



جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان

تحيين وثائق المسح بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الاراضي في الجزائر

إشراف الاستاذ:

- طارق مخلوف

إعداد الطالبين:

- خالد بوعمره

- بوجمعة بوصبع

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	رئيسا
طارق مخلوف	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016



جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان

تحيين وثائق المسح بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الاراضي في الجزائر

إشراف الاستاذ:

- طارق مخلوف

إعداد الطالبين:

- خالد بوعمرة

- بوجمعة بوصبع

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	رئيسا
طارق مخلوف	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

هَلْ أَتَى عَلَى الْإِنْسَانِ حِينٌ مِّنَ الدَّهْرِ لَمْ يَكُنْ شَيْئًا مَّذْكُورًا (1) إِنَّا خَلَقْنَا الْإِنْسَانَ مِنْ
نُطْفَةٍ أَمْشَاجٍ نَّبْتَلِيهِ فَجَعَلْنَاهُ سَمِيعًا بَصِيرًا (2) إِنَّا هَدَيْنَاهُ السَّبِيلَ إِمَّا شَاكِرًا وَإِمَّا كَفُورًا
(3) إِنَّا أَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ سَلَاسِلَ وَأَغْلَالًا وَسَعِيرًا (4) إِنَّ الْأَبْرَارَ يَشْرَبُونَ مِنْ كَأْسٍ
كَانَ مِزَاجُهَا كَافُورًا (5) عَيْنًا يَشْرَبُ بِهَا عِبَادُ اللَّهِ يُفَجِّرُونَهَا تَفْجِيرًا (6) يُوفُونَ بِالْغَدْرِ
وَيَخَافُونَ يَوْمًا كَانَ شَرُّهُ مُسْتَطِيرًا (7) وَيُطْعَمُونَ الطَّعَامَ عَلَى حُبِّهِ مِسْكِينًا وَيَتِيمًا
وَأَسِيرًا (8) إِنَّمَا نُطْعِمُكُمْ لِوَجْهِ اللَّهِ لَا نُرِيدُ مِنْكُمْ جَزَاءً وَلَا شُكُورًا (9) إِنَّا نَخَافُ مِنْ
رَبِّنَا يَوْمًا عَبُوسًا قَمْطَرِيرًا (10) فَوَقَاهُمُ اللَّهُ شَرَّ ذَلِكَ الْيَوْمِ وَلَقَّاهُمْ نَضْرَةً وَسُرُورًا (11)

سورة الإنسان الآيات من 01 إلى 11.

شكر وعرّفان

بسم الله و كفى و الصلاة و السلام على خير أنبيائه الذين اصطفى

وبعد:

إنه لمن دواعي الغبطة و السرور أن نتشرف بتقديم هذا العمل المتواضع الذي
يمثل ثمرة جهد متواصل يعود الفضل فيه أولاً إلى الله سبحانه و تعالى حيث قال
في محكم تنزيله :

{وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ } سورة إبراهيم الآية [07].

وثانياً إلى الأستاذ الفاضل: "مخوف طارق" الذي لم يبخل علينا بجهد ولا
بنصائحه ، وأعطانا الكثير من وقته، نسأل الله أن يديم عليه صحة البدن وراحة
البال والسعادة في الحال و المآل.

كما نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان إلى كل من الأستاذة الفاضلة "مراحي
ريم" و الأستاذ الفاضل "عزاز مراد"، وإلى كافة أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية
و خاصة أساتذة قسم الحقوق و أخص بالذكر منهم أساتذة فرع القانون العقاري
و كذا كافة إدارات و إداريي و أعوان الجامعة.

الإهداء

نهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من يسعى إلى الرقي بمرتبة التعليم العالي إلى هامة من هامات الجزائر كالشيخ العربي التبسي رحمه الله حتى يتكامل الشق العلمي بالشق الأخلاقي .

قائمة المختصرات :

- د ط دون طبعة
- د س ن دون سنة نشر
- ج ر الجريدة الرسمية
- ص الصفحة
- ص.ص من الصفحة إلى الصفحة

مقدمة

يعتبر العقار ثروة أساسية جبلت الطبيعة البشرية على حب تملكه ، و لأجل ذلك كان مصدرا أساسيا للنزاعات بين الأفراد.

و لأن الدول هي الضامن الأساسي للسكينة الاجتماعية داخل أقاليمها فقد عمدت إلى سن تشريعات عديدة تهدف إلى تنظيم المعاملات العقارية بين الأفراد حماية لهم و حفظا لحقوقهم .

و الجزائر كغيرها من الدول أهتمت بتنظيم الملكية العقارية و طرق إكتسابها من خلال تبنيها لنظامي الشهر العقاري الشخصي و العيني إلى حين إنتهاء عملية المسح على مستوى كامل التراب الوطني.

و إذا كان ناتج عمليات المسح الذي تشرف عليه إدارة مسح الأراضي هو الأساس المادي للسجل العقاري الموجود على مستوى إدارة الحفظ العقاري ، فإن هذا السجل لا يمكن أن يستقر على الحالة التي كان عليها يوم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، و إنما يتغير تبعا لتغير الوضع المادي و القانوني للعقار محل عملية المسح ، و حتى يواكب السجل العقاري هذا التغير في حينه فإنه لا بد من قيام علاقة وطيدة بين إدارتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

هذه العلاقة يتم من خلالها نقل الوضع المادي الجديد للعقارات من طرف إدارة مسح الأراضي إلى إدارة الحفظ العقاري ، و في المقابل يتم نقل الوضع القانوني الجديد للعقارات من طرف إدارة الحفظ العقاري إلى إدارة مسح الأراضي.

و مما سبق يتجلى لنا أهمية وجود علاقة وطيدة بين إدارتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري حتى لا يفقد السجل العقاري حدائته و يعكس بالتالي الوضع الحالي للعقار.

