبات الملكية العقارية و تنظيم العقار .

لذلك ارتأيت بحث لبّ هذه القضية من خلال إشكالية أساسية يمكن طرحها كما يلي:

ما هو دور عملية مسح الأراضي في تنظيم العقار عن طريق الآليات المنظمة لتسليم سندات الملكية.

وتتفرع عنها تساؤلات ثانوية تتمثل في:

- ما المقصود بمسح الأراضي وما هي الهيئة المكلفة به ؟
- كيف نظمت النصوص التشريعية و التنظيمية إجراءات عملية المسح العقاري؟
- ما هي الآثار المترتبة عن عملية المسح العقاري ؟
- ما هي المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي الذي يقوم على أساس تحديد خصائص الظاهرة ووصف طبيعتها ونوعية العلاقة بين متغيراتها وأسبابها المتعلقة بأنظمة الشهر العقاري والمصالح المسؤولة عنه وتحديد قواعده، ومن خلال استقراء النصوص القانونية والأحكام القضائية.

فأغلب حلقات البحث تعاملت فيها مع النص، من أعلى الهرم القانوني (الدستور) إلى قاعدته (التعليمية أو المذكرة)، وكذا التعليق على مجموعة من القرارات، حيث يمكن إعمال هذا المنهج من كشف مواطن الاتفاق و الاختلاف بين معظم الخلايا وإيجاد تفسيرات منطقية لها.

و أصبو من خلال الإجابة على الإشكالية المطروحة بلوغ هدفين :

هدف علمي:

إن حسم المسألة و الانتهاء من العملية يؤدي لا محالة إلى تنشيط الاقتصاد والرقى بالدولة وتمكينها من ممارسة عدة نشاطات و استثمارات دون التعرض للمشكل العقاري الذي أصبح هاجسا في وجه أي تنمية اقتصادية لا يتأتى حلها إلا بالاعتماد على آلية قانونية قوية بسيطة و واضحة.

هدف نظري:

تتمثل في تحديد الحد الفاصل بين الممارسة، سواء على مستوى التنظيمات الداخلية للإدارة أو التطبيقات الميدانية، وسندات الملكية كفكرة مادية سامية تسعى القوانين الوضعية إلى تحقيقها.

إضافة إلى استكشاف عنصر الاستقرار الذي من شأنه وضع العامة في طمأنينة لوضعية عقاراتها، و إفادة جادة للباحث القانوني في دراساته، وفقا لمسار ينطلق من الواقع ليصل إلى الهدف المنشود ألا و هو التطهير العقاري التام. و ليس استيراد مفاهيم تنتهي صلاحيتها مع أول استعمال، فزمن التخطيط العشوائي قد ولى و أصبح لكل شبر سند يبعث على الاستقرار.

لذلك ارتأيت إجراء دراسة قانونية في المجال العقاري الجزائري، و الذي يعد من أعقد القوانين، و أكثرها أهمية، لإعطاء نظرة شاملة حول الزوايا التي تخص المسح العام و دوره في إثبات الملكية، و معرفة الأثر و السند القانوني الناتج عن عملية المسح العام و شهر وثائق المسح العقاري .

و لمعالجة هذه الدراسة اعتمدت على الخطة التالية :

**** الفصل الأول: النظام القانوني لعملية المسح العقاري ****

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري

المطلب الأول: تعريف عملية المسح العقاري و الأساس القانوني

المطلب الثاني: موضوع عملية المسح

المطلب الثالث: أنواع أنظمة الشهر العقاري

المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و أساسها القانوني

المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المطلب الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المبحث الثالث: إجراءات عملية المسح العقاري

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية و الأعمال الميدانية

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد المسح العقاري

المطلب الثالث : إنهاء عملية المسح و الآثار المترتبة عنها

**** الفصل الثاني: آثار عملية المسح العقاري ****

المبحث الأول: الدفتر العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري و حجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية المسح العقاري

المطلب الأول: الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح العقاري

المطلب الثاني: المنازعة المتعلقة بالقيد الأول في البطاقة العقارية

المبحث الثالث: المنازعات القضائية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري

المطلب الأول: المنازعة التي يختص بها القضاء العادي

المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري

الخاتمة

الفصل الأول:

النظام القانوني لجهاز المسح العقاري

الفصل الثاني:

آثار عملية

المسح العقاري

المقدمة

الخاتمة

قائمة المراجع

الملاحق

الخلاصة

الفهرس

الفصل الأول

النظام القانوني لعملية المسح العقاري

إن الفوضى العقارية العارمة و ما نتج عنها من ضرر للدولة و الأفراد، فرض على السلطات العمومية انتهاج سياسة عقارية ناجعة للخروج من هذه الوضعية، من خلال تبني نظام المسح العقاري لاعتباره الحل الوحيد من جهة، و أداة فعالة لتطهير الملكية العقارية من جهة أخرى، هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى إصدار ترسنة من النصوص القانونية المتكاملة أهمها الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، و المرسومين التنفيذي رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخين في 1976/03/25 و 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 و المتعلق بإعداد مسح الأراضي، و ذلك بغرض إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفظ العقاري عن طريق تأسيس سجل عقاري، الأمر الذي استوجب اتخاذ جملة من الإجراءات يطلق عليه إجراءات المسح.

و لما كان من الثابت المسح العقاري يؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري، سنتطرق في مبحث أول إلى هذه العملية، من خلال تبين مفهومها و تعريفها و موضوعها، ثم في مبحث ثاني إلى الهيئة المكلفة بهذه العملية و تنظيمها و مهامها ، فنبين إجراءات و المراحل التطبيقية لها إلى غاية إنهاؤها و إعداد السجلات الناتجة عن ذلك.

المبحث الأول

مفهوم المسح العقاري

تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة و أخرى خاصة تعود للأفراد ومن أجل تحديد ملكية و حصر مساحة كل مالك بدقة مع التأكد من سنداته، وجب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية و بشرية يتمثل في مسح الأراضي.

لقد أطلق المشرع الجزائري على عملية مسح الأراضي اسم " مسح الأراضي العام " معتبرا إياها العمود الفقري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، و ذلك لما لهذه العملية من أهمية بالغة توفرها في تثبيت للملكية العقارية و ضمان للحقوق و نمو للاقتصاد عن طريق إرساء قواعد متينة لتطهير الملكية العقارية، لذا كان من الضروري تبين تعريف هذه العملية والأساس القانوني (المطلب الأول)، ثم تبيان موضوع هذه العملية (المطلب الثاني) و التطرق لنظام الشهر العيني و الشخصي (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تعريف عملية المسح العقاري و الأساس القانوني

تعتبر عملية مسح الأراضي أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة، ترمي لأهداف متعددة و تقوم بها أجهزة متخصصة، هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال تعريف المسح العقاري.

الفرع الأول: تعريف المسح لغة

بالرجوع إلى أهم القواميس اللغوية⁽¹⁾، فإننا نجد كلمة مسح، مسحاً و مساحة الأرض قاسها و قسمها.

فمسح الأرض إذن هو حصر السطح و قياسه و تقسيمه.

ويعرف أيضا أنه فن استخدام المبادئ العلمية للقيام بالدقة المطلوبة لقياس الأراضي وغيرها.

(1)- ساسي عائشة، بن غية شميصة، مسح الأراضي و السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل ، مركز الأغواط السنة الجامعية 2001/2000، ص 2-3.

الفرع الثاني: تعريف المسح في التشريع

نجد أن المشرع الجزائري كبقية التشريعات، لم يعطي تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح تاركا ذلك للفقهاء، الذي تكفل بإعطاء تعريفات مختلفة نذكر منها:

تعريف القاضي حسين عبد اللطيف حمدان بأن: "المسح عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه وحدوده و قوامه و نوعه الشرعي، و اسم مالكة و أسباب تملكه و الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي" (1).

أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرفها بأنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، و ما يترتب عنها من حقوق" (2).

و قد عرفته الأستاذة ليلي زروقي بأن: "المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها" (3).

كما أنا الأستاذ خالد رامول عرف المسح كما يلي : أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية (4).....

أما المشرع الجزائري ومن خلال الأمر رقم: 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، نص في المادة 02 منه على أن: " مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري" . و قد أضافت المادة 04 منه على

أنه: " يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".

1 - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان - نظام الشهر العقاري - منشورات حلبي الحقوقية - بيروت طبعة 2007 ص 60.

2 - الأستاذ الدكتور عمار بوضياف - المسح العقاري و اشكالاته القانونية - مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي - تبسة - أفريل 2006 ص 41.

3 - حمدي باشا، ليلي زروقي - المنازعات العقارية - دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة 2004، ص 45.

4 - خالد رامول - المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري - قصر الكتاب، د س ص 30.

و بذلك فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح، بل اكتفى بتوضيح الغاية من عملية المسح، غير أنه خص المنظومة العقارية من زاوية مسح الأراضي العام، بتشريع مميز و تبعه بإصدار سلسلة من التنظيمات، و هذا كله بغرض تطهير الملكية العقارية.

_____ فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 منه التي تنص: " عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط و الكيفيات التي ستحدد في ما بعد ".

_____ المرسوم التنفيذي رقم: 32/73 المؤرخ في 1971/11/8 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، فالمادة 33 منه تنص على: " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموع البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

_____ الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد تضمن 28 مادة، و يعتبر أول قانون نظم العملية و قد حدد من خلاله المشرع الجزائري الاطار العام للمسح العقاري من البداية الى النهاية⁽¹⁾. كما أن المتأمل لطياته يستنتج أن موضوع عملية المسح يشمل جميع العقارات بغض النظر عن نوعها.

_____ المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 400/84 المؤرخ في 84/12/24 و المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في 92/04/7 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

_____ المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في 76/03/25 المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، و رقم 123/93 المتعلق

¹ - ا الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، لأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

بتأسيس السجل العقاري، ضمن الباب الثاني منه أورد إجراء إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية.

— المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في 89/12/19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

— المرسوم الرئاسي رقم: 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488- الموقع في 92/8/5 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و البنك الدولي للإنشاء و التعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة⁽¹⁾.

إلى جانب هذه المراسيم هناك تشريعات و تنظيمات أخرى ترتبط بعملية المسح العام للأراضي منها:

— القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
— المرسوم التنفيذي رقم: 93/186 المؤرخ في 1993/7/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽²⁾.

— المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000 المؤرخ في 2000/5/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطني⁽³⁾.

— القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، و يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، و يتم إجراء التحقيقات العقارية بعد تقديم طلب من

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/2 ، المتضمن

الموافقة على اتفاق القرض رقم : 3488 الموقع في 05 أوت 1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و البنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة العدد 87، المؤرخة في 1992/12/9.

² - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، المتعلق بكيفيات تطبيق القانون 11/91 ، العدد 51 المؤرخة في

1993/08/1 المتضمنة المرسوم التنفيذي رقم 93/186.

³ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، المتضمنة المرسوم التنفيذي رقم 115/2000، العدد 30 المؤرخة في

2000/05/28.

المعني مرفق بالوثائق الثبوتية للمحافظ العقاري، و بعد التحريات و تقييد الاحتجاجات، إما يتم الصلح بتحرير محضر له أو لا يتم، فللمعترض حينئذ التوجه إلى القضاء خلال شهرين. — القانون 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و الذي يتضمن إجراءات

التحقيقات الفردية التي تباشر بموجب قرار صادر عن الوالي، و التي يتم فيها البحث عن كل العناصر و المعلومات بغرض تحرير محضر يكون محل نشر في البلدية المعنية للاطلاع و تقديم الاحتجاجات، ليفصل فيها المحقق العقاري عن طريق الصلح أو الإحالة القضائية.

و من جميع هذه النصوص و غيرها نستنتج أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية مسح الأراضي العام بكم هائل من الوسائل القانونية و البشرية و المادية لإنجاحها و تحقيق الأهداف المتوخاة منها.

المطلب الثاني

موضوع عملية المسح العقاري

إن لعملية المسح العقاري للأراضي أهداف اقتصادية و اجتماعية و الأهم قانونية وتعتبر سلم السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل.

المسح العقاري هو الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري كما أنه يضع حد لتعدد الوضعية الراهنة للعقارات و المعاملات العقارية ، و من أهدافه:

1/ ضبط الملكية العقارية: تنص المادة 2 من الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد المسح العقاري العام و تأسيس السجل العقاري على: " إن مسح الأراضي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

و باستقراء المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 400/84 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 62/76 السالف الذكر تنص الفقرة الأولى منها على: " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي:

— القوام المادي و طبيعة الأراضي: إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية".

— الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية و كيفية الاستغلال.

2/ تجهيز التراب الوطني بمخططات، تماثيل بيانية و جرد عقاري للمحيط البلدي: إن كل بلدية تشمل الوثائق التالية:

• **المخطط المساحي** الذي يبين التمثيل للإقليم المعني في جميع تفصيلات تجزئته إلى أقسام و أجزاء للملكية، وجزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة المملوكة لمالك واحد أو مملوكة على شيوع.

جدول الأقسام و سجل لقطع الأراضي التي تعتبر كمرجع للأشياء الموجودة بالمخطط التي يمكن اعتبارها كوثائق تعريف و تشخيص لأجزاء الملكية

• **سجل مسح الأراضي** الذي يجمع في ورقة أو عدة أوراق متحركة مختلف العقارات المملوكة لكل مالك في إقليم البلدية، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

و نجد أن هذه الوثائق تضمن وصف و تشخيص دقيق لأجزاء الملكية، و تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري.

3/ حماية مالك العقار: تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 على أنه: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحفظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري". في حين المادة 46 من نفس المرسوم: "يسلم الدفتر للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة و كل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم و تسليمه للمالك الجديد".

4/ تحديد الضريبة العقارية: و ذلك من خلال إحصاء كل العقارات الموجودة بالبلدية ومعرفة مساحتها و طبيعتها سواء كانت مبنية أو غير مبنية، و تحديد المالك المكلف بدفع الضريبة باعتبارها مساهمة إجبارية يدفعها بصفة نهائية دون مقابل بالاعتماد على المعلومات الدقيقة المدونة بوثائق المسح العقاري.

5/ تدعيم الجهات القضائية: من خلال مجموعة من المواد القانونية التي نصت عليها القوانين المختلفة منها: المادة 52 من دستور 1996 التي تنص على أن: "الملكية الخاصة مضمونة"، و المادة 386 من قانون العقوبات و التي نصت على عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات على كل متعد على ملكية عقارية مملوكة للغير.