و لقد عمد المشرع الجزائري من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و كذا التنظيمين المتعلقين به و هما المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم و المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى التأكيد على مواكبة السجل العقاري العيني للواقع الحالي للعقارات من خلال إلزام

إدارتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري بعملية التحيين ، هذا فضلا عن مذكرات المتعلقة بذات العملية و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

فتحيين وثائق المسح بين إدارتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري يكتسي أهمية بالغة في الحفاظ على فعالية السجل العقاري ، وذلك بالنظر إلى كثرة التغييرات الطارئة على العقارات و ما يترتب عن عدم متابعتها من فقدان السجل العقاري لقيمه القانونية و الدوافع المؤدية لاختيارنا لهذا الموضوع هي دوافع شخصية تتمثل أساسا في ارتباط الموضوع بمجال التخصص المدروس و كذلك ارتباط الموضوع بعمل احدنا في إدارة الحفظ العقاري و الآخر في مجال المحاماة فضلا عن وجود رغبة ملحة منا لفتح هذا الموضوع للدراسة و النقاش بشيء من التفصيل.

أما الدوافع الموضوعية فهي تتمثل في محاولة إمطة اللثام عن هذه العملية التي تعتبر في نظرنا الضامن الأساسي و الوحيد لحدثة السجل العقاري.

أما الإشكالية الرئيسية التي نحاول الإجابة عنها في بحثنا هذا فهي تتمثل فيمايلي:
إلى أي مدى يمكن لعملية التحيين أن تساهم في الحفاظ على مصداقية السجل العقاري العيني؟ ويتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية الإشكاليات الفرعية الآتية:

- ماهو مفهوم عملية التحيين ؟

- و ماهو النطاق الذي تشمله هذه العملية ؟

- من هي الجهات المخولة بإجراء عملية التحيين ؟

- و ماهي الآليات القانونية المتبعة في إجراء هذه العملية ؟

و قد اعتمدنا على كل من المنهج التحليلي باعتباره المنهج الأنسب في تحليل طبيعة العلاقة بين الإدارتين المكلفتين بعملية التحيين ، و كذا المنهج الوصفي لما تتطلبه العملية من وصف للوثائق والمحاضر المستعملة في عملية التحيين .

أما الهدف من هذه الدراسة فيتمثل في محاولة الكشف عن الآلية المتبعة في عملية التحيين و الدور المنوط بكل من إدارتي الحفظ العقاري و مسح الأراضي في إطار هذه العملية .

وفيما يتعلق بالدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع كموضوع قائم بذاته فهي غير متوفرة غير أنه تمت الإشارة إليه في العديد من الدراسات نذكر منها على سبيل المثال :

- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية الخاصة من إعداد الطالب : عماد الدين رحايمية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2014.

- رسالة ماجستير بعنوان دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري من إعداد الطالبة ، ريم مراحي ، جامعة تبسة.

و غيرها من الدراسات التي تم الإشارة إليها في قائمة المراجع .

و صعوبات البحث التي واجهتنا هي : قلة المراجع التي تناولت هذه الجزئية كموضوع قائم بذاته ، وكذلك صعوبة الالتقاء بإداريين من مديرية مسح الأراضي لإفادتنا بجزئيات تغيب عنا نظرا لتوافق إنجاز هذه الدراسة مع وجود حجم عمل كبير لدى كل من إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

وأما الخطة التي إعتدناها في معالجتنا لهذا الموضوع فهي خطة ثنائية تتكون من

فصلين اثنين .

الفصل الأول: تعرضنا فيه إلى الإطار المفاهيمي لعملية التحيين من خلال مفهوم عملية

التحيين في المبحث الأول أما المبحث الثاني فتعرضنا فيه إلى نطاق عملية التحيين ،

وأما **الفصل الثاني** فتعرضنا فيه إلى الجانب الإجرائي لعملية التحيين حيث تعرضنا في

مبحث أول إلى المصالح المكلفة بعملية التحيين وفي المبحث الثاني تعرضنا إلى الآليات

القانونية المتبعة في عملية التحيين.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعملية التحسين.

إن عملية التحيين باعتبارها عملية تقنية وقانونية تهدف إلى الحفاظ على مصداقية المعلومات الموجودة بالسجل العقاري العيني تتطلب منا تعريف التحيين والسجل العقاري العيني الذي تمسه هذه العملية و أنواع الوثائق المسحبة المستخدمة في عملية التحيين.

ولذلك سنتعرض لهذه العناصر من خلال المبحثين الآتيين :

في المبحث الأول سنتعرض إلى مفهوم عملية التحيين وفي المبحث الثاني: سنتعرض إلى نطاق عملية التحيين .

المبحث الأول: مفهوم عملية التحيين.

من أجل حصر معنى عملية التحيين فإنه يتوجب التعرض الى كل العناصر التي تشملها هذه العملية وهي تعريف عملية التحيين ، وأنواع الوثائق الخاضعة لهذه العملية وهو ما تعرضنا له في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتعرض الى أساس وأهداف عملية التحيين .

المطلب الأول: التحيين والمسح العقاري.

لم يتعرض المشرع الجزائري الى تعريف عملية التحيين أو تعريف عملية المسح لكنه يمكننا من خلال التعريف اللغوي لعملية التحيين وعملية المسح وكذا التعريف التقني لهما أن نحصر مجال هذه العملية حيث سنتعرض في فرع أول الى تعريف عملية التحيين وفي فرع ثاني إلى تعريف عملية المسح وفي فرع ثالث إلى تعريف السجل العقاري العيني وفي فرع رابع أخير الى ذكر أنواع ووثائق المسح.

الفرع الأول : تعريف عملية التحيين.

أولا : التحيين لغة¹.

حين : الحين : الدهر ، وقيل : وقت من الدهر مبهم يصلح لجميع الأزمان كلها ، طالت أو قصرت ، يكون سنة ، وأكثر من ذلك ، وخص بعضهم به أربعين سنة ، أو سبع سنين ، أو سنتين ، أو ستة أشهر ، أو شهرين . والحين : الوقت ، يقال : حينئذ ؛ قال خويلد :

كابى الرماد عظيم القدر جفنته حين الشتاء كحوص المنهل اللقف

والحين : المدة ؛ ومنه قوله تعالى : هل أتى على الإنسان حين من الدهر .

¹ أبين منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، د س ن ، ط 1 ، ص 292.

الحين وقت من الزمان ، تقول : حان أن يكون ذلك ، وهو يحين ، ويجمع على الأحيان ، ثم تجمع الأحيان أحيين ، وإذا باعدوا بين الوقتين باعدوا بإذ فقالوا : حينئذ ، وربما خففوا همزة إذ فأبدلوها ياء وكتبوها بالياء . وحان له أن يفعل كذا يحين حيناً أي : أن . وقوله تعالى : تؤتى أكلها كل حين بإذن ربها قيل : كل سنة ، وقيل : كل ستة أشهر ، وقيل : كل غدوة وعشية . قال الأزهري : وجميع من شاهده من أهل اللغة يذهب إلى أن الحين اسم كالوقت يصلح لجميع الأزمان ، قال : فالمعنى في قوله عز وجل : تؤتى أكلها كل حين أنه ينتفع بها في كل وقت لا ينقطع نفعها ألبتة ؛ قال : والدليل على أن الحين بمنزلة الوقت قول النابغة أنشده الأصمعي :
تتاذرها الراقون من سوء سمها تطلقه حيناً ، وحيناً تراجع .

ثانياً : التحيين إصطلاحاً

هو عملية قانونية وتقنية نص عليها المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم 63-76¹ المؤرخ في 1976/03/25 في المواد من 72 الى 84 من ذات المرسوم وتتجسد في مراسلات لوثائق محددة قانوناً وفق أجال معينة بين ادارتي الحفظ العقاري ومسح الاراضي والغرض من هذه العملية هو مواكبة السجل العقاري العيني للواقع المادي والقانوني الحالي للعقارات .

الفرع الثاني : تعريف عملية المسح.

إن تسجيل العقارات و شهرها في السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني يجب أن تسبقه عملية مسح فني دقيق للعقارات تبين موقعها ، و مشتملاتها و نوعها القانوني ، و الطبيعي ، و الجغرافي ، و أسماء مالكيها ، و أسباب التملك

¹ المرسوم رقم : 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 بتاريخ 13-04-1976.

و الحقوق العينية المترتبة لفائدة العقار ، أو المترتبة عليه على نحو نهائي و ثابت ، على أن يعطي لكل عقار رقم يعرف به و يسجل به في السجل العقاري . وهذه العملية التقنية هي التي يطلق عليها المسح العام أو المساحة أو التحديد و التحرير كما يعرف في لبنان و سوريا.

فالمسح إذا عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة الواضحة لهوية العقار ، و المتعلقة بموقعه ، و حدوده و قوامه ، و نوعه القانوني و اسم مالكه، و أسباب تملكه ، و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية ، و الحقوق العقارية المتعلقة به نهائياً ، و من بين التشريعات التي عرفت المسح التشريع العراقي إذ جاء في نص المادة 35 من قانون التسجيل العقاري العراقي أن التحديد التمهيدي (أي المسح) هو تثبيت و تحديد المواقع و أوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال الدائرة ، تسجيل عقاري، و كذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية.

الفرع الثالث : تعريف السجل العقاري العيني¹.

كلف المشرع الجزائري في المادة 20 من الأمر السابق الذكر المحافظ العقاري بمسك السجل العقاري، المتكون من مجموعة البطاقات العقارية طبقاً لنص المادة 12 من نفس الأمر، و ذات الروح نجدها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم المذكور أعلاه ، فالبطاقات العقارية تحدث على مستوى المحافظة العقارية وتختلف هذه البطاقات كما يلي:

1 - بطاقة عقارية لقطع الأراضي :

¹ ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص فرع قانون عقاري ، جامعة تبسة ، 2007/2008 ، ص 112.

ونصت عليها المواد 22- 23 - 24 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم ، وتنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية ما تم فيها مسح عام للأراضي .

2 - بطاقة عقارية حضرية :

ووردت في المواد 21-27 من المرسوم رقم :63-76 المعدل والمتمم ، حيث تخصص للعقارات الحضرية (مبنية أو غير مبنية)، و يتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع أو الرقم ، وتعد هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح ، و تكون البطاقة الحضرية :-

1/2 - بطاقة عامة للعقار :

ووردت في المادة 1/28 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، وتعد بالنسبة للعقار المبنى المستعمل إستعمالا جماعيا يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة.

2/2 - بطاقة الملكية المشتركة :

ونصت عليها المادة 2/28 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، و تنشأ بالنسبة للعقار المبنى ككل وتضم كل شكلياته (1).

أما عن عملية ترتيب هذه البطاقات فلا بد أن تتم بشكل منظم ، و ذلك لتسهيل عملية البحث ، فالبطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين تدرج ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي، أما الأشخاص الإعتبارية فترتب ضمن مجموعة معينة متميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات.

(1) - ريم مراحي . المذكرة السابقة ، ص 113.

تنص المادة 12 من الأمر رقم 74-75¹ على: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه ، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية " فالتشريع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى لم يأت بتعريف السجل العقاري تاركا ذلك للفقهاء نورد منها:

- هناك من عرفه بأن: "السجل العقاري مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية و الحقوقية ، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه ، مشتملا ته ونوعه الشرعي، ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، و جميع الإتفاقات، الإنتقالات و التعديلات الطارئة عليه.

- و أيضا : "يتألف السجل العقاري من وثائق عديدة ، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها".

- و عرفه البعض بأنه : "مجموعة الصحف التي تبين أوصاف كل عقار و حالته القانونية و الحقوق المترتبة له أو عليه ، وكافة ما يجري من تعاملات تتعلق به".

- و أيضا : "هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار ، وتعيين حالته القانونية ، وتذكر فيها حقوقه و أعبأؤه و التعديلات الطارئة عليه".

فجل التعريفات السابقة أجمعت على أن السجل العقاري المكون من البطاقات العقارية، هو عبارة عن تنظيمين إداريين داخلين على مستوى المحافظة العقارية موضوعهما ضبط الملكية العقارية .

ومما سبق يمكن إستخلاص تعريف للسجل العقاري :

¹ الأمر رقم : 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 بتاريخ 18-11-1975.