فالمشرع الجزائري خول للطرف المتضرر رفع دعواه أمام القضاء العادي، و هو ما بث فيه بإمكانية تعيين خبير مختص، من مهامه الاتصال بالجهات المعنية منها إدارة مسح الأراضي⁽¹⁾.

المطلب الثالث

أنواع أنظمة الشهر العقاري

في نطاق الملكية العقارية يوجد نظامان وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، لكل منهما مزايا و عيوب.

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي⁽²⁾

تقوم فكرة هذا النظام على وجود سجل عام أو سجلات في البلد الواحد يرصد بها التصرفات التي ترد على العقارات فيتم التسجيل على أساس أسماء الأشخاص من مالكيها وأصحاب حقوق عينية بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها، فمن أراد الكشف عن عقار معين، وجب عليه إجراء بحث عن اسم مالكه.

من هذه الطريقة ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ حقا عينيا عقاريا ويتم رصده باسم المتصرف، بحيث إذا أراد صاحب الشأن معرفة ما إذا كان مالك معين قد تصرف في عقار، استطاع أن يطلب شهادة من الجهة الواقع في دائرتها المذكور عن التصرفات التي تكون قد صدرت من ذلك المالك خلال فترة معينة، فيتم البحث عن اسم ذلك المالك في فهارس السجلات، فإذا لم يجد فيها اسم المتصرف كان ذلك دليلا على صدور التصرف من المالك المذكور في العقارات الواقعة من الجهة المطلوب الكشف عنها وتعين عليه إعطاء الطالب شهادة بيان هذه التصرفات.

¹ - سماعيل شامة- النظام الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة و ضعية تحليلية- دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 114، 115.

² - الأستاذة - ليلي لبيض - رسالة دكتوراه- منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق، جامعة بسكرة ، ص 114، 115.

إذا وجد اسم ذلك المالك في هذه السجلات مرة أو أكثر كان ذلك دليلا على انه أورد تصرفا على عقاراته الموجودة في الدائرة التي يبحث في سجلاتها ويكون له أن يطلع في نفس السجل على طبيعة هذه التصرفات

الفرع الثاني نظام الشهر العيني⁽¹⁾

نظام الشهر العيني هو المعروف باسم نظام السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيه على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات، بل على أساس العقارات ذاتها بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمكّن بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات، فتخصص في—ه صفحة لكل عقار يثبت في أولها اسم مالكه وقت إنشاء السجل أو اسم أول متصرف إليه بعد إنشاء السجل ثم يثبت منها بعد ذلك أولا بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات واجبة الشهر بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار أن يطلع على صحيفته العينية لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار والتصرفات التي وقعت منه على عقاره وما يتقل هذا العقار من الحقوق والأعباء ليقدم على التعامل وهو مطمئن، ولا يتم التسجيل في الصحيفة العينية إلا بعد التحري عن طبيعة التصرفات المراد تسجيلها، والتثبت من خلوها من كل ما يمنع تسجيلها. فيتم التأكد من موقع العقار ورقمه ونوعه الشرعي وماهيته ومساحته، ومن هوية المتصرف وأهليته، ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا جرى تسجيله وإذا وجد معيبا، امتنع عن التسجيل وبتمام التسجيل، ينتقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف له، فالتسجيل وليس العقد أو التصرف هو الذي ينقل الحق العيني .

وينتقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيبا، لأن التسجيل يطهر عيوب التصرف وهذا أمر طبيعي طالما أن التصرفات التي تشهر في ظل هذا النظام لا يتم شهرها

¹ - الأستاذة - ليلي لبيض - رسالة دكتوراة- منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق، جامعة بسكرة ، ص 114، 115.

إلاّ بعد التحري عن صحتها تحريا بالغاً فتشهر إن كان التصرف صحيحاً ويمتنع عن شهرها إن كان معيباً. يتطلب الأخذ بهذا النظام أولاً وقبل كل شيء مسح عقارات البلد وتحديد موقع كل منها ومساحته وأطواله وبيان حدوده وتعيين مالكه تمهيداً لإعطاء كل منا رقماً خاصاً وتخصيص إحدى صفحات السجل له، وهذا العمل يقتضي وقتاً طويلاً ونفقات باهظة .

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري⁽¹⁾

إن المسح العقاري هو الأساس التقني لنظام الشهر العيني ، فبمقتضى هذا النظام تقوم الدولة المتبنية بإجراء عملية المسح العقاري لكافة أراضيها، و عقاراتها المتواجدة على أراضي إقليمها بحيث يتم تحديد ملكياتها تحديداً دقيقاً.

وبتفحص النصوص القانونية الواردة في الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المراسيم التنفيذية له (المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 و المرسوم رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 210/80 و المرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري).

نجد أن الجزائر قد سارعت في إرساء نظام الشهر العيني و الذي يعتمد على المسح العقاري كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني، و ذلك بمسك مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة الشهر العقاري و تخصيص لكل عقار بطاقة أو أكثر تدون فيها كل المعلومات الخاصة بالعقار (معلومات أو تصرفات).

نجد أن نظام الشهر الشخصي يبقى ساري المفعول لعدم إكمال مسح كامل التراب الوطني، و يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام و كإستثناء و كمرحلة انتقالية، و في إنتظار إستكمال تعميم المسح العقاري على كامل التراب الوطني أخذ بنظام الشهر الشخصي و بالتالي فنظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام مختلط .

¹ - الأستاذة ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقاري في التشريع الجزائري ، دار بغدادي ، الرويبة الجزائر ، 2009 ، ص 88/78 .

المبحث الثاني

الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات وإقامة بنك لذلك تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية.

المطلب الأول

تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و أساسها القانوني

إن أهم جهاز قاعدي يحتك مباشرة بعملية المسح هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC.

حسب المادة 01 من مرسوم 89 تنص على أنها: مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و بالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكتب باختصار (و م أ)، و تدعى في صلب النص بالوكالة، و تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم⁽¹⁾.

تخضع الوكالة لوصاية وزير المالية من جهة، ومن جهة أخرى خاضعة لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي و جرد العقارات.

الفرع الثاني: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية واستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين انتقال البلاد الى نمط تسيير جديد، حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة، ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير و تأطير هذه العملية من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19.

1 -المادتان 1، 2 من المرسوم 234/89 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ج ر 54 لسنة 1989.

وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال.

المطلب الثاني

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلا أن التنظيم الداخلي للوكالة يصدر بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومي⁽¹⁾.

و يتمثل تنظيمها فيما يلي⁽²⁾:

الفرع الأول: هيئات التسيير و الإدارة

تتمثل حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في 89/12/19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

* **مجلس الإدارة:** _ وهو عبارة عن هيئة يرئسها وزير المالية، يعين بموجب قرار ممثلين لسبع وزارات وهم ممثلين عن: وزير الدفاع الوطني، وزير الداخلية، وزير التجهيز، وزير الفلاحة، السامي للبحث العلمي، المندوب للتخطيط، كما يمكن الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة متصلة بالموضوع المطروح للنقاش طبقا للمادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه. يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة لذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير بعد إرسال الاستدعاءات للأطراف خلال 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، و يمكن تخفيضها إلى 8 أيام عند الاستعجال لدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، مخططات عملها ميزانيتها، نظامها الداخلي، حصيلتها السنوية والتسوية المحاسبية و المالية.

1 -المادتان 1، 2 من المرسوم 234/89 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ج ر 54 لسنة 1989.

2 -المادتان 1، 2 من المرسوم 234/89 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ج ر 54 لسنة 1989.

* **المدير :** يتم تعيينه و إنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي، يشرف على الوكالة، يمثلها قانونيا، يتولى إدارة شؤونها و الأمر بالصرف في ميزانيتها، كما ينفذ قرارات مجلس الإدارة ويعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين.

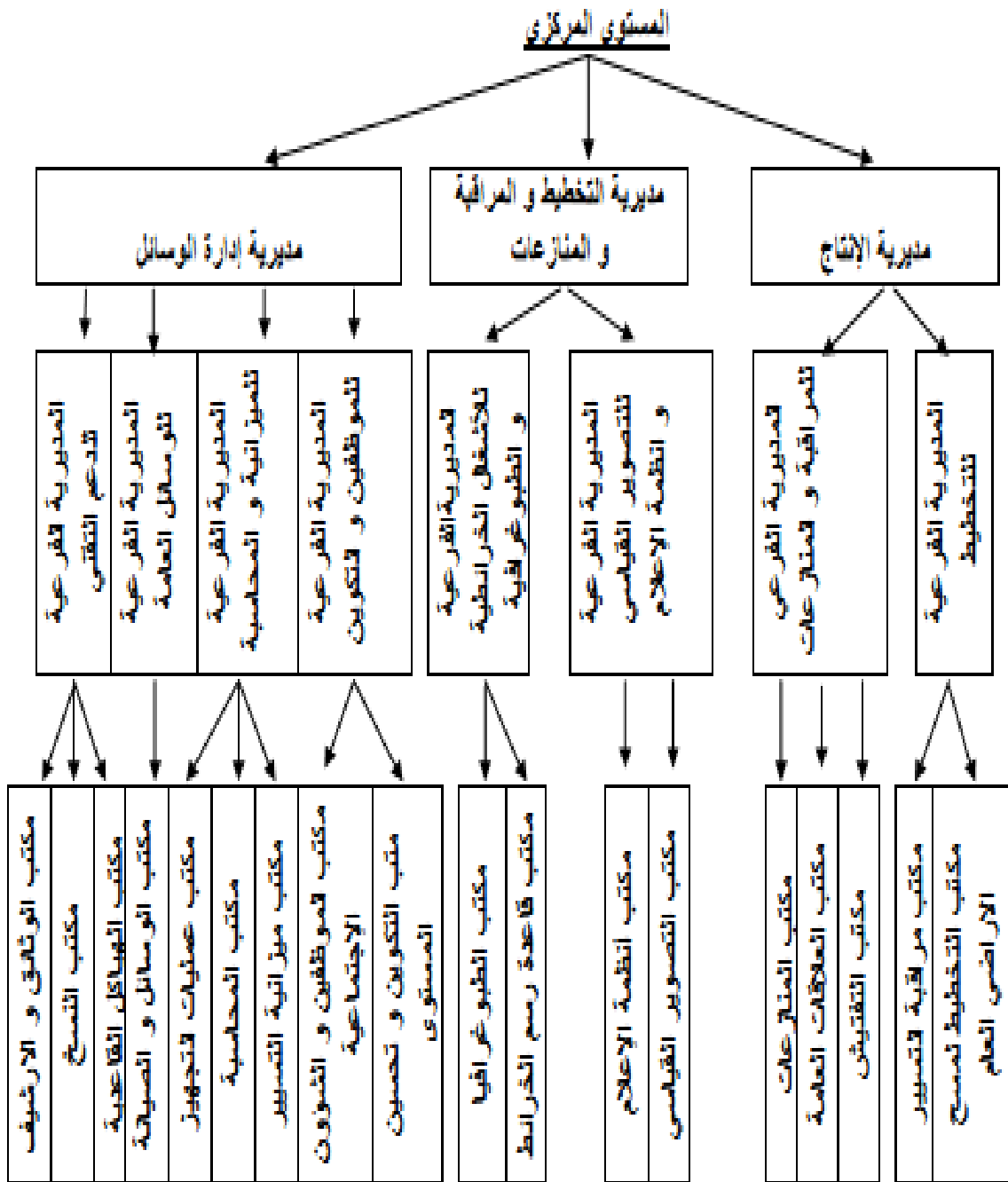
الفرع الثاني : التنظيم الداخلي

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في 89/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه: "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير المالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة. يعين مسئولو الفروع الجهوية أو المحلية بقرار من وزير المالية ، بناءا على اقتراح مدير الوكالة".

إن القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/17 تم النص فيه على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الأراضي على المستوى المركزي، الجهوي، الولائي و سنتناولها كما يلي:

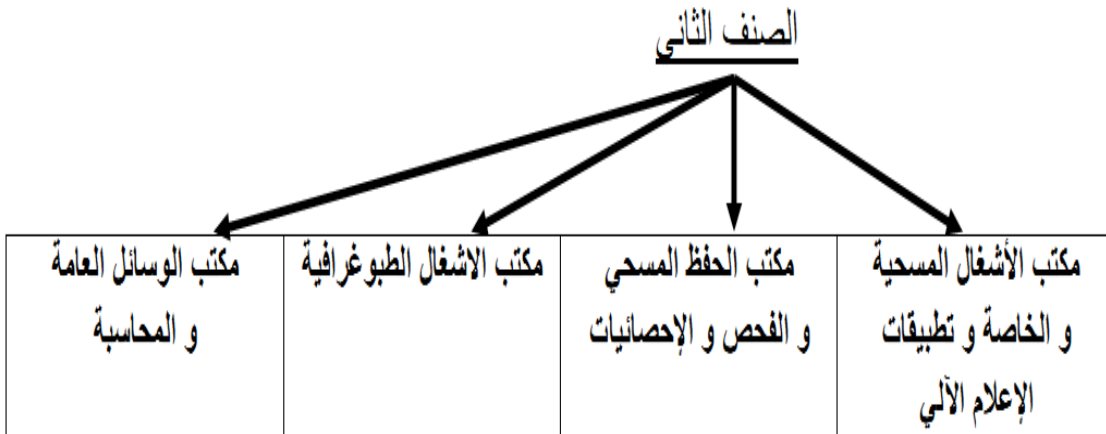
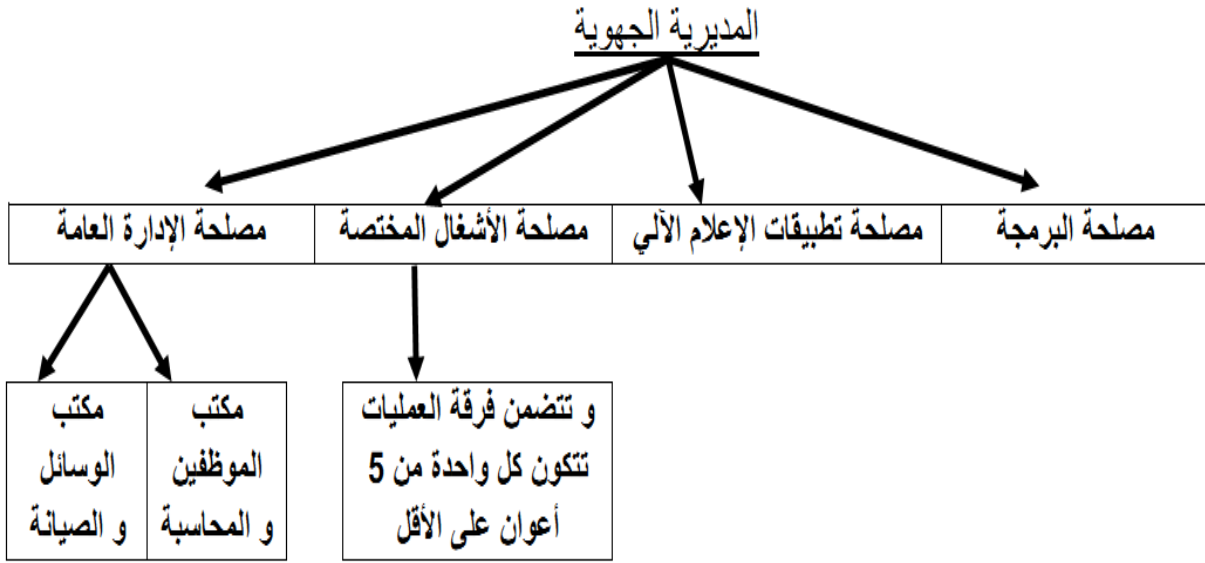
— على المستوى المركزي: يمكن تجسيدها في المخطط التالي¹:



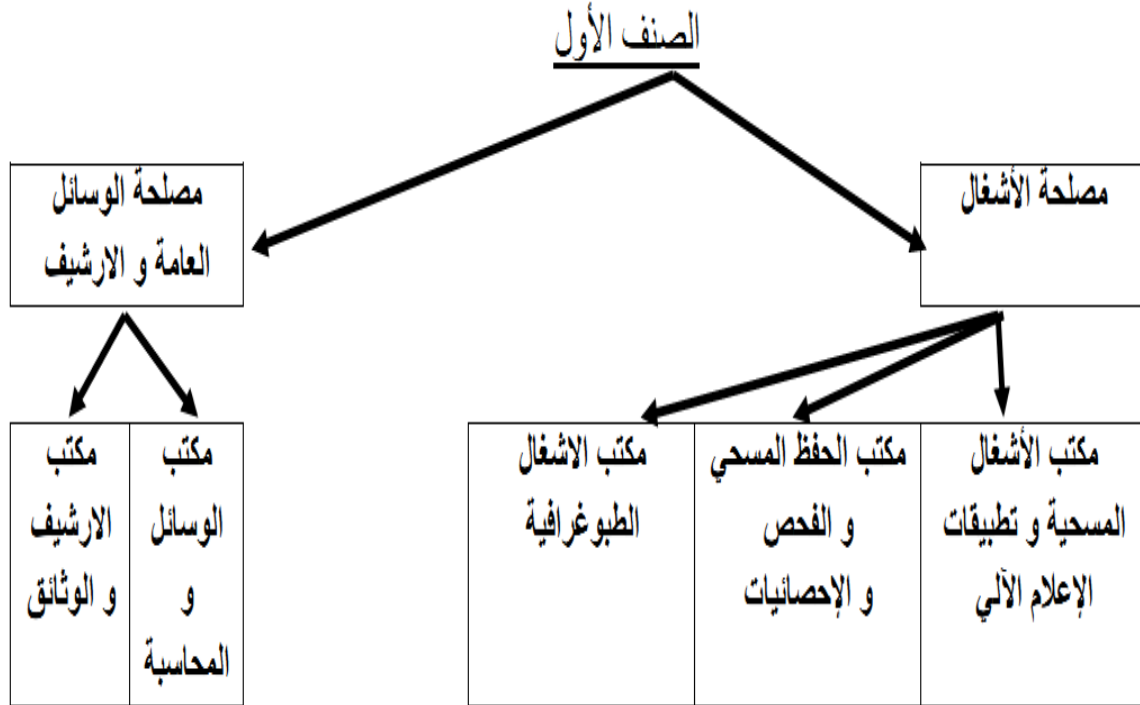
¹ فضيلة قرنان - المسح في القانون الجزائري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، 2000-2001 ص 70.

على المستوى الجهوي: يحدد القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 2002/05/12 المقر، التصنيف و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و تتواجد المديريات الجهوية بكل من: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف ورقلة، بشار، بسكرة.

يمكن تجسيد وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي بالمخطط التالي:



— على المستوى الولائي:



المطلب الثالث

مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾

الفرع الأول : المهام الأساسية في إعداد المسح العام

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

— تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.

¹ — انظر المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.
- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

الفرع الثاني: المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي و التقويمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، الولاية، البلدية، التي تحوزها مختلف المنشآت و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها و التي تخصص للمؤسسات و الهيئات العمومية.
- إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير الجرد و ضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية و تطورها.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.

المبحث الثالث

إجراءات عملية المسح العقاري

يمر المسح العقاري بجملة من الإجراءات القانونية، الفنية و الإدارية التي يمكن إجمالها في ثلاث مراحل ضرورية، تعرف المرحلة الأولى بالتحضيرية (الفرع الأول)، أما الثانية فهي ميدانية (الفرع الثاني) من المطلب الأول ، في حين الثالثة فتشمل نتائج المرحلتين السابقتين و تدعى بمرحلة ما بعد المسح المطلب الثاني و بع ذلك انتهاء عملية المسح و ما يترتب عنها من آثار في المطلب الثالث .

المطلب الأول

الأعمال التحضيرية و الأعمال الميدانية

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التحضيرية الواجب القيام بها لتهيئة الأرض الخصبة لمباشرة عمليات المسح، من جمع للوثائق فتجزئة إقليم البلدية لوضع المخطط البياني للحدود ليعطي الضوء لانطلاق عملية مسح الأراضي⁽¹⁾.

1/عملية جمع الوثائق: حيث يتم جمع مختلف الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة المزمع استعمالها أثناء عملية المسح كالمخططات و التصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها، إضافة إلى الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة، الولاية و البلدية كتلك الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، أو أملاك الخواص، أو الأملاك الوقفية. و يجب في هذا الخصوص على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة، و كذا على المصالح الجبائية تقديم السجل الجبائي الموجود على مستواها، إضافة إلى مختلف التصاوير الجوية المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي تعد على إثرها مصلحة المسح مخطط مصغر ليساعدها في عملها.

بعدها يقوم موظف وكالة المسح بعملية فحص الوثائق و التدقيق فيها لجعلها كمرجع خاص لتسهيل عملية تحديد الملاك.

¹ - فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ص 98.

2/ وضع مخطط بياني للحدود: يتحصل عليه بعد إعداده على ورق هيلوغرافي للتصاوير الجوية و الاسترجاعات الفتوغرافية لصور سطح الأرض على كافة التراب الوطني، وهذا ما يمكننا من تجزئة البلدية إلى أقسام⁽¹⁾.
كما يتم نسخ المخطط البياني للحدود على قرص مضغوط يستعمل لسحب المخططات أثناء عملية المسح، أما المخطط الأصلي البياني للحدود فيحتفظ به.

3/ عملية تجزئة إقليم البلدية: لتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و يسمى هذا المخطط بالمخطط المساحي لإقليم البلدية، و في هذا الشأن نصت المادة 06 من الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على: " أن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معينة يعطى التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع ".
فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، و تمثل في الغالب حدود طبيعية: مجاري مائية، جبال، أو غير طبيعية مثل: العمارات، الطرقات...

يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات التي تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية ، يتجزأ المكان المعلوم إلى أجزاء ملكية، كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض تقع في نفس المكان المعلوم.

يتم بعدها ترقيم هذه الأقسام المسحية بصفة تصاعدية و مستمرة ، على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية ، و يستمر الترقيم أفقيا تجاه شرق البلدية المعنية بالمسح في شكل حلزوني تعرجي، و يجب أن يعطى رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين. كما يجب عدم الخلط في الأقسام الحضرية و الريفية في عملية الترقيم.

¹ - الفقرة 2/1/1 من التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادر عن المديرية العامة لأملاك الدولة.

4/عملية إعداد المخطط البياني للحدود: بعد جمع الوثائق تتم عملية الفحص، التدقيق وترقيم الأقسام، إذ تنقل الحدود على نسختي المخطط البياني للحدود الذي تم إنشاؤه عند عملية تجزئة إقليم البلدية، و الذي يختلف باختلاف المنطقة حضرية أو ريفية.

● **في المنطقة الريفية:** يتم استنادا للصورة الجوية المعالجة التي تسحب و تجسد على ورق هيلوغرافي، ليلي ذلك عملية تركيب كل قسم بعد تقطيع و لصق للسحب الهيلوغرافي وبذلك تشكل الأقسام المساحية⁽¹⁾.

● **في المنطقة الحضرية:** يتم استخراج المخطط البياني للقسم مباشرة بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بالقرص المضغوط بسحبه على ورق هيلوغرافي⁽²⁾ ، و تمثل الحدود بخط أحمر سمكه 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر سمكه 3 مم بقلم ألوان فاتح لإظهار التصاویر الجوية أو الاسترجاعات الفتوغرافية.

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال، لذا يتم إبعادها مؤقتا بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي مثل المناطق الصحراوية لزحف الرمال.

بعد القيام بالعمليات السابقة، يتم إعداد تقرير حولها من طرف المدير الجهوي للمسح ليرسل إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

5/ انطلاق عملية المسح العقاري: يقترح مدير مسح الأراضي على والي الولاية المعنية بالمسح العقاري إصدار قرار الإعلان عن انطلاق هذه العملية، و تعيين اللجنة المعنية بها.

● **صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عمليات المسح:** يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا يعين فيه البلدية المعنية بالمسح، و يكون قراره بناءا على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

و لقد نصت المادة 02 من الأمر رقم: 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على وجوب أن يتضمن هذا القرار على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية

¹ - الفقرة 4/2/5/1 من التعليم 16 السابقة الذكر ص 22.

² - الفقرة 6/2/5/1 من التعليم 16 السابقة الذكر ص 23.

الجزائرية الديمقراطية الشعبية، و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، و كذلك في الجرائد اليومية⁽¹⁾.

كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و كذا البلديات المجاورة و هذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح تلك العمليات، وهو

ما نصت عليه المادة 03 من الأمر رقم: 74/75 لحضور المعنيين خاصة الملاك وممثلي أملاك الدولة الذي يعتبر حضورهم ضروري لحماية أملاكهم من الاستيلاء⁽²⁾ حسب المادة 09 من الأمر المذكور أعلاه.

● **لجنة مسح الأراضي:** حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، تتكون من عدة أعضاء من مختلف القطاعات، يعينون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، و تتكون اللجنة من: قاض كرئيس- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله- و ممثلين عن: المصالح المحلية للأملاك الوطنية- مصلحة التعمير في الولاية- المحافظ العقاري- وزارة الدفاع الوطني- المسير المحلي لإدارة الضرائب المباشرة- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي- موثق-المهندس الخبير العقاري و يمكن أن تشمل ممثلين لقطاعات أخرى مثل: الثقافة- المصالح الفلاحية- الري... بهدف حماية العقارات التابعة لهياكلها⁽³⁾.

تجتمع اللجنة دوريا و كلما اقتضت الضرورة بدعوة من رئيسها أو طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، لا تكون قراراتها صحيحة إلا بحضور ثلث أعضائها على الأقل، كما تنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي، و قد أسندت لهذه اللجنة عدة مهام منصوص عليها في المادة 09 من المرسوم المذكور أعلاه و هي:

— جمع الوثائق و البيانات الناتجة عن عملية المسح.

1 - لأستاذ الدكتور عمار بوضياف - المسح العقاري و اشكالاته القانونية - مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي - تبسة - أفريل 2006 ص 47.

2 - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان- أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية ببيروت دون ذكر الطبعة و لا السنة ص 54، 55، 65.

3 - أسمهان مزغاش - التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري- مذكرة لنيل شهادة ماجستير- كلية الحقوق- جامعة الجزائر سنة 2006 ص 5.

_____ التأكد من الحدود المتفق عليها، و محاولة التوفيق في حالة النزاع.

_____ التأكد من صحة الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة إثر عمليات المعاينة الميدانية.

_____ البث في جميع النزاعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

الفرع الثاني : المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة إجراء عملية التحديد ووضع حدود للبلدية المعنية بالمسح، ثم يأتي التحقيق العقاري الذي يعاين حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به بهدف تجسيد الحدود.

1/ عملية التحديد : وتمر بثلاث مراحل :

— تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بالمسح: لوضع الحدود الإقليمية للبلدية يتعين الاستعانة بالوثائق المعدة في إطار قانون 1984 المؤرخ في 12/09/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، ومخططات الوحدات الإدارية القديمة .

إن إنجاز مخطط بياني للتحديد يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية: الأولى تتمثل في أشغال الاستطلاع ، التي يعتمد فيها رئيس فرقة المسح على الوثائق الرسمية التي بحوزته كالجرائد الرسمية ، مخططات المصلحة... الخ، وتدوين تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، مع وجوب وضع جميع النصب ومعالم الحدود عند غياب المعالم الطبيعية ، وبعدها تأتي الفترة الثانية : يقوم فيها رئيس فرقة المسح بإعداد المخططات المرئية وفق المعلومات المستسقة ميدانيا ، فإذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافيا قار ومعلوم كطريق معبد فينجز المخطط المرئي انطلاقا من مستخرج هذه الخريطة ، أما في غياب ذلك فالمخطط ينجز وفق التصوير الجوي لإنجاز مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة⁽¹⁾. في حين الفترة الثالثة : فيحرر فيها محضر تثبيت الحدود (نموذج CC1) يشمل كل النقاط الهامة للحدود مع البلديات المعنية ، فيحفظ بنسختين بمصلحة المسح، وتسلم نسخة لكل مصلحة (الولاية ، البلدية الممسوحة ، البلديات المجاورة).

¹ - الدكتور عبد العزيز محمودي / المرحوم حاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري الطبعة الأولى 2011-2012 ص 114-115.

يقدم محضر تثبيت الحدود رفقة الوثائق المادية على رؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية للتأشير فيه على الإشكالات المثارة من طرف المعنيين كرفض أحدهم الإمضاء، ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أو دولة أخرى .