"عبارة عن مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية ، تمسك في كل بلدية و في حالة إعداد مسح الأراضي وحب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة".

فالغاية من إنشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية و المادية للعقار، لتمكين الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بأي إجراء حوله، من الوقوف على حقيقة العقار.

الفرع الرابع : أنواع وثائق المسح¹.

أعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الوثائق بغرض عملية التحيين منها ما يحول من إدارة الحفظ العقاري الى إدارة مسح الأراضي ومنها ما يحول من إدارة مسح الاراضي الى إدارة الحفظ العقاري ومنها ما يستعمل في عملية التحيين ومنها ما لا يستعمل في هذه العملية وعلى العموم يمكن أجمالاً ذكر الانواع الآتية من هذه الوثائق :

مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي

- محضر تعيين الحدود: CC1.....
- وثيقة القياس: CC2.....
- كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات: CC3
- طلب مستخرج مسح الأراضي: CC4
- مستخرج مسح الأراضي و مستخرج عقد PR4 مكرر سابقا : CC4 bis.....
- طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي: CC5
- طلب مستخرج عدم خضوع العقار للمسح : CC6

¹ التعليمية رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي ، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

- CC7..... طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي: .
- CC11 مستخرج من دفتر المساحة: .
- CC12 مستخرج من حالة القسم: .
- CC13 مستخرج من كشف التغييرات: .
- CC14..... كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي: .
- CC15..... مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 X21): .
- CC16..... مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 42X30): .
- CC19..... تبليغ المالكين بالتغييرات التي طرأت: .
- CC20..... رسم بياني للحفظ: .
- PR11..... جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي: .
- PR12..... التغييرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين: .
- PR 13 جدول إرسال شهري من مسح الأراضي الى المحافظة العقارية: .
- PR14 محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية: .
- PR15..... محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة وبعمليات الهدم: .
- PR16..... سجل قيد المحاضر (PR14 و PR15)¹: .

المطلب الثاني : أساس واهداف عملية التحيين.

الفرع الاول : أساس عملية التحيين.

¹التعليمة رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

نص المشرع الجزائري على عملية تحيين وثائق المسح بهدف ضبط السجل العقاري العيني من خلال المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد السجل العقاري ، حيث نص في المادة 72 على مايلي " لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية للعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الاراضي إذا كان العقد ، أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية".

كما نص في المادة 73¹ على مايلي " قصد التثبت من نقل مسح الأراضي ، إن الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة و كتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية ، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا الى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الإنتفاع ولحق الإيجارة الطويلة الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الإلتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها .

وفيما يخص المستخرجات المسماة (مستخرج عقد) يتم إعدادها على مطبوعات تقدمها إدارة المالية"

إن قراءتنا للمادة 72 أعلاه تضيء الى وجوب خضوع أي تعديل للوضعية القانونية لعقار محل إشهار إلى عملية التحويل إلى إدارة مسح الأراضي ، كم أن قراءتنا للمادة 73 أعلاه تبين بأن محرري العقود ملزمون تحت طائلة رفض الإيداع بتقديم مستخرج يدعى

¹ علي وناس ،النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2007 ، ص 65.

مستخرج العقد الذي سيتم تحويله لاحقا الى إدارة مسح الاراضي بغرض تحيين وثائق المسح .

الفرع الثاني : أهداف عملية التحيين.

بغرض تطهير الوضعية العقارية ودعم الإئتمان العقاري ، ومنح العقار المكانة الاقتصادية اللائقة به عمد المشرع الجزائري إلى سن الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ولأن عملية المسح هي الأساس المادي للسجل العقاري كما أن السجل العقاري هو الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية .

فإن أهداف عملية التحيين هي ذاتها أهداف عملية المسح ، لأنه إذا لم يتم متابعة التغير الوضع المادي والقانوني للعقارات فإن كل المجهودات والأموال المبذولة في عملية المسح تذهب أدراج الرياح.

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري ، ولجوتها إلى إعداد مسح الأراضي العام، و حرصها على إنجاز عملية المسح تبتغي من وراءه تحقيق أهداف ، سنتناولها في الفروع الآتية :

أولا : ضبط الملكية العقارية¹.

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

¹ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، د ط ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 ،

وبإستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 السالف الذكر تنص الفقرة الأولى منها على : " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي :

- القوام المادي وطبيعة الأراضي: إن إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية "

فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية ، وضبط المساحات برسم الحدود ، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية، وأقسام ...، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري¹.

ومن المؤكد فإن تطبيق هذا النظام بالإسراع في عملية المسح العقاري، سيؤدي حتما دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها ،سواء تعلق الأمر بالملكيات العمومية أو الخاصة و بكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها مما يؤدي إلى إستقرار في الملكية العقارية و دعم الإئتمان العقاري .

ثانيا : حماية مالك العقار.

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 على أن : " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، وشهرها في السجل العقاري .. " .

¹ سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2002 ، ص.ص 114-115.

وتم تأكيد ذلك في المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على : " ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تعدو وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة"

أما المادة: 46 من نفس المرسوم فقد ذكر فيها نوعية السند بقولها: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية ، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة ، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

فالمغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك ، فإذا شعر هذا الأخير بعدم الإستقرار في ملكيته¹، عزف عن إستغلال عقاره إستغلالا كاملا، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية ، وذلك من خلال منحه وثائق رسمية مبنية على سندات ذات حجية قانونية وقد سوى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي.

ثالثا : تحديد الضريبة العقارية .

إن الضرائب العقارية هي أقدم الضرائب المباشرة ، ففي الجزائر و قبل صدور قانون المالية لسنة 1990 كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية الوطنية.

لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 وبعض القوانين الأخرى أقر تخصيص عائدات هذه الجباية حسب النسب التالية:

- 60 % إلى ميزانية الدولة .

¹ ريم مراحي . المذكرة السابقة ، ص 115.

- 20 % إلى ميزانية البلدية.

- 20 % إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن .

تكمن علاقة عملية المسح العقاري بالضريبة العقارية ، في كون المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار ، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته¹.

فإحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها (مبنية أو غير مبنية) ، وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة يتحقق بسهولة لتوافر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري ، ويسمح للدولة من إقتطاع الضرائب و لعل الهدف الأساس من فرض هذه الضريبة هو مشاركة الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق و الذين يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكياتهم من تئمين وإرتفاع في أسعارها .

ويعتبر الدور الإجتماعي للضريبة بإعتبارها مساهمة مالية إجبارية يدفعها الملاك ، بصفة نهائية ودون مقابل ، هو خلق الشعور بالعدالة بين كافة الملاك، وذلك لتحقيق المنفعة العامة².

رابعا : تدعيم الجهات القضائية .

لقد كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة ، وذلك بسنه لمجموعة من المواد القانونية نصت عليها قوانين مختلفة ، منها المادة 52 من التعديل الدستوري 1996 و التي تنص على : " الملكية الخاصة مضمونة " إضافة إلى القانون المدني لاسيما الباب الأول من الكتاب الثالث (المادة 644 وما بعدها).

¹ريم مراحي .المذكرة السابقة ، ص 116.

²جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 34.

وبالرجوع لنص المادة 386 من قانون العقوبات و التي نصت على عقوبات تتمثل في الحبس و الغرامات المالية ، على كل من تعدى على أملاك عقارية مملوكة للغير .

وبهذا التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكياتهم وعدم الإعتداء على ملكيات الآخرين، فالمشرع خول للطرف المضرور رفع دعواه للقضاء العادي بشقيه المدني و العقاري، للفصل فيها وعمليا نجد أن معظم القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب خبرة فنية، لتوضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي ، وهو ما بت فيه المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص ، ونجد أن معظم الأحكام القضائية سواءا كانت تحضيرية أو تمهيدية ،التي تتدب خبير تذكر من مهامه الإتصال بالجهات المعنية و التي من بينها إدارة مسح الأراضي،و المعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية أو المخطط المساحي، و الذي يمكن من خلاله ملاحظة كل أجزاء الملكية وتمييز كل عقار عن غيره بسهولة.

وبناء على هذه المعلومات المقدمة للخبير يبني القاضي قناعته ويؤسس حكمه لصالح الطرف المعتدى عليه .

إضافة إلى أن نتائج عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية ، والتي تعتبر الهيئة المسلمة للسند المثبت للملكية العقارية ألا وهو الدفتر العقاري ، و الذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب و القاضي الفاصل في الدعوى من أداء مهامهم بكل سهولة وبكل دقة¹ .

وقد ساير القضاء ذات الحماية للملكية وذلك ما نجده في القرار رقم 333926 الصادر بتاريخ 2006/01/18 و التي أكدت الغرفة العقارية فيه أنه " لا تحرر شهادة

¹ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 130.

الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها و لم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيه" .

وبالرجوع للرد على أوجه الطعن المقدم نجدها كفلت حماية لحائز السند القانوني و الرسمي و نقضت القرار الذي قضى بعدم تعرض الطاعن للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة ،مؤسسة ذلك على شروط منح شهادة الحيازة و التي يشترط أن تكون الأراضي غير ممسوحة و لا سند لها¹.

¹ مجلة المحكمة العليا، العدد الأول،الصادرة عن قسم الوثائق ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 417 .

المبحث الثاني : نطاق عملية التحيين.

تشمل عملية التحيين التصرفات القانونية كالبيع والهبة والتعديل وغيرها ، كما تشمل أيضا الوقائع المادية كالبناءات الجديدة ، والهدومات ، والحيازة ، و الوفاة ، وقد تعرضنا في المطلب الأول للتصرفات القانونية ، أما الوقائع المادية فقد تعرضنا لها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : التصرفات القانونية .

لقد نص المشرع الجزائري في المادة¹ 73 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على مايلي " قصد التثبيت من نقل مسح الأراضي ، إن الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة و كتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية ، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا الى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الإنتفاع ولحق الإيجارة الطويلة الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الإلتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها .

وفيما يخص المستخرجات المسماة (مستخرج عقد) يتم إعدادها على مطبوعات تقدمها إدارة المالية".

إذن فالمشرع الجزائري حدد عملية التحيين في مجال التصرفات القانونية في تلك المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية دون التبعية.

¹ علي وناس ،النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2007 ، ص 65.

الفرع الأول:التصرفات و القرارات القضائية التي تتضمن إنشاء أو نقلا أو تصريحا أو تعديلا أو إنهاء الحقوق عينية عقارية¹.

أن تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن ، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس.

وهذا المستخرج من مسح الأراضي المرفق عند الاقتضاء بوثائق القياس المعد خصيصا قصد ضبط مسح الأراضي يكون ملحقا بمستخرج العقد المنصوص عليه في المادة 73.

أولا :التصرفات و القرارات القضائية التي تتضمن إنشاء أو نقلا أو تصريحا أو إنهاء لحقوق عينية عقارية أصلية.

إن الحقوق العينية الأصلية هي تلك التي تنشأ مستقلة عن غيرها و تقصد لذاتها، وقائمة هذه الحقوق محصورة بخلاف الحقوق الشخصية التي لا يمكن حصرها .

وفي القانون الجزائري تتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية و الحقوق المتفرعة منه و هي حق الإنتفاع ، و حق الإستعمال ، و حق السكنى ، بالإضافة إلى حقوق الإرتفاق ، و هذه الحقوق كلها تنشأ و تنتهي و تنتقل و يمكن تعديل أو تغيير نطاقها أو مداها عن طريق التصرفات المختلفة أو عن طريق أحكم القضاء ، كما أن من بين التصرفات و الأحكام القضائية ما يقتصر على مجرد تقرير أو التصريح بحق من هذه الحقوق ، وقد أوجب المشرع خضوع هذه التصرفات و الأحكام القضائية لإجراء الشهر من أجل الحقوق التي تتناولها حتى يكون لهذه الحقوق أثر بين الأطراف و في مواجهة الغير ، غير أن شهر التصرفات يختلف عن شهر الأحكام القضائية في هذا الشأن مما يستدعي دراسة كل نوع على حدى .