• **تحديد الأماكن المعلومة:** ويتم ذلك بناء على الوثائق المقدمة من المالكين وإذا كانت حدود المكان المعلوم غير واضحة فيتم الاستعانة بتصريحات السكان المجاورين لهذا المكان مع الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات مع مراعاة وجود المكان المعلوم داخل المخطط المساحي⁽¹⁾.

• **تحديد أجزاء الملكية :** جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم حسب المادة 23 فقرة 2 من المرسوم : 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ويتكون جزء الملكية من مجموع قطع الأراضي المتجاورة المثقلة بنفس الأعباء والحقوق ، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في الشيوع ، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة.

2/ عملية وضع الحدود : توضع الحدود ميدانيا بمعالم من حجر أو علامات أخرى بحضور جميع المعنيين من إدارة ، مالكين ، وجيران بصفة علانية وجاهية من طرف مصلحة مسح الأراضي وذلك عملا بالفقرة 1 و2 و3 من التعليلة 16 سابقة الذكر.

وتتطلب عملية وضع الحدود استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها ، الذين يعلمون بافتتاح هذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة ، البلدية المعنية، والبلديات المجاورة في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات⁽²⁾.

ويتم استدعاء المعنيين بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك ، برسالة من نوع T3 للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران ، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية ، هذا وفي حالة استدعاء وإخطار المعنيين لثلاث مرات متتالية مرحلية على امتداد 15 يوم مع استمرار تغيبهم ، فتوضع الحدود تحت اسم " مجهول

¹ - لياس بروك: نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير - كلية الحقوق - جامعة قاصدي مرباح، ورقة ص 21.

² - المادة 3 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

"، أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة والاستغلال⁽¹⁾.

تستمر عملية وضع الحدود بالانتقال من قسم مساحي إلى آخر على التوالي ، لترقم هذه الأقسام مؤقتاً ، فيتم إعداد مجموعة من البطاقات العقارية⁽²⁾ والمتمثلة في :

– البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية :

T4: خاصة بأجزاء الملكية محل التحديد .

T8: خاصة بوصف أجزاء الملكية المبنية المشتركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق.

T9: خاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقق الفردية.

– البطاقات الخاصة بالأشخاص :

T5: خاصة بالشخص الطبيعي ، تحرر على نسختين يحتفظ التقني المكلف بالتحديد بالأصلية و تسلم أخرى للمالك .

T6: خاصة بالأشخاص المعنوية .

إن السير الحسن لعملية تحديد الحدود يتطلب من العون المكلف⁽³⁾ بذلك إعداد في نهاية كل يوم عمل نسخة مصححة للأشغال ، والإشارة كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة تعلق بمقر البلدية ، كما يحرر قائمتين ترسلان إلى رئيس البلدية المعنية ، الأولى تضمن أسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للإستدعاءات بهدف تدخل السلطات المحلية، والثانية تخصص للعقارات الغير محددة هوية أصحابها.

3/ عملية التحقيق العقاري : يقصد بالتحقيق العقاري الذي يرتبط بإعداد المسح العام

للأراضي خروج فرقة تقنية (فرقة المسح) إلى أقسام البلديات لإجراء تحقيقات ميدانية

¹ – الدكتور عمار بوضياف – المسح العقاري و إشكالاته القانونية – المرجع السابق ص 50.

² – الفقرة 5/8/2/1 من التعليم 16 السابقة الذكر .

³ – إن التركيز على العون المكلف بعمليات المسح مفاده أن فرقة المسح المختلطة تتشكل من عون المحافظة العقارية، عون أملاك الدولة و ممثل عن البلدية المعنية إلى جانب المساح.

بالموازاة مع عملية التحديد⁽¹⁾ يتم خلاله معاينة أصحاب الحقوق والملكية والحقوق العينية العقارية.

- **معاينة أصحاب الحقوق :** قد يكون المالك أو صاحب الحق العيني شخص طبيعي أو معنوي، مع الإشارة إلى الهوية الكاملة والحالة الحقيقية لهؤلاء الأشخاص.
- **معاينة حق الملكية :** تحديد حق الملكية إما بواسطة سندات ملكية ، أو بواسطة البحث والتحري في حالة غياب السند.

— **المعاينة بواسطة سند :** يجب أن يتوفر في السند الشروط التالية :

أ : ثبوت شرعية الوثيقة المقدمة، إذ لا تقبل الوثيقة مباشرة حتى ولو كانت تظهر ثبوت الملكية لصاحبها .

ب : الطابع الحالي للسند وعدم ورود تصرف لاحق للملكية.

ويؤدي فحص الوثائق المقدمة إلى وضعيات مختلفة منها :

- 1 — الوثيقة المقدمة تحمل مواصفات العقد القانوني الصحيح لكن لا شيء يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه ، فمعاينة الحق تكون باعتراف بصفة الحائز للمعني بشرط عدم وجود اعتراضات ، او بحساب مدة الحيازة القانونية 15 سنة.
- 2 — الوثيقة قانونية ومتعلقة بالعقار المعني ولكن المساحة المذكورة اقل من المساحة الميدانية ، فيجب التأكد من مصدر الزيادة ، فقد تكون حقوق الملاك المجاورين أو اعتداء على ملكيات الغير .

3 — الشخص المراد التحقق في ملكيته يتمسك بالمساحة الأكبر المدونة في سند ملكيته من المساحة الميدانية فلا بد حينئذ من فحص سندات الملكية المجاورة ، فإذا تطابقت المساحات الميدانية مع المدونة بسندات الملاك المجاورين فلا يمكن له التمسك بالمساحة المدونة بسنده أما إذا تعذر الوصول إلى تطابق فنكون أمام نزاع يحال إلى لجنة المسح .

إن المعاينة بواسطة السندات قد تكون رسمية معترف بها أو رسمية غير معترف بها.

— **المعاينة في حالة غياب السند :** فالمعاينة عن طريق البحث والتحري لجمع كل

العناصر الضرورية لإثبات الحيازة وإبراز ان كانت مستمرة، هادئة ، وعلنية باعتبارها

¹ — المادة 25 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بمسح الأراضي: "كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارة

المستعملة من قبل موظفي مسح الأراضي تطبيق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات ."

سلطة فعلية يباشرها الحائز⁽¹⁾ على مال معين قصد مزاولته للملكية أو حق عيني، وفي هذا الإطار يتم تأكيد توفر الحيازة من خلال عناصر الشهادات المكتوبة، الجبائية، وكل الوثائق التي بحوزته والتي من شأنها تدعيم الإثبات، مع مقارنتها بما هو موجود بالمحافظة العقارية ليتم تسجيلهم مؤقتاً.

• **معانة الحقوق العينية العقارية:** تتمثل هذه الحقوق أساساً في حق الانتفاع الاستعمال السكنى ، الاستغلال ، وحق الارتفاق ، كما تشمل الأعباء المثقلة للعقارات من حق الرهن حق الامتياز و الرهنية⁽²⁾، وعلى غرار البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية : T4 و T8 و T9 وبالبطاقات الخاصة بالملاك T5 و T6 فإنه يتم في المناطق الريفية إعداد بطاقة من نوع T7 تسمى بطاقة التحقيق العقاري.

4/ عملية تجسيد الحدود: يشرع في هذه العملية بالاعتماد على الصور الجوية بالاستعانة بمخطط الحدود لرسم حدود أجزاء الملكية، الأماكن المعلوملة والطرق على ورق شفاف في عملية سحب نهائية التي توجد بها الحدود و الترقيمات في المناطق الريفية، أما المناطق الحضرية فتجسد الحدود على النسخة الثانية من المخطط الموجود بمصلحة مسح الأراضي بترقيم نهائي مع نقل نسخة من المخطط البياني على جهاز الكمبيوتر .

انطلاقاً من جملة البطاقات T4 و T5 و T7 يتم إعداد البطاقة T10 تشمل كل المعلومات الخاصة بالعقار وبالمالك له ترسل مع الوثائق المسحية للمحافظة العقارية.

المطلب الثاني

مرحلة ما بعد المسح العقاري

إن مسح الأراضي ينتج عنه مجموعة من الوثائق المسحية ، يتم إعدادها بالبلدية لتمكين الأطراف من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح للبحث فيها لتنتهي بعد ذلك عملية المسح العقاري⁽³⁾.

¹ - الأستاذ عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آخر الفقهاء و أحكام القضاء، بدون طبعة ولا سنة ص 110، 111 ، 112.

² - الفقرة 4/3/1 من التعليم 16 السابقة الذكر ص 25.

³ - الفقرة 2/6/1 من التعليم 16 السابقة الذكر ص 26

الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية

إن انتهاء عملية التحقيق العقاري وتعيين الحدود وتثبيتها ينجم عنه جملة من الوثائق تتمثل في : سجل قطع الأراضي ، سجل الأقسام ، وهذا ما سبق التطرق إليه في الفرع الثاني المتعلق بأهداف المسح .

إضافة إلى جدول الحساب وهو عبارة عن خلاصة لسجل المسح العام للأراضي بشموله لرقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية المسوحة فيعد بمثابة بطاقة عقارية للمالك .

الفرع الثاني: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية

يجب وضع الوثائق المسحية من قبل مدير مكتب مسح الأراضي أو الموظفين المرخصين والمدرجة أسمائهم في القائمة الصادرة بمقتضى وزير المالية بمقر البلدية المعنية سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام ، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق سنة مقابل تسلمه شهادة إيداع لمدة شهر على الأقل من انتهاء الإشغال التقنية ليتم إشهار محضر الإيداع في الأماكن المعتادة للصق المناشير البلدية أو البلديات المجاورة وكذا بالوسائل والإعلانات الكتابية والشفهية ⁽¹⁾ قصد تمكين المعنيين من تقديم احتجاجاتهم أثناء المدة القانونية لتسجل في سجل ممضي من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع ⁽²⁾ .

الفرع الثالث : البث في الاعتراضات أمام لجنة المسح ⁽³⁾

يقدم الشخص الذي تم المساس بحقه اعتراضه ، مبينا فيه الدوافع والأسباب، مستندا بذلك إلى الإثباتات الكافية التي تكون إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا لرئيس فرقة المسح الذي يكون مداوما بمقر البلدية أين يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى الذي يقدم أمام لجنة المسح لفحصها وإبداء رأيها الذي يكون على احتمالين :

¹ - الفقرة 2/6/1 من التعلية 16 السابقة الذكر ص 26.

² - جمال بوشناق - الأثر المطهر للتقيد الأول للعقارات و موقف التشريع و القضاء الجزائري- عن مجلة البحوث و الدراسات العلمية في 2009/12/3 - جامعة العلوم القانونية و الإدارية - جامعة المديّة ص 2 و 3.

³ - الأستاذ الدكتور عمار بوضياف - المسح العقاري و اشكالاته القانونية، المرجع السابق ص 50.

_____ أن يتم التوفيق بين الأطراف والوصول إلى حل مناسب ، فبمجر الاتفاق ينتهي النزاع ولا يبقى سوى إتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري ، يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي .

_____ إذا لم يتم الوصول إلى حل مناسب فيحرر محضر بعدم الاتفاق بعد تحديد الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة وبينه الأطراف انه خلال 3 أشهر عليهم إن يرفعوا الأمر للقضاء فإذا مرت هذه المهلة تصبح الحدود نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به ، وماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي لا تكون لشكواه أي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين .

4/ ما بعد المسح العقاري : تعد ثلاث نسخ لوثائق مسح عقاري الأراضي لوضعها حيز الاستعمال ، وإذ ترسل الأولى لمقر البلدية المعنية لإعلام الجمهور بها والثانية يحتفظ بها بمصلحة المسح للمعينة ، والثالثة توضع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثالث

إنهاء عملية المسح و الآثار المترتبة عنها

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل إشهارها وتأسيس هذا السجل العقاري باعتباره مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية ، تمسك في كل بلدية ، وفي حالة إعداد مسح الأراضي وجب مطابقتها لوثائق المسح بسورة مطلقة وليتم ذلك لابد من جملة من الإجراءات لشهر وثائق المسح ، و إعداد السجلات .

الفرع الأول: إجراءات شهر وثائق المسح

بعد تحديد العقارات تحديدا كافيا ومعرفة مالكيها بناءا على العمليات التقنية للمسح العام على الأراضي والتي تهدف في مجملها إلى تأسيس السجل العقاري ، كان من الضروري معرفة الإجراءات التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات شهر وثائق المسح ، وهو ما سنتناوله من إيداع للوثائق بالمحافظة العقارية.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

إن مصلحة مسح الأراضي تودع وثائق المسح الناجمة عن انتهاء عملية المسح العقاري المحتوية على جميع البيانات المستسقة ميدانيا لدى المحافظة العقارية ، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام يحرره المحافظ العقاري بعد فحصه لوثائق المسح الذي له إن يرفض أو يقبل هذا الإيداع أو يرفض الإشهار⁽³⁹⁾.

1 / محضر استلام وثائق مسح الأراضي : إن المحافظ العقاري بمجرد تسلمه لوثائق المسح يتفحصها من حيث الكمية من وجود مخططات مساحية ، سجل مسح الأراضي ، جدول الأقسام ، جدول الحساب ، بطاقات العقارات 10 ، أو من حيث النوعية وذلك بان تكون الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة ، تكون محررة بدقة وفقا للشروط المنصوص عليها محررا بذلك محضر التسليم.

ويشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع ، تعيين أقسام واسم البلدية و الأماكن التي تم مسحها كونه سيكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل عبر كامل التراب الوطني خلال 8 أيام من تاريخ تسليم الوثائق⁽¹⁾، على أن يجدد المحضر كل 15 يوم لمدة 4 أشهر كاملة بهدف إعلام الغير وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجوب حضورهم لاستلام وثائق ماكيتهم و إثارة الاحتجاجات ممن له مصلحة.

يحرر المحضر في 4 نسخ : الأولى لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أجري فيه المسح، الثانية الفرع المحلي لمسح الأراضي ، والثالثة لمدير أملاك الدولة ، أما الرابعة فللمحافظة العقارية ، هذا الالتزام من الإدارة يقابله التزام آخر من المالك يتمثل في إيداع جدول وصفي للعقار تسلمه الإدارة يحتوي على المعلومات المدونة في وثائق المسح⁽²⁾.

2 / رفض الإيداع : بعد فحص المحافظ العقاري لوثائق المسح التي تم إيداعها والاطلاع على العمل المنجز من قبل مصلحة المسح له أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية :

أ : إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة لم تشمل كل الأجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص .

1 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر رقم 30 المؤرخة في 13/04/1975.

2- المادة 10 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر.

ب : إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها ، لكن هناك بعض الأقسام من البلدية التي لم يتم مسحها فيرفض الإيداع .

ج : عندما تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل أن حوالي 60% من الملكيات مجهولة ، فيحرر محضر رفض الإيداع كون عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات

3/ قبول الإيداع : يقوم المحافظ العقاري بفحص الوثائق المودعة إليه ، فإذا كانت كاملة يثبت قولها بتحرير محضر التسليم وشهره ، ليباشر معالجته بمساعدة الأعوان بعد استدعاء لذوي الشأن أو أصحاب الحقوق للحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية. كما يقوم بعملية البحوث اللازمة في المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة فيها ومقارنتها مع جدولاً مسلماً من الإدارة يحتوي على :

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عملية المسح ، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي .
 - لقب واسم المالك الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
 - الامتيازات الرهون العقارية والحقوق العينية ، والقيود المترتبة عن كل عقار .
- بعد حصر كافة المعلومات وتحديد حقوق الملكية يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية الترقيم⁽¹⁾.

4/ رفض إجراء الشهر : يكون بعد القيام بالإيداع والتسجيل في سجل الإيداع ويكون إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة ، أو كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهون والامتيازات غير صحيح ، أو لا يتوافق تعيين الأطراف و العقارات مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية وان الحق غير قابل للتصرف فيه .

ملاحظة : ميز المشرع بين إجراء الشهر والإيداع ، فالإيداع لا يعني إن الوثائق مشهر أما إجراء الشهر فهو عملية لاحقة للإيداع يترتب أثر قانوني ، وعند التأشير على البطاقات العقارية يمتد إجراء الشهر بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع .

¹ - التعليمات 16 السابقة الذكر ص 29.

الفصل الثاني

آثار عملية المسح العقاري

عند انتهاء عملية مسح الأراضي العام و تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة غاية في الأهمية كونها تعتبر وثيقة هوية العقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشروع الجزائري بالدفتر العقاري، و اعتبرها وسيلة إثبات يقدمها الشخص لدعم موقفه و الوصول إلى الحق الذي يطالب به.

استعمل مصطلح دفتر العقاري لأول مرة في القانون الجزائري في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 73/01/5 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 32/71 المؤرخ في 71/11/2 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على "أنه بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و وضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية".

إن دراستنا في هذا الفصل لآثار عملية المسح العقاري يأخذنا مباشرة للدفتر العقاري باعتباره أهم وثيقة يحتفظ بها المالك نتج عن عملية المسح العقاري، يجبرنا للحديث عن مفهومه وحجيته ، كما نخرج إلى المنازعات التي تثيرها عملية المسح العقاري و النظر في الاعتراضات المقدمة ، أمام لجنة المسح و أمام المحافظ العقاري ، كذلك نتكلم عن المنازعة القضائية الناشئة عن إعداد دفتر العقاري فيما يخص القضاء العادي و القضاء الإداري.

المبحث الأول

الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري نتيجة طبيعية و حتمية لشهر وثائق المسح و السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كما يلي " تسجل جميع الحقوق الموجودة عل عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية"، يسلم للمالك المعترف بحقه بمناسبة إحداث بطاقات عقارية و تأسيس السجل العقاري من مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، بشرط مطابقته للنموذج المحدد قانونا.

المطلب الأول

مفهوم الدفتر العقاري

مثل الدفتر العقاري الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية الممسوحة، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة لتأمين معرفة دقيقة للعقارات، و بذلك يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانونا.

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري و أساسه القانوني

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف واضحا و صريحا للدفتر العقاري، وهو ما دفعنا للجوء إلى الفقه الذي تباين في تعريفه.

— فهناك من عرفه بأنه: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من أعباء"(1) .

— وهناك من عرفه بأنه: "وثيقة كاملة و مضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية"(2).

— و أيضا: " سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري "(3).

¹ - جمال بوشناق - شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري - المرجع السابق ، ص 195.

² - منى تموح - مذكرة النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري - ص 27.

³ - أسهمان مزغاش - مذكرة التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ،المذكرة السابقة ص 26.

— و البعض الآخر عرفه بأنه: " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق السجل العقاري ".¹

مما سبق من تعريفات و غيرها، نستخلص أن الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم للمالك، عندما يصبح حقه على عقار أكيد، بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقار وبالأشخاص، الناشئة عن عملية المسح العقاري للأراضي، يسلمه المحافظ العقاري للمالك في حالة الترقيم النهائي.

إذ بالرجوع للمادة 33 من الأمر: 73/71 المؤرخ في 8/11/1971 نجدها تنص على أنه: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموع البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

الأساس القانوني للدفتر العقاري: يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾، لا سيما المادة 32 منه و التي تعتبر شهادة ميلاد للدفتر العقاري.

— الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فالمادتين 18 و 19 منه تبين أن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقارية، و التي يشير فيها للعقود الإدارية و الاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو تعديل أو إنقاذ حق عيني و لا يكون لهذه العقود الإدارية أثر إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية⁽²⁾.

— المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين الأول رقم: 210/80 و الثاني رقم: 93/123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و الذي نظم من خلال المواد من 45 إلى 54 الدفتر العقاري⁽³⁾.

— القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27/5/1976 الذي يحدد نموذج الدفتر العقاري و يعبر عن الوضعية القانونية للعقارات⁽¹⁾.

¹ - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

² - المادة 18 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

³ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ في 13/9/1980 المعدل و المتمم للمواد 89/18/15 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، العدد 38 المؤرخة في 15/5/1980.

الفرع الثاني: بيانات الدفتر العقاري و مواصفاته

يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976، الذي يوضح لنا أن الدفتر العقاري يتكون من الطابع و ستة جداول، و تكون أوراقه مرقمة⁽²⁾.

1-الطابع: و هو مجموعة من البيانات المعرفة للعقار و المخصص له الدفتر ويتضمن:

- البلدية:.....
- القسم:.....
- رقم مجموعة الملكية:.....
- سعة المسح:.....

2-الجدول: تحتوي على ما يلي:

الجدول الأول: الموجود في الورقة الأولى، يبين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة للملكية).

الجدول الثاني: و يتضمن الملكية و ينقسم إلى قسمين:

القسم الأيمن: خاص بالإجراءات المتعلقة بالملكية، أي تلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية و كذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

القسم الأيسر: يتم تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم: الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية، الحالة الشخصية.

الجدول الثالث: يتضمن قسمين:

القسم الأيمن: تسجل فيه الارتفاقات الايجابية و السلبية لمجموع الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها.

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، القرار الوزاري المؤرخ في 1976/5/27 المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد20 المؤرخة في 9مارس 1977.

² - انظر الملحق رقم 01 الخاص بنموذج الدفتر العقاري.

القسم الأيسر: تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن من الجدول.

الجدول الرابع: يتضمن قسمين:

القسم الأيمن: يحتوي الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات و الأعباء.

القسم الأيسر: خاص بالتغيرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن.

الجدول الخامس: يتضمن أيضا قسمين:

القسم الأيمن: تؤشر فيه كل الامتيازات و الرهون التي تنقل الملكية للعقارية.

القسم الأيسر: خاص بتشطيب هذه الامتيازات و الرهون و آخر ورقة من الدفتر العقاري تخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين:

الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر للمالك.

الأمر الثاني: على تطابق التأشيرات المبينة في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، و يتم التصديق عن طريق وضع الختم الرسمي للمحافظة العقارية و توقيع المحافظ العقاري.

المطلب الثاني

تسليم الدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول: ضبط و تسليم الدفتر العقاري

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد إعداد البطاقات العقارية، باعتباره يوضع على أساسها، و يحتوي على موجز م تتضمنها من بيانات، فيصدر مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، معم و مؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، مع شطب البياض و ترقيم الجداول و توقيعها مع منع التحشير و الكشط ، أما الغلط أو السهو فيصحح عن طريق الإحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة و المصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، و عند كتابة أسماء المالكين، يكتب اللقب بأحرف كبيرة أما الاسم يكتب بأحرف صغيرة.

كما يجب التسطير بين كل إجراء و آخر يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق وضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير، و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم⁽¹⁾ لتفادي عملية التزوير و الإضافات غير المبررة.

إن كل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، و قد أجاز القانون للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقات العقارية و الدفتر العقاري، و له أن ينذر حامل هذا الأخير بتقديمه قصد ضبطه و تصحيحه، غير أنه في حالة طلب التصحيح من المالك فعلى المحافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود الخطأ، و في حالة رفضه التصحيح يبلغه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾.

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح و تم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، و قد ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري بمراعاة حالات الترقيم (الترقيم النهائي، الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر ، الترقيم المؤقت لمدة سنتين) قبل تسليم الدفتر العقاري ، وتسديد الرسم العقاري خاصة . و إن نقل الملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه إلى المالك الجديد، حتى تكون البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة و مطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، و لا بد من نقل التأشيريات التي تمت على البطاقة العقارية على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد خاصة و إن تسليم الدفتر العقاري يختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق.

* **في حالة البيع:** الدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، و يؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، و يسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد.

* **في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة:** فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، و يحدث دفترا عقاريا لكل قطعة أيضا و عليه أن يتلف الدفتر العقاري السابق، و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة

¹ - انظر المادة 5/45 من المرسوم التنفيذي 63/75 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - المادة 51 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المطابقة. لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر و يحفظ جانبا في الأرشيف، و يؤشر في صفحاته أنه ألغي، و يتم تسليم الدفاتر الجديدة للمالك.

***عندما تكون الملكية في حالة شيوع:** يتم إعداد دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يعين المالكين على الشيوع وكيلا من بينهم يستلم هذا الدفتر، و يشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري⁽¹⁾.

عندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك: فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري و إلا رفض الإجراء، غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إلا إذا تعلق الأمر بـ:

— القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري، وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

— عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

— تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

و من الحالات الكثيرة المتعلقة بالدفتر العقاري المعد بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، حالة الملكية العقارية المشاعة و المسلم على سبيل الحيازة لأحد المالكين بناء على وكالة خاصة ، و الذي يرفض لسبب أو لآخر تسليمه للمالكين معه على الشيوع أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته ، و لمعالجة ذلك صدرت المذكرة رقم 4144 عن المديرية العامة لأملاك الدولة و الحفظ العقاري بتاريخ 3 جوان 2007 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الإشهار، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوع أو لخلفه العام. و يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يتأكد من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرح أمام الموثق أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير.

¹ - أنيسة بسكري- تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير - جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق البليدة 2000-2001 ص 67.

هذا وقد منح المشرع للشخص المعني إمكانية اللجوء للقضاء من أجل الحصول على إيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية و لم يقيد بمدة معينة بل ترك ذلك لرغبته. إن المحافظ العقاري في جميع الحالات السابقة يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري و لا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري و الدفتر العقاري إلا في الحالات المذكورة.

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة و كان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر و يشار في البطاقة المعينة على الدفتر المحصل عليه⁽¹⁾.

— غير أنه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع هذا الأخير الحصول على دفتر عقاري جديد بعدما يقدم طلبا مكتوب و مسبب للمحافظ العقاري الذي عليه أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص و البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار و يؤشر فيها على البطاقة العقارية على حصول المالك على دفتر آخر⁽²⁾.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

إن الدفتر العقاري ولما يحتويه من معلومات له أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية ومن هذا المنطلق وقبل الحديث عن حجية هذا السند يتبادر إلى الذهن سؤال حول الطبيعة القانونية له وللإجابة عن ذلك سنتطرق إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و من خلالها سنحدد حجتيه القانونية .

إذا اعتبرنا الدفتر العقاري وثيقة قانونية إدارية فإن الأمر يقتضي منا تحديد طبيعته القانونية باعتباره قرار أم عقد إداريا.

1/ هل الدفتر العقاري عقد إداري؟ يعرف العقد الإداري بأنه العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام، بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.⁽³⁾

¹ - حسب المادة 47 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - حسب المادة 50 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

³ - الأستاذ الدكتور: محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية عن دار العلوم للنشر و التوزيع - عنابة 2005 ص 10.

— يستخلص من هذا التعريف أنه لكي يكون عقد إداري لابد من توافر ثلاثة شروط:
— أن تكون الإدارة طرفا في العقد، اتصال العقد بنشاط مرفق عام ، إتباع أساليب القانون العام .

بإسقاط هذه الشروط على الدفتر العقاري نجد:

أ — أن العقد يقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص معنوي ذا إرادتين متطابقتين و بالرجوع للدفتر العقاري نجد أن الإدارة المتمثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدًا فيه بل هي جهة مصدرة له من جانب واحد دون تطابق إرادتي طرفي العقد و هذا ما يجعل العقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام عقدا إداريا و هو ما لا نجده في الدفتر العقاري.

ب — العقد الإداري يشترك فيه المتعاقد مع الإدارة في تنظيم المرفق العام أو تسييره الشيء الذي لا يتوفر في الدفتر العقاري باعتباره يتعلق أساسا بإثبات ملكية شخص (طبيعي، معنوي) لعقار ما و لا يتصل بنشاط المرفق العام.

ج — يتضمن العقد الإداري شروط استثنائية غير مألوفة⁽¹⁾ في العقود المدنية كامتياز تعديل العقد بالإرادة المنفردة أو وضع جزاءات على المتعاقد عند إخلاله بالالتزام اتجاه الإدارة وهو مالا نجده في الدفتر العقاري و بعدم تطابق أية خاصية من عناصر العقد الإداري نستنتج أن الدفتر العقاري ليس عقدا إداريا.

2/هل الدفتر العقاري قرار إداري؟ القرار الإداري هو: " العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام، و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة⁽²⁾ ".
و عليه فالقرار الإداري له أربعة خصائص و هي:
— تصرف قانوني ، صادر عن جهة إدارية ، صادر بالإرادة المنفردة ، صادر بقصد إحداث الأثر القانوني.

لكن السؤال المطروح : ما مدى تطابق عناصر القرار الإداري على الدفتر العقاري؟

¹ — الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي — نفس المرجع ص 20..

² — الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي — نفس المرجع ص 8.