¹ فتحي ويس ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري والقوانين المقارنة ، د ط ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 ، ص 286.

1-التصرفات المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء أو التصريح بالحقوق العينية الأصلية والوعود بها¹.

أ- التصرفات المنشئة للحق العيني:

إن إنشاء الحق العيني الأصلي يعني إيجاده ابتداءً في حين لم يكن من قبل موجوداً و هذا لا ينطبق على حق الملكية و إنما على الحقوق المتفرعة عنه لأن الملكية لا تنشأ بتصرف ، ومن ثم فإن كل تصرف قانوني يؤدي إلى إنشاء الحقوق المتفرعة عن الملكية كحق السكني وحق الانتفاع وحق الاستعمال أو حق من حقوق الارتفاق يكون واجب الشهر تحت طائلة فقدان أثر هذه التصرفات بين الأطراف وفي مواجهة الغير في إنشاء هذه الحقوق .

ب- التصرفات الناقلة للحق العيني:

فهي كل التصرفات التي تؤدي إلى نقل الحق محل التصرف بين الأطراف ، وخلافاً للإنشاء فإن النقل يرد على كل الحقوق العينية بما فيها الملكية و أشهر التصرفات الناقلة للحقوق بين الأحياء البيع و الهبة والمقايضة ، ويمكن أن تكون هذه التصرفات ملزمة لجانب واحد كالوصية .

فكل هذه التصرفات إذا كانت منصبة على حق عقاري كالملكية أو الانتفاع أو أي حق من حقوق التصرف فيه من العقار تكون واجبة الشهر تحت طائلة انعدام الأثر والحجية ويستوي هنا أن تكون التصرفات و العقود من تلك التي يحكمها القانون الخاص أو التي يحكمها القانون العام، ذلك أن التصرفات الإرادية في الحقوق العينية بالبيع و التنازل أو منح الامتيازات و غيرها تخضع هي الأخرى لإجراءات الشهر و بغير ذلك لا يكون لها أي أثر.

¹ فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 287.

ج- التصرفات المعدلة للحقوق العينية الأصلية¹ :

وهي تصرفات تتناول الحق العيني الموجود أصلا بالتعديل من حيث مداه أو نطاقه ، كالعقد الذي ينهي الشرط المانع من التصرف الوارد على حق ملكية عقار أو العقد الذي يطيل مدة الانتفاع على عقار أو يحد من نطاق حق الارتفاق، وهي تصرفات جائزة قانونا عملا بمبدأ سلطان الإرادة ، فهذه التصرفات لا يكون لها أي أثر إلا ما تولده من الالتزامات شخصية بين أطرافها ما لم يتم إشهارها.

د- التصرفات المنهية للحق العيني العقاري:

فهي تصرفات تؤدي إلى إنهاء الحق مثل العقد الذي ينهي حق انتفاع أو حق استعمال أو حق سكنى أو حق ارتفاق قبل انتهاء مدته ، فهذه العقود أيضا لا يكون لها اثر سوى ما ترتبه من التزامات شخصية إلا إذا تم إشهارها ، ولا يخضع حق الملكية لمثل هذه التصرفات نظرا لما يتمتع به حق الملكية من صفة التأييد و الدوام .

هذا و يخضع الوقف و الوصية أيضا لإجراءات الشهر تحت طائلة انعدام الأثر و الحجية بين الأطراف وفي مواجهة الغير ، إذ يعتبر تصرفا مغيرا لحق الملكية إذ يجعل الشيء غير قابل للتملك أو التداول فيصير ملكا لله و يتبرع بمنفعته إلى جهة من جهات البر وفق تفصيل في الفقه الإسلامي كونه من التصرفات الشرعية الدينية ، أما الوصية فهي تصرف بإرادة منفردة يضاف إلى ما بعد الموت يؤدي إلى نقل الحق من الموصي إلى الموصى إليه ولا يكون للوصية المنصبة على حقوق عينية عقارية أي أثر ما لم يتم شهرها.

¹فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 288.

هـ - التصرفات المصرحة للحقوق العينية العقارية¹ :

فهي تصرفات تكشف الحق العقاري الموجود سلفا و الذي كان يحتاج إلى ما يقرره من حكم قضائي أو تصرف ، و ابرز مثال عن التصرفات المصرحة أو المقررة للحقوق عموما القسمة و الصلح .

فالقسمة le partage تعد عملا من أعمال التصرف تكشف و تقرر للمتقاسم حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى التي كان يملكها من قبل على الشيوع مع غيره. و الأصل في القسمة أن تتم بالإتفاق و هي هنا تعد تصرفا كاشفا أو مصرحا لكنها إذا تعذرت اتفاقا فإنها تتم عن طريق القضاء و عندئذ فإن الحكم القضائي هو الذي يقرر أو يكشف الحق وهو الذي يكون واجب الشهر كما سنرى .

أما **الصلح** فيقصد به الإتفاق الذي يتم بين شخصين أو أكثر يؤدي إلى إنهاء نزاع قائم بينهما حول حق معين بحيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حق أو جزء من حق فلا يكون لمثل هذا الإتفاق إذا انصب على حق أو مجموعة من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهره في المحافظة العقارية المختصة ، لكن قد يتضمن الصلح تبادل حقوق بين الأطراف فعندئذ يكون الصلح مجرد نتيجة لتصرف آخر ناقل للحقوق هو التبادل أو المقايضة ، و يفقد بذلك الصلح ميزته كتصرف كاشف أو مقرر للحق ، و يتحول إلى عقد ناقل ، أما عقد الشهرة و شهادة الحيابة التي اعتبرها البعض من قبيل التصرفات المصرحة أو المقررة للحقوق و تناول ضرورة إشهارها ضمن هذا العنوان باعتبارها تصرفات مقررة أو كاشفة للحقوق و إنما تتضمن تعديلا للوضع القانوني للعقار فحسب دون أن يضطر لنعته بأنها تصرفات مصرحة .

الوعد بالبيع و ضرورة الشهر²

¹ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3 ، دار هومة ، الجزائر 2011 ، ص 101.

² جعفر عرارم ، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق ، دار مزوار للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2009 ، ص

لم تكن الوعود بالتصرفات العقارية واجبة الشهر في القانون الجزائري خلافا للقانون الفرنسي ، إذ لم يرد أي نص يقرر ذلك و لذلك ظلت هذه الأشكالية من التعامل معفاة من الشهر بالرغم من أن القانون المدني كان يلزم لصحة الوعد أن يفرغ في الشكل الذي من المفروض أن يكون عليه التصرف الموعود به وذلك في المادة 71 منه في فقرتها الثانية ، وبهذا المسلك كان المشرع الجزائري يخالف المشرع الفرنسي الذي ابتكر بموجب مرسوم 04 جانفي 1955 ما سماه الشهر من أجل إعلام الغير (la publicite à fin d'information) وجعل من بين حالاته شهر الوعد بالبيع العقاري و الوعود عن إثني عشر سنة .

و رغم أن الفقه الفرنسي قلل من شأن أحكام شهر الوعود كونها تدخل ضمن ما يسمى بغرض الإعلام فقط و الذي لا يترتب عليه إصباغ التصرفات و السندات المشهورة بالحجية و لا يؤدي إلى تغيير طبيعة الحقوق المشهورة بحيث تبقى مجرد حقوق شخصية لكنه لم ينكر أهمية إخضاع الوعود بالبيع العقاري وبتأجير العقارات لمدة تزيد عن إثني عشر عاما وكذا شهر ما يسمى بعقود التفضيل المنتشرة في ميدان الترقية العقارية ، إذ تبدو هذه الأهمية بالنسبة للقانون الفرنسي في أن شهر مثل هذه العقود هو وحده الذي يمكن القضاء من مراقبة وكشف سوء نية الغير وذلك في الحالة التي ينكل فيها الواعد ويتعامل مع الغير في الحق الموعود به خلافا لمقتضيات الوعد السابق ، بحيث يعتبر المتعامل مع الواعد سيئ النية ابتداءا من لحظة شهر الوعد ، أما إذا ظل الوعد غير مشهور فإن من يتعامل مع الواعد على خلاف مقتضيات الوعد يعد حسن نية . ويكتسي حسن النية أهمية بالغة في المفاضلة بين التصرفات في القانون الفرنسي.

وفي نفس السياق أخضع المشرع الجزائري الوعد بالبيع العقاري لوجوب الشهر بموجب المادة العاشرة من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 التي عدلت بموجبها المادة 2/353 من قانون التسجيل بحيث أصبحت تتضمن سبع فقرات ، بالرغم من أن النص المتقدم لم يتطرق لموضوع الشهر أساسا و إنما هو نص يتعلق باستحداث رسم جديد يسمى رسم

الإشهار العقاري غير أنه بهذا النص الجديد أصبح من الممكن الحديث عن شهر الوعد ببيع العقار في القانون الجزائري طالما أن المشرع أخضع مثل هذه العقود إلى ضرورة دفع رسم إجباري لفائدة الخزينة العامة ، وبالطبع فإنه مع اشتراط القانون الجزائري ضرورة إخضاع الوعد ببيع الى الشكلية الرسمية فإن الموثقين سيجدون أنفسهم ملزمين بإخضاعها للشهر تطبيقا للمادة 3/353 من قانون التسجيل في صياغتها الجديدة التي جاءت بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

2- القرارات القضائية الناقلة أو المصرحة بحقوق عينية عقارية أصلية¹ .

إنه من الصعب تصور وجود أحكام قضائية منشئة أو معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي ، لكن نقل هذه الحقوق أو تقريرها بتقرير التصرف المنشئ لها أو المعدل لها أو المنهي لها فهو أمر شائع ، وبرز مثال عن الأحكام الناقلة للملكية حكم رسو المزاد في بيع العقار عن طريق القضاء بناء على حجز أو بناء على قسمة (licitation) وخلافا للمشرع الجزائري الذي لم ينص على هذا الحكم في قوانين الشهر فإن المشرع الفرنسي نص عنه في المادة 28 / 1 و مرسوم جانفي 1955 السابق ذكره ، كما نص على ذلك أيضا في المادة 716 / 2 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي القديم ، ويهدف شهر هذا الحكم إلى نقل الملكية لمن رسا عليه المزاد و إعطاء أثر لذلك في مواجهة الغير .

ونفس الشيء يقال عن الحكم برسو المزاد في حالة البيع لعقار أو جزء منه على إجراءات بيع المال المشاع الذي تعذرت قسمته العينية طبقا لأحكام المواد 728 وما يليها من القانون المدني، ولكن مع ضرورة الإشارة إلى أن الكلام هنا لا ينطبق على حالة بيع العقار أو جزء منه لأجنبي وليس أحد الشركاء، إذ يعتبر الحكم برسو المزاد على أجنبي بمثابة بيع وينقل بالتالي الملكية، أما إذا تم الرسو على مزاييد من الشركاء فإنه يكفي على أنه قسمة، ومن ثم فإن الحكم الصادر لا يكون ناقلا وإنما مقررا أو مصرحا بالقسمة.

¹ فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 294.

ويمكن أيضا اعتبار الحكم الصادر ضد الواعد بالبيع العقاري بإلزامه بتنفيذ وعده والذي يعتبر حسب فقهاء القانون المدني حكما بمثابة بيع ضمن الأحكام الناقلة للملكية ومن ثم وجب شهره يضاف إلى ذلك الحكم القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الفرنسي، أما القانون الجزائري فإن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتم بقرار إداري وليس بحكم ولا يقتصر الحكم إلا على التعويض في حالة رفض المالك للتعويض المحدد من طرف الإدارة.