أ — ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات و أعمال يعد من القرارات الإدارية و لكي يكون كذلك يجب أن يكون عملاً قانونياً صادراً بقصد إحداث أثر قانوني، لذا يشترط في القرار الإداري أن يكون ذا طابع تنفيذي مرتباً لآثار قانونية، أما الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة العامة لا تشكل قرارات إدارية باعتبارها تنفيذاً لعمل تشريعي (قانون) أو عمل إداري (قرار أو عقد) موجود من قبل⁽¹⁾ .

إن مقاومة جملة خصائص القرار الإداري و الدفتر العقاري نجد هذا الأخير يصدر في الشكل الذي حدده القانون، فالمادة 18 من الأمر رقم: 74/75 بقولها: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية " .

و تطبيقاً لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في 76/3/25 المعدل و المتمم حيث بينت المادة 45 منه مواصفات الدفتر العقاري و بياناته ، و قد تم تحديد نموذج له بموجب قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976. مما سبق نستنتج أن الدفتر العقاري تصرف قانوني صادر وفق الشكل الذي يحدد القانون.

ب — إن القرارات الإدارية صادرة عن سلطة إدارية (مرفق عام) و بمعنى آخر فالقرار لكي يكون إدارياً لا بد من صدوره عن شخص من أشخاص القانون العام، و هو ما نجده في الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، هذه الهيئة ألزمها المشرع بالإفصاح عن إرادتها المنفردة بما لها من امتيازات السلطة العامة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري⁽²⁾، الذي يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده في آخر الدفتر.

¹ - الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي - الوسيط في المنازعات الإدارية - دار النشر للطبع و التوزيع ص 139 - 140 - 141.

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المعدل و المتمم المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ج — باعتبار أن القرار الإداري عمل قانوني إنفرادي فنجد نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي نصت على أن انطلاق عمليات مسح الأراضي يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً للبلدية المعنية بالمسح إضافة إلى إلزام الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعني.

د — باعتبار الدفتر العقاري تصرف قانوني فهو يرتب آثار قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة من قبل فهو يعدل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة⁽¹⁾.
و بالتالي فإن الدفتر العقاري هو تصرف إداري إنفرادي صادر عن المحافظة العقارية باعتبارها شخص معنوي عام بما لها من امتيازات السلطة العامة وفق شروط يتطلبها القانون وعليه فإنه قرار إداري.

إن رغبة المشرع في استحداث السجل العقاري، عن طريق مسح الأراضي العام جعلته يوجد ترسنة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية و إحداث سندات لإثباتها، منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية لأصحابها، و قد أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر رقم: 74/75، من ذلك المرسوم رقم: 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة 33 منه على: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية، و إدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات، التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية ". من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية ، و ما صدور الأمر 74/75 إلا تأكيداً على ذلك، فقد نصت المادة 19 منه على " أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته".

و تبرز نية المشرع أكثر من خلال إحاطة هذا الدفتر العقاري بأكثر ما يهدف إليه و هو إعطائه القوة الثبوتية للحقوق من أجل ضبط الملكية العقارية، تسهيل تداولها و الائتمان

¹ - الدكتور عمار عوابدي - نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومة للطباعة و النشر طبعة 2000 ص 23.

العقاري، و هذا لن يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار عملية المسح العقاري للأراضي، و لعل أهم ثمارها هو الدفتر العقاري.

و هكذا قطع المشرع الجزائري بشكل واضح معلن و صريح بشأن القيمة القانونية للدفتر كونه الأداة الوحيدة المثبتة للملكية العقارية. و قد سائر القضاء ما نصت عليه المادة 19 السالفة الذكر .

إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي العام تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، و في قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. و من الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

و من ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون⁽¹⁾.

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المصدر القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، لأن هذا الدفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية استناداً إلى مبادئ الشهر العيني. و بذلك يكون السند القوي و الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا، تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية، كذلك يعاب على هذا القرار أنه اعتبر الدفتر العقاري سيكون مستقبلاً الدليل الوحيد للإثبات، في حين أن المادة 19 السابقة الذكر قد أشارت إلى أنه سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار الممسوح.

كذلك القرار رقم 367715 المؤرخ في 2005/11/15 الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر و بالتالي صفة التقاضي و تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً ".

¹ - أنيسة بسكري- مذكرة تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري - ص 69 .

و قد أسس القضاة قرارهم على أنه لم يتم الاعتراض على شهادة الترقيم المؤقت ومحضر التحديد المستخرج من إدارة المسح في الآجال القانونية، مما أدى إلى تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه⁽¹⁾.

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري، نجد من جهة أخرى أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، و هذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ مكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم النهائي و تسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة. و ذلك ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و أكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، و من ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 1994/3/16 للقضية رقم 108200 و الذي جاء فيه: " إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري - لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة". و حتى تكون الدعوة القضائية مقبولة يجب أن تشهر العريضة وفقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم رقم 63/76

لأن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها⁽²⁾.
بناءً على ما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يتمتع بحجية كاملة و هو ما أكدته القضاء بشأن قيمته القانونية و حجيته المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ - أنيسة بسكري ، المذكرة السابقة ص 69-70 ..

² - وهو ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 17 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، و تقديمها في أول جلسة يناظر فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

المبحث الثاني

المنازعات التي تثيرها عملية المسح العقاري

إن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات ، أدى إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة ، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أو بعد الانتهاء من ذلك ، و يمكن عموما أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب المجهول، أو النزاع حول الحدود، أو إثبات الملكية العقارية، إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية.

فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية، كالأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له رقم 62/76 و 63 /76 .

إلا أن المسألة وإن كانت تبدو بسيطة عند الوهلة الأولى ، وفي عدم وضوح هذا التشريع تارة وغيابه في حالات أخرى ، خلق عدة إشكاليات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الآراء، ولم يستطع القضاء من وضع قواعد من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي، لذا سنحاول في هذا المبحث من خلال مطلبه توضيح تلك النزاعات الناشئة مع الحلول الممكنة لها.

المطلب الأول

الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة، إذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية .كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العملية عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

الفرع الأول : رفع و قيد الاعتراضات أمام لجنة المسح

بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم في حالة الاعتداء على حقوقهم لهذه اللجنة ، حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من قبل أغلبية أعضاء اللجنة لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية ، إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات، نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات، أو تسجيل عقارات في حساب مجهول.

الفرع الثاني: أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح

■ أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشنكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح ، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم .

لهذا تفتنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعليلة الصادرة عن مديرها العام تحت رقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004 ، إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشكون من الفارق في المساحة المحسوبة من خلال المعاينة و تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ: 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية ، و عموما فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة

العقارية.⁽¹⁾ أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها. وعليه فإن الطرف المعني يجب أن يقدم طلب قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى رئيس فرقة المسح ، ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل .

■ تسجيل عقارات في حساب مجهول

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول.

وهذه الحالات كثيرة الشبوع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

إن الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها في الأخير، حول النزاعات الناشئة بمناسبة إجراء عملية المسح، هو القول بأن دراستها ومحاولة حلها تتكفل بها اللجنة المنشأة خصيصا بمناسبة إجراء هذه العمليات، وما اللجوء إلى هذين الحلين إلا رغبة في الإسراع في وتيرة المسح، والحد من هذه النزاعات وتجنب العمليات المسحية العراقية التي قد تواجهها، خصوصا لما كان دور اللجنة السابقة الذكر بمثابة الدور الاستشاري فقط.

¹ - بن مرادي محمد ، مجموعة النصوص ، مذكرات، منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة .والحفظ العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2006.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالقيد الأول في البطاقات العقارية

لقد أوجب المرسوم 63 / 76 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من العملية، على مستوى كل بلدية، أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية والقانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك العقارات الممسوح ، وقد لاحظنا أن هذا الترقيم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية :

فإما أن يكون ترقيميا نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76، وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم؛ وإما ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر، بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم وذلك طبقا للمادة 13 من المرسوم ذاته؛ وإما ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم نفسه، وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين، سندات ملكية قانونية، غير أنه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي لاكتساب الملكية عن طريق التقادم.

الفرع الأول: رفع الاعتراض أمام المحافظ العقاري

إن ما يقوم به المحافظ العقاري، أثناء هذا القيد الأول قد يحدث أثارا قانونية، تلحق بالأشخاص، يمكنها أن تتسبب لهم في ضياع حقوقهم العينية، التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح، لهذا السبب ومن أجل تفادي النزاعات المحتملة، وضع المشرع الجزائري عن طريق المرسوم 63/76 السالف الذكر، مجموعة من القواعد الواجب اعتمادها من طرف الشخص، الذي يرى أنه تضرر من الترقيم الأول، الذي قام به المحافظ العقاري، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة، لقد نصت المادة 15 من المرسوم السابق، على أن النزاع في الترقيم المؤقت، يكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة (04) أشهر أو سنتين حسب الحالة، تبعا لاختلاف الترقيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري، عن طريق احتجاج يأخذ شكل رسالة موصى عليها، يبلغ بها المستفيد من الترقيم . إن قيام هذا الاحتجاج يجبر المحافظ العقاري، بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل استدعاء الأطراف، ومحاولة الصلح بينهم، فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه

المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الكاملة. أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحرر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف. حينها تمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في ذلك. وهذه الإجراءات الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة الترقيم النهائي، والذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء، وعليه فإن المشرع قد منح للشخص، الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري، أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية، برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني: أهم الاعتراضات التي تثار أمام المحافظ العقاري

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يبرز الدور الكبير للمحافظ العقاري، فهو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق وهو الذي يلزمه القانون بتسليم الدفاتر العقارية التي تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار للملاك المكرسة حقوقهم بمناسبة عمليات المسح، ثم هو الذي يسهر على مسك السجل العقاري وضبطه إذ يعمل على قيد كل ما يطرأ من تغييرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد.

فالتشريع منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري، بعد تأسيس السجل العقاري بالمقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه، فتصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة، لا يمكن صرف النظر عنها وتكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها. هذه النزاعات خلقها التشريع بعدم وضوحه وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد إجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية.

و تتمثل أهم الاعتراضات التي تثار أمام المحافظ العقاري في النقاط التالية :

▪ رفض الإيداع

قد يعتمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين نقص في إحدى الوثائق المقدمة له، والمحددة بموجب المادة 100 من المرسوم السابق والتي قد تكون الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحاً، أو مستخرج مسح الأراضي طبقاً للمادة 73 من نفس المرسوم أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقاً للمادة 74 من المرسوم المذكور سابقاً.

مثل ذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر. ولأي سبب كان قرار رفض الإيداع فإنه يعتبر إجراء خطيرا ، لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري، كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي، لذا إستوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسببا كافيا، ويبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي إعترافا بذلك ، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض، ولذي الصفة والمصلحة أن يباشر برفع الدعوى، خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن (1).

▪ رفض الإشهار

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع، ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد تمحيصه وتدقيقه في الوثائق يوقف تنفيذ إجراءات الشهر ، و في هذا الإطار نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على أن للمحافظ العقاري أن يرفض إجراء الإشهار، في عدة حالات كعدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة به ،أو أن يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم السابق، أو أن يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم السالف الذكر بأن الحق غير قابل للتصرف فيه، كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه. والمحافظ العقاري ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع السند هذا الرفض الذي يكون كذلك قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة: 24 من الأمر 75/74.

¹ - انظر :المادة 110 من المرسوم 63 /76

المبحث الثالث

المنازعات القضائية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري

إن المبدأ الذي يقوم عليه الشهر العيني أساسه استقرار المعاملات، و لا يكون لذلك أهمية إلا إذا تصرف صاحب الحق المشهر للغير أو ترتب حقا للغير اعتمادا على السجل العيني، ففي هذه الحالة استقرار المعاملات يفرض حماية الغير.

أما حماية صاحب الحق المشهر بمجرد الترقيم النهائي، فيجب القول أنه رغم مراقبة المحافظ العقاري من حيث توافر الشروط الشكلية و الموضوعية للحق المشهر، إلا أنه قد يصعب ذلك أحيانا و هذا ما حدث فعلا بالنسبة لأراضي مملوكة للبلدية و الأوقاف، فمن باب أولى أنه قد تهدر حقوق الخواص لذا يجب أن يسمح لهم بالطعن في الحق المشهر. فاستقرار المعاملات يفرض حماية الغير الذي اعتمد على الشهر و ليس صاحب الحق المشهر.

فشهر الحق ليس سنداً قطعياً على الملكية بل يمكن إثبات عكس ذلك طالما لم تترتب حقوقاً للغير اعتماداً على ذلك، و هذا لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو عدم إهدار حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح.

و لقد ثار جدل فقهي حول الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات المثارة بشأن إعداد الدفتر العقاري

المطلب الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن الشخص الذي يصاب بأضرار ناتجة عن الأثر التطهيري للملكية العقارية، ما عليه إلا اللجوء للجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض جبراً عما لحقه من ضرر. لكن المشرع الجزائري قد شد عن هذه القاعدة و خول للشخص المتضرر إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة، حتى بعد الترقيم النهائي و تسليم الدفاتر العقارية، بالرغم من أن سلوك هذا الاتجاه تعثره صعوبة كبيرة و خواطر جمة، لما قد يؤدي معه إلى زعزعة استقرار الملكية العقارية و إهدار الحقوق العينية المقيدة لمدة طويلة.

لكن و رغبة في إعطاء كل ذي حق حقه من جهة، و إرجاع الحقوق لأصحابها من جهة ثانية كونها قد تضيع منهم بتباطؤ من الإدارة جعله يأخذ هذا الطريق، و جعله حقا ثابتا

للمتضرر من أجل الطعن في الدفاتر العقارية المسلمة، و هنا لم يبق للأطراف إلا معرفة الجهة المختصة لحل هذه النزاعات التي قد يختص بها القضاء العادي (الفرع الأول)، الجزائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اختصاص القضاء العقاري

إن الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق على عقود تم شهرها فطبقا للمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و الذي جاء بالأحكام المشتركة بين مختلف الجهات القضائية، و أحكام خاصة بكل جهة قضائية و منها الفصل الثالث المعنون ب"في القسم العقاري".

و كما أن المادة 516 تنص على أن: " القاضي العقاري يختص كذلك بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

إن هؤلاء الأشخاص يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء للقضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار طبقا للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهذا في أجل 06 أشهر طبقا للمادة 16 من المرسوم رقم: 63/76، هذا الأجل الممنوح للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار الممسوح و الذي يعتبر أجل مسقط فحقه برفع الدعوى يسقط إن لم يباشره خلال هذه المدة غير أن المادة 16 من المرسوم رقم: 63/76 قللت من القوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري، بحيث خولت الحق للأشخاص المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي و إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون أن تمهلهم بأجل مسقط، مما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من صدور الترقيم النهائي و حصول المعني بالأمر على دفتر عقاري، و هو ما يؤثر على استقرار نظام الملكية العقارية، وقد صدرت عدة قرارات قضائية تتضمن إعادة النظر في الحقوق العينية المنشأة، بالرغم من

أن أصحاب العقارات المسوغة حصلوا على ترقيم نهائي لمدة طويلة قبل صدور قرار الإلغاء⁽¹⁾.

إن الطعون المرفوعة ضد القرارات القضائية الإدارية الصادرة عن الغرف الإدارية بالمجالس القضائية التي لم تنصب فيها المحاكم الإدارية أو الصادرة عن المحاكم الإدارية المنصبة في مجال إلغاء الدفاتر العقارية أمام مجلس الدولة أو الدعاوى المرفوعة أمام القضاء العادي فإنه و طبقا للقرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 المادة الأولى منه و كذا قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المادة 828 منه تمنح صفة التقاضي للمدير العام للأماكن الوطنية لتمثيل الوزير في مثل هذه الدعاوى⁽²⁾.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الجزائي

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري. و في هذه الحالة مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، و هي قسم الجناح على مستوى المحكمة المختصة، من أجل الطعن في تزوير الدفتر العقاري و استصدار حكم يعاقب المزور بناء على المواد 222-263 من قانون العقوبات الجزائري.

و من ذلك مثلا لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع و هي مشاعة و عليها حارس قضائي و تم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك، و رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية و تسليمها للأطراف. هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري و قيامه بالتزوير مما يستوجب معه العقاب للتزوير و الاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.

المطلب الثاني

اختصاص القضاء الإداري

إن الدفتر العقاري هو سند إداري⁽³⁾ تسلمه هيئة إدارية، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم: 74/75 هي المحافظة العقارية، التي يسيرها محافظ عقاري، يعمل على إصدار

¹ أسمهان مزغاش - التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير - كلية الحقوق - جامعة الجزائر سنة 2006 ص 35.

² احمد محيو - المنازعات الإدارية - الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2005 ص 195.

³ - إن القول بأن الدفتر العقاري هو سند إداري يستبعد فرضية المنازعة أمام القضاء العادي.

مجموعة من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة ، و من ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري الذي قد يكون معيبا بأخطاء واردة فيه لأسباب متعددة مثل خطأ الفرق التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار أو نتيجة خطأ أو لبس في تعيين الحدود المادية بدقة فيتم تحرير دفتر عقاري ينطوي على بيانات مخالفة للواقع، و في حالة اكتشاف الخطأ أو التجاوز، يحق لكل ذي مصلحة اللجوء إلى القضاء المختص بهدف الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري المعيب.

و بناء على ذلك يمكن التساؤل عن الجهة المختصة في إلغائه أو إبطال أحد البيانات الواردة فيه؟

لقد نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

الفرع الأول : دعاوى إلغاء الدفتر العقاري

لم يأت التشريع الجزائري في قوانين الشهر العقاري، بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري بتسليمه للدفتر العقاري، و عليه وجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من ضرورة توافر الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون في طرفي الدعوى إلى جانب شهر العريضة⁽¹⁾، و ينتج عن عدم احترام أحد هذه الشروط عدم قبول الدعوى شكلا.

و لما كانت الدعوى إدارية، لإبطال بيانات الدفتر العقاري أو إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي شأنها في ذلك شأن أي دعوى مرفوعة أمام القضاء بمختلف أنواعه و درجاته لابد من توافر شروط عامة تشترك فيها مع القضاء العادي و شروط خاصة بالقضاء الإداري.

العريضة الافتتاحية: إن المادة 112 من المرسوم رقم 63/76 تشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من قبل الطرف الذي يعينه الأمر الذي تتوفر فيه شرطي الصفة و المصلحة أو وكيله القانوني، وذلك برفع عريضة مكتوبة، موقعة و مؤرخة

¹ - الجريدة الرسمية المادتين 13، 3/17 و 65 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادتين 112 و 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري العدد 30 المؤرخة في 13/4/1976.

وتتضمن البيانات القانونية اللازمة لقبول الدعوى شكلا أمام المحكمة المختصة طبقا لأحكام المواد 13 و 14 و 15 و 16 و 3/17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لكن يبقى السؤال المطروح دائما هو ضد من ترفع هذه الدعوى و ما هي الجهة القضائية المختصة؟

التمثيل القانوني: تطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المشاكل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رفضت الدعاوي أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، فهناك من يرفع دعواه ضد المدير العام للأماكن الوطنية إلى جانب مديرية الحفظ العقاري، و هناك من يرفعها ضد المدير المحلي للأماكن الوطنية و مديرية الحفظ العقاري، و هناك من يدخل الوالي في النزاع، و هناك من يدخل الوزير المكلف بالمالية، و هناك من يجمع الكل في عريضة واحدة ويرفع دعواه ضد الجميع حتى يتفادى عدم القبول.

إن المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية: " مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي أو الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية ". و عليه فأعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري هم الذين يمثلون الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء. و هو ما أكدته القرار الوزاري المؤرخ في 1999/2/20. صفة الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري حسب الآتي⁽¹⁾:

— بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأماكن الوطنية، في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة و الحفظ العقاري.

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية - العدد 20 المؤرخة في 24/03/1999 المتضمنة القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 2002/02/20 ، الذي يؤهل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة .

— بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فإن مديري أملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين، كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

— يكون تمثيل الخصوم أمام المجلس القضائي من طرف محامي وجوبي تحت طائلة عدم قبول دعوى الاستئناف، و أما الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهي معفاة من التمثيل الوجوبي بمحام.

الشروط الخاصة:

• **الميعاد:** فقد خول المشرع للأشخاص الحق في التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي و إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون أن يمنحهم أجلا مسقطا، أي يجوز لهم رفع دعواهم في أي وقت و بعد فوات ميعاد 6 أشهر المذكور بنص المادة 4/15 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المذكور سابقا لأن ذلك يخص الاعتراضات المرفوعة أمام جهات القضاء حول الترقيم المؤقت.

• **شهر الدعوى:** لقد نصت المادة 85 من الأمر رقم: 74/75 السابق الذكر جاء فيها: " إن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوقه ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم لإشهارها مسبقا و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

و هو ما أكدته المادة 3/17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإذا رفعت دعوى قضائية لإلغاء الدفتر العقاري وجب شهرها و إلا ترتب عدم قبولها و يتم الشهر عن طريق التأشير الهامشي أو بموجب شهادة تسلم من المحافظ العقاري المختص⁽¹⁾.

• **وجوب إرفاق الدفتر العقاري المطعون فيه بعريضة الدعوى:** يجب أن تكون عريضة الطعن و مذكرات الدفاع المقدمة من الدولة موقعة عليها من قبل وزير المالية المختص الممثل من قبل أحد الأشخاص المشار إليهم أعلاه كما و مصحوبة بالقرار الإداري (الدفتر العقاري) محل دعوى الإلغاء.

¹ - جمال بوشناق - شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري - المرجع السابق ص 137.

• **الاختصاص:** ولقد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على توزيع الاختصاص بين هياكل القضاء الإداري، بحيث أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا للمادة 800ق.إ.م.إ. .

فإذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري المتمثل في الإشهار العقاري فإن الاختصاص القضائي يعود إلى المحاكم الإدارية أو الغرف الإدارية الموجودة على مستوى المجلس القضائي (التي لم ينصب فيها بعد المحاكم الإدارية) الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع طبقا للمادة 838 منه، مثلما يعود الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في الدعاوى المتعلقة بإبطال إجراء أو بيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري كما يكون من اختصاصها أيضا دعاوى التعويض.⁽¹⁾

يعقد الاختصاص أيضا للقضاء الإداري في حالة خطأ المحافظ العقاري و هو ما نصت عليه المادة 33 من الأمر رقم: 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي تنص: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه " .

الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية التي تعد هيئة إدارية فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص يجمد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، و يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده منذ صدوره بأثر رجعي و اعتباره كان لم يكن كون القرار الفاصل ذا حجية مطلقة و مرتبا لمجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري و يمكن إيجازها في: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف و أثره في مواجهة الإدارة .

* أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

إن قرار إلغاء الدفتر العقاري يحوز القوة المطلقة في مواجهة أطراف النزاع، فيرتب زوال الأثر كلية مع عدم إمكانية الاحتجاج به، فيتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه الأوضاع

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/01/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

و الأطراف قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغائه، وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.

* أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجة المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة⁽¹⁾ لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية⁽²⁾ ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف و هوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي في القرار.

ولقد نصت المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على شهر العقار الملغى للدفتر العقاري من دون طلب الدفتر العقاري كون أن القرار صدر دون مساعدة المالك أي صاحب الدفتر القديم و يتضمن تعديل ضده⁽³⁾.

فبعد فحص المحافظ العقاري للقرار محل الشهر و التأكد من صحته يصبح الإيداع قانونيا، يكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى و منح دفتر عقاري جديد لمن له مصلحة في ذلك، و يتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر الملغى، فبالرغم من احتمال وقوع طعن في هذا القرار القاضي بالإلغاء أمام مجلس الدولة إلا أن ذلك لا يقف دون تسليم الدفتر العقاري للمالك الجديد، فإذا ألغى القرار الصادر أمام مجلس الدولة تتبع نفس الإجراءات و يحصل المستفيد على الدفتر العقاري.

¹ - احمد محيو - المنازعات الإدارية - الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2005 ص 200 .

² - المواد 41، 90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المعدل و المنتم المذكور سابقا.

³ - أسهمان مزغاش- التجربة الجزائية في مجال الشهر العقاري - المذكرة السابقة ص 36 .

الخلاصة

إن عملية المسح العقاري تمر بمجموعة من الإجراءات إبتداءا من إدارة مسح الأراضي التي تعتبر الركيزة الأساسية التي تنطلق منها العملية لتباشر في الإجراءات التحضيرية ، حيث يقوم أعوان مكلفون بجمع الوثائق المتواجدة على مستواها أو على مستوى الهيئات العمومية الأخرى ، إضافة إلى إعداد المخططات البيانية التي تستعمل في عملية المسح ، فيتم تقسيم إقليم البلدية المعنية إلى أقسام مساحية يتم تحديد حدودها حيث يشمل أجزاء الملكية المكونة من أماكن معلومة تحتوي على قطع أرضية .

وبعد الانتهاء من ذلك تباشر عملية المسح العقاري بموجب قرار الفتح المقترح منها الصادر عن السيد الوالي مع وجوب تبليغ رؤساء البلديات المعنية و المواطنين.

عند إكمال الأعمال التحضيرية ، تباشر الأعمال الميدانية و ذلك بتحديد الأماكن المعلومة بناءا على الوثائق المقدمة من المالكين أو الحائزين المصرحين ، لتأتي بعد ذلك آخر مرحلة و هي إعداد الوثائق المسحية ، و قد ألزم القانون أن تكون دقيقة ، ليتم إيداعها بالبلدية لإعلام المواطنين بها .

من المعلوم أنه بعد الانتهاء من إجراءات المسح العقاري ، التي تتم بعد التحقيقات الميدانية و رسم حدود العقارات و ترتيبها ، فإن الوثائق المسحية الناتجة عن عملية المسح تودع لدى المحافظة العقارية ، باعتبارها الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري ، و أسندت هذه المهمة للمحافظ العقاري فبمجرد استلامه لوثائق المسح يقوم بترقيم العقارات المسوحة حسب الحالة ، إما ترقيما نهائيا أو مؤقتا .

بعد صيرورة ترقيم العقار الممسوح نهائيا ، يودع المعنيين جداول الإجراءات الأول للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة ، و يكون مرفقا بالوثائق الثبوتية بعد تسديد الرسوم اللازمة ليسلم الدفتر العقاري الخاص به.

هذا الأخير هو نتيجة حتمية لشهر الوثائق المسحية ، و هدف تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني هو إيجاد وسيلة تمكن العامة من العلم بما للعقار من حقوق وما عليه من التزامات ، ويعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار الممسوح ، و يشكل قرار إداري صادر من المحافظة العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه ، فهو السند الوحيد الذي له حجية مطلقة لإثبات الملكية العقارية ، و هذه الوثيقة الإدارية لها قيمة قانونية و حجية لا يمكن دحضها إلا قضائيا .

حيث أن المشرع لم يغفل عن الاعتراضات التي قد تثار خلال عملية إعداد الدفتر العقاري ، فحول لكل من له مصلحة بالاعتراض على الإجراءات المباشرة فيها من طرف الهيئات المخولة قانونا بذلك ، حفاظا على الحقوق و ضمانها ، حيث تتعلق هذه المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب المجهول أو نزاعات حول الحدود أو إثبات الملكية العقارية في حد ذاتها إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية .

قد لا تفلح الجهات الإدارية في تسوية النزاعات ، فهنا يكون تدخل الجهات القضائية لحل النزاع قضائيا و الجهات القضائية المختصة تختلف حسب طبيعة النزاع المعروض عليها ، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية أو القيد الأولي للحقوق في السجل العقاري و قد تكون لاحقة عن تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

خاتمة

لقد أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الاستعمار قصد إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وقد يكون الأمر غير واقعي إذا ادعينا عرض واقع اجتماعي واقتصادي و سياسي على هذا المستوى من التعقيد بقراءة قانونية منفصلة عن الواقع، و من هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقرار لها و تدعيما للائتمان العقاري، و في هذا المجال عرفت الجزائر نظامين للشهر العقاري: النظام الشخصي و النظام العيني، و يعتمد هذا الأخير على إعداد المسح العام للأراضي.