و الأصل أن شهر القرارات القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية أو المنشئة¹ لها واجب بصرف النظر عن نوع الحق العيني العقاري سواء أكان أصليا أم تبعا وسواء أكان حق ملكية أو من الحقوق المتفرعة عنها ، كما أن ما يقال عن العقار من وجوب الشهر يشمل العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص على حد سواء ، فقد يصدر القرار القضائي الناقل للحق أو المنشئ - في حالة حق التخصيص - متعلقا بعقار بالتخصيص و وجه التساؤل هنا هو عن كيفية شهر هذه الأحكام المتعلقة بالعقار بالتخصيص ، لأنه وبحسب الأصل فإن العقار بالتخصيص يعد منقولاً بطبيعته ولكن رسده لخدمة العقار على سبيل الدوام هو ما جعل القوانين تعامله معاملة العقار في بيعه ورهنه و الشفعة فيه وتقاسمه وشهر التصرفات و الأحكام .

وهنا تجدر الإشارة إلى أن شهر الحقوق الواردة على عقار بالتخصيص لا يمكن أن يتم إلا مع الحقوق الواردة على العقار بطبيعته ، و بنفس الشروط والإجراءات عملا بالقواعد العامة في القانون المدني ، فهذه الأحكام تخضع إلزاميا لإجراءات الشهر تحت طائلة بقائها بدون ناقل للحق في مواجهة الغير ومن ثم فإنه لا يجوز الاحتجاج بها على أنها أحكام ناقلة للحقوق.

أما الحكم بالشفعة المنصوص عنه في المواد 794 إلى 807 من القانون المدني فإنه واجب الشهر باعتباره حكما ناقلا للملكية العقارية من المالك الأصلي إلى الشفيع بقوة القانون ، وهذا ما تنص عليه المادة 803 من القانون المدني "يعتبر

¹ فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 295.

الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري" ، و تجدر الإشارة هنا أن الشهر في ممارسة الشفعة لا يقتصر على الحكم الصادر يثبت الشفعة وإنما يخضع للشهر العقاري أيضا المحرر الذي يتضمن إعلان الرغبة في الشفعة عملا بنص المادة 801¹ و المادة 806 من القانون المدني وقد أكدت ذلك المحكمة العليا في العديد من قراراتها .

هذا ويوجد في القانون المدني الجزائري مثال آخر عن حكم قضائي ناقل للحق ويستوجب الشهر إذا انصب على حق عيني ألا وهو الحكم الذي يستصدره الموعد له ببيع العقار أو بنقل حق عيني آخر غير الملكية، حيث تنص المادة 72 من القانون المدني أنه " ...فإذا امتنع الواعد عن أداء ذلك، جاز للموعد له أن يستصدر حكما قضائيا من جهة القضاء المختصة يقوم مقام عقد البيع، فإذا ما صدر الحكم بذلك و متى صار نهائيا وواجب التنفيذ تعين شهره بالطرق والإجراءات الخاصة بإشهار الأحكام القضائية حتى يرتب آثاره في نقل الحق" .

أما الأحكام المصرحة بالحقوق العينية² ، فهي تلك الأحكام القضائية النهائية التي تصرح بوجود الحق الموجود سلفا وتعلن لوجوده من أجل إنهاء نزاع كان قائما بشأنه ولا تؤدي هذه الأحكام إلى إنشاء الحق لأن مصدر الحق موجود في سند آخر قبل صدور الحكم ، ففي فرنسا ثار في البداية جدل حول جدوى شهر هذه الأحكام قبل أن يستقر الأمر و يتقرر شرط الإشهار بنص المادة 28 / 4 من مرسوم 04 جانفي 1955 ، ومن المبررات التي أعطيت في سبيل تقرير شهر هذه الأحكام الرغبة في تدوين كل المعطيات حول تاريخ الوضعية القانونية للعقار في السجل العقاري و إعلام الجمهور بها ، وهو نفس مبرر شهر انتقال الحقوق بسبب الوفاة .

ومن أمثلة الأحكام القضائية المصرحة بالحقوق العينية الأصلية الحكم بقسمة المال الشائع والحكم المثبت للصلح القضائي والحكم برسو المزاد على الشريك و

¹ الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر عدد 78 مؤرخة في 30-09-1975 (المعدل والمتمم).

² جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 85.

الحكم بناء على طلب الاعتراف بالملكية أو حق عيني أصلي عقاري أنكره أو نازع فيه الخصم إذا ما قرر الاستجابة للطلب، ولكن هذا النوع الأخير من الأحكام غير مطلوب إشهاره صراحة، ولم يجر ميدانيا إشهار مثل هذه الأحكام وإن كان لا يوجد أي مانع أو مبرر يمنع شهرها.

وفي غياب نص صريح في القانون الجزائري يحدد الأحكام المصرحة بوجود الحقوق العينية العقارية ، فإن قائمة هذه الأحكام تبقى مفتوحة لكل ما ينطبق عليه وصف الحكم المقرر أو الكاشف ، أما الحالة التي تقضي بها المادة 28 / 4 من مرسوم جانفي 1955 الفرنسي و المتعلقة برفض أو التنازل عن الدعاوى الواجبة الشهر فإنها حالة غير معروفة في القانون الجزائري لكن مبرر الأخذ بها في بلادنا موجود ، ذلك أن المادة 85 من المرسوم 76-63 تقضي بوجود شهر عرائض¹ الدعاوى التي ترمي إلى نقض أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها ومن شأن هذا الإشهار أن يعلم الجمهور بوضعية الخطر و الشك التي تميز تلك الحقوق فحتى لا تبقى تلك الوضعية قائمة للأبد فإنه من الأجدر أن يتم إعلام الجمهور بزوال الخطر عن طريق إشهار حكم الرفض أو حكم الترك ، أما إذا تم النطق بالبطلان أو النقض أو الفسخ أو التعديل فإنه يجب إشهار الحكم الصادر بذلك .

وبهذا تبقى الحالات الشائعة في القانون الجزائري و المتمثلة في الحكم القاضي بقسمة الأموال الشائعة و تحديد نصيب كل شريك و الحكم القضائي القاضي بتثبيت الصلح و الحكم القاضي برسو المزاد على أحد الشركاء هي الحالات التي تتطلب فيها القانون إلزامية الإشهار حتي يكون لتلك الأحكام الأثر القانوني و حتى يتم إعلام الجمهور بموقف القضاء