إن الدارس لموضوع مسح الأراضي العام في الجزائر، الذي كان إعدادة سيبدأ عند الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية انطلاقا من البطاقات العقارية البلدية، يلاحظ أنه بالرغم من الأهمية الكبيرة لهذه العملية و المتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية، تشكل القاعدة الطبيعية و الأساس المادي للسجل العقاري، لما تكتسبه من صبغة شرعية على اعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يرأسها قاض، و تتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت خصيصا لإنجاحها، تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد شهرها، تأسيسا للسجل العقاري الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك و تحرير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

و بما أن المسح يعرف و يحدد النطاق الطبيعي للعقارات و يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، فإن هذا لا يكفي لتجسيد نظام السجل العقاري، الذي يتمتع بجملة من المبادئ تجعله كفيل بضمان استقرار المعاملات العقارية و تدعيم الائتمان العقاري، بل لابد من وجود تدابير وإجراءات تضمن الحفاظ على مصداقيته حتى يظل المرآة العاكسة للوضعية القانونية و الحالية للعقارات، من حيث التأكد من صحة كل المعلومات التي تدون فيه مع ضبطها باستمرار و موافقتها دائما بوثائق مسح الأراضي، خاصة و أن وضعية العقارات تتصف بعدم الاستقرار نتيجة للتغيرات التي قد تطرأ عليها و حتى لا يفقد السجل العقاري ميزته، و جب على المحافظ العقاري مسكه و ضبطه باستمرار لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري و مسح الأراضي،

و ذلك من أجل تأمين الموافقة و المطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية و بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح و هذا ما نصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63/76.

حالما تنشأ العلاقة بين المحافظة العقارية و مصلحة مسح الأراضي فإنها تظل مستمرة و في اتصال دائم و تنسيق متكامل باعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر، سواء من جراء التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية، و بالتالي فإن مسألة استمرارية العلاقة بين السجل العقاري و المسح لا جدال فيها، و ذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها هاتين الهيئتين الإداريتين. و باعتبار أن عملية المسح هدف استراتيجي و أداة لتطهير الملكية العقارية وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت و تسهيل الفصل فيها، فإنها تتطلب تجنيد إمكانيات ووسائل مادية و بشرية هامة، و التي لم يتم إنجازها كلية لحد الآن، و ذلك بالرغم من تدخل البنك العالمي لمساعدة الجزائر في تمويل هذه العملية بموجب اتفاقية قرض رقم 3488 مؤرخة في 1998/08/5 بمبلغ قيمته 33 مليون دولار، قصد تعميم و تجسيد عملية المسح على كافة التراب الوطني، و تأسيس السجل العقاري و إصدار الدفاتر العقارية.

حتى يتم تجسيد نظام السجل العقاري و إصدار الدفاتر العقارية باعتبارها أهم أثر ناتج عن شهر وثائق المسح، فإنه لا بد من إزالة كل ما من شأنه عرقلة هذا الهدف خاصة إذا ما اعتبرنا أن قانون الشهر العقاري بمثابة القانون الخاص بالنسبة للقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني، و عليه فلا يفترض أن يوجد في القانون المدني ما يخالف مبادئ نظام السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي تضمنه الأمر رقم: 74/75 و كذا المرسومين التنفيذي له غير أن الملاحظ هو وجود عدة تناقضات بينهم :

- إن الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لا يفيد صراحة حظر التقادم كطريق لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملها المسح، و هذا ما يتعارض مع مبادئ نظامي السجل و الدفتر العقاريين، خاصة و أن القانون المدني

يسمح باكتساب الملكية و الحقوق المتفرعة عنها بالحيازة، و ذلك في المواد 827، 844، 854، 868 من القانون المدني.

- إن المادة 16 من الأمر 63/76 تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بعد الترقيم النهائي و في الدفتر العقاري فيها عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من استلام الدفتر العقاري، مما ينجم عن ذلك عدم الاستقرار في المعاملات العقارية والمس بمصداقية السجل العقاري.

- لم ينص قانوننا على مدة رفض إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية وهو ما يشكل عائقا في إتمام عمليات المسح العقاري، و بالتالي التأخر في تسليم الدفاتر العقارية باعتبار أن ملكية العقارات تتغير بانتقالها بين الأفراد.

- إن آجال الطعن في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي و المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري مفتوحة و غير مضبوطة من المشرع الجزائري، و هو ما من شأنه التأثير سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية و في هذا الإطار يمكن لنا أن نقترح:

إعادة تفعيل و تنشيط عملية المسح و تحديد آجال ثابتة و صارمة لإتمامها، و ذلك من خلال توفير الوسائل المادية، و بتكوين و تأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية. إعادة النظر و مراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول، لا سيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي بجعلها أكثر فعالية في حسم المنازعات.

التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية، لعدم إدراك مضمونة من طرف أغلبية المجتمع الجزائري.

إعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية وذلك عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الأشغال باستمرار و إتباع طرق أكثر واقعية ولعل أبرزها يكمن في عنصرين أساسيين:

أ- فتح وسائل الإعلام الثقيلة أمام هذه العمليات لتتويز الرأي العام بأهميتها.

ب- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا.

و في الأخير، فإن المشرع الجزائري بسنه للأمر رقم: 74/75 يكون قد سلك الطريق السليم لتثبيت الملكية العقارية باعتماده على عملية المسح رغم شساعة البلاد المقدرة بـ: 2.381.740 كم² و ما تتطلبه هذه العملية من تكاليف باهضة، إلا أن هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان، خاصة بعد أن قطعت أشواطاً و أنفقت الكثير بقصد تطهير الملكية العقارية تطهيراً شاملاً.

**** الفصل الأول: النظام القانوني لعملية المسح العقاري ****

08	المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري
08	المطلب الأول: تعريف عملية المسح العقاري و الأساس القانوني
08	الفرع الأول: تعريف المسح لغة
09	الفرع الثاني: تعريف المسح في التشريع
12	المطلب الثاني: موضوع عملية المسح
14	المطلب الثالث: أنواع أنظمة الشهر العقاري
14	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
15	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
16	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري
17	المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري
17	المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و أساسها القانوني
17	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC
17	الفرع الثاني: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
18	المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
18	الفرع الأول: هيئات التسيير و الإدارة

19	الفرع الثاني:لتنظيم الداخلي
22	المطلب الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
22	الفرع الأول:المهام الأساسية في إعداد المسح العام
23	الفرع الثاني:المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام
24	المبحث الثالث: إجراءات عملية المسح العقاري
24	المطلب الأول: الأعمال التحضيرية و الأعمال الميدانية
24	الفرع الأول:المرحلة التحضيرية
28	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية
32	المطلب الثاني: مرحلة ما بعد المسح العقاري
33	الفرع الأول:إعداد الوثائق المسحية
33	الفرع الثاني: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية
33	الفرع الثالث : البث في الاعتراضات أمام لجنة المسح
34	المطلب الثالث : إنهاء عملية المسح و الآثار المترتبة عنها
34	الفرع الأول:إجراءات شهر وثائق المسح
35	الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

****الفصل الثاني: آثار عملية المسح العقاري****

- 38 المبحث الأول: الدفتر العقاري.
- 38 المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري
- 38 الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري و أساسه القانوني
- 40 الفرع الثاني: بيانات الدفتر العقاري و مواصفاته
- 41 المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري و حجيته في اثبات الملكية العقارية الخاصة
- 41 الفرع الأول: ضبط وتسليم الدفتر العقاري
- 44 الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة
- 50 المبحث الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية المسح العقاري
- 50 المطلب الأول: الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح العقاري
- 51 الفرع الأول: رفع و قيد الاعتراضات أمام لجنة المسح
- 51 الفرع الثاني: أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح
- 53 المطلب الثاني: المنازعة المتعلقة بالقيد الأول في البطاقة العقارية
- 53 الفرع الأول: رفع الاعتراض أمام المحافظ العقاري
- 54 الفرع الثاني: أهم الاعتراضات التي تثار أمام المحافظة العقاري

56	المبحث الثالث: المنازعات القضائية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري
56	المطلب الأول: المنازعة التي يختص بها القضاء العادي
57	الفرع الأول: اختصاص القضاء العقاري
58	الفرع الثاني: اختصاص القضاء الجزائي
58	المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري
59	الفرع الأول: دعاوي إلغاء الدفتر العقاري
62	الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري
64	الخلاصة
66	خاتمة
70	قائمة المراجع
	الملاحق
74	الفهرس

قائمة المراجع:

أولا :النصوص القانونية :

- الدساتير :

1. دستور 1963 مؤرخ في:1963/09/10، ج ر رقم 64، صادرة في: 1963/09/10
2. دستور 1976 صادر بالأمر رقم 76-97، مؤرخ. رقم 94، صادرة في: 24 /11/ 1976
- 3.دستور 1989، صادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في: 28 فيفري 1989
ج ر. رقم 09، صادرة في: 01 مارس 1989.
- 4.دستور 1996: صادر بالمرسوم الرئاسي رقم 69-438، مؤرخ في: 07 ديسمبر 1996
ج ر . رقم 76، صادرة في 08/12/1996.

- الملخصات (نشرات وزارية، مذكرات):

- المذكرة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري .
- مجموعة النصوص، 2008، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- مجموعة النصوص، سنة 2013، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

- النصوص التشريعية :

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 /11/ 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر رقم 92 المؤرخة في 18/11/1975
2. الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 /12/ 1976 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم ، ج ر رقم 51 لسنة 1975.
3. القانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 25/02/2008 ، قانون الاجراءات المدنية و الإدارية ج ر رقم 21 المؤرخة في 23/04/2008.

- النصوص التنظيمية :

1. المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المتضمن الموافقة على إتفاق القرض رقم 3488 أ ل الموقع في 1992/08/05 ج ر رقم 87 المؤرخة في 1992/12/09.
2. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03 /25 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر رقم 30 المؤرخة في 1976/04/13.
3. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03 /25 ، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر رقم 30 المؤرخة في 1976/04/13.
4. المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12 /24 ، المعدل للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر رقم 71 المؤرخة في 1984/12/30.
5. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12 /19 ، المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتعلق المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر رقم 54 المؤرخة في 1989/12/20.
6. المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر رقم 26 المؤرخة في 1992/04/08.

ثانيا :المؤلفات العامة:

- 1.حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي : المنازعات العقارية ، د ط، دار هومة للطباعة و النشر ، بوزريعة 2002.
- 2.ريم مراحي : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط ، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع د سنة
- 3.الأستاذ الدكتور عمار بوضياف - المسح العقاري و اشكالاته القانونية - مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي - تبسة - أفريل 2006 .
- 4.القاضي حسين عبد اللطيف حمدان - نظام الشهر العقاري - منشورات حلبي الحقوقية - بيروت طبعة 2007.
- 5.خالد رامول - المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري - قصر الكتاب.
- 6.سمايل شامة- النظام الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة و ضعية تحليلية- دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.
- 7.الدكتور عبد العزيز محمودي / المرحوم حاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري الطبعة الأولى 2011- 2012 .
- 8.الأستاذ عمر زودة - الإجراءات المدنية على ضوء آخر الفقهاء وإحكام القضاء، بدون طبعة ولا سنة.
- 9.جمال بوشناقة - الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات و موقف التشريع و القضاء الجزائري- عن مجلة البحوث و الدراسات العلمية في 2009/12/3 - جامعة العلوم القانونية و الإدارية - جامعة المدية.
- 10.جمال بوشناقة - شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري.
- 11.- الأستاذ الدكتور: محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية عن دار العلوم للنشر و التوزيع - عنابة 2005.

12. الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي - الوسيط في المنازعات الإدارية - دار النشر للطبع و التوزيع.
13. الدكتور عمار عوابدي - نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومة للطباعة و النشر طبعة 2000.
14. احمد محيو - المنازعات الإدارية - الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية 2005 .

ثالثا : الرسائل و المذكرات

1. الأستاذة - ليلي لبيض - رسالة دكتوراه - منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق، جامعة بسكرة
2. أسهمان مزغاش - التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير - كلية الحقوق - جامعة الجزائر سنة 2006
3. أنيسة بسكري - تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير - جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق البلدية 2000-2001
4. ساسي عائشة، بن غية شميصة ، مسح الأراضي و السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة التخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية ، جامعة التكوين المتواصل مركز الأغواط السنة الجامعية 2000/2001.
5. فضيلة قرنان - المسح في القانون الجزائري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد دحلب بالبليدة ، كلية الحقوق ، 2000 - 2001
6. لياس بروك: نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير - كلية الحقوق - جامعة قاصدي مرباح، ورقلة
7. منى تموح - مذكرة النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري

ملخص

المسح العقاري هو الركيزة الأساسية لتأسيس السجل العقاري ، به نحدد النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى التراب الوطني ، لتشكيل قاعدة البيانات للسجل العقاري .

مسح الأراضي إذا هي عملية قانونية فنية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات و وصفها الكامل و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها و التعريف بالأشخاص المنسوبة لهم أو عليهم هذه الحقوق .

فدراسة هذا النظام في التشريع الجزائري له من الأهمية البالغة ليحضى بالدراسة الدقيقة و المعمقة لكن و رغم الأهمية العلمية و العملية إلا أنه لم يراعى بالاهتمام الكافي من الدراسات الأكاديمية على الرغم من تبني الدولة هذا النظام ، الذي تمتد جذوره إلى مرحلة قانون الثورة الزراعية – المادة 25 منه – ثم جاء الأمر 74/75 و المراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ .

ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشأت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة مسح الأراضي و المحافظات العقارية ، و ذلك للوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق ، و المتمثل في نظام الشهر العيني الذي تجسده عملية مسح الأراضي العام ، وهذا لا يعني أن العملية لا ترتبط بنظام الشهر الشخصي بل تتصل به لكن بطريق غير دقيق.

و للوصول إلى هذا النظام الدقيق لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية و الحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت و المتمثل في الدفتر العقاري ، الذي يعتبر سند إداري يسلم للمالك، عندما يصبح حقه على عقار أكيد، بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقار وبالأشخاص، الناشئة عن عملية المسح العقاري للأراضي، يسلمه المحافظ العقاري للمالك في حالة الترقيم النهائي.

هذا ما جعل العملية تعثرها جملة من العوائق و المشاكل التي تتفاعل بينها و تندافع لعرقلة هذه العملية ، مما يجعل من غير الممكن التغاضي عنها و المرور دون دراسة مدى فعاليتها و تأثيرها بغية إعطائها بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها ، أو على الأقل التقليل من حدتها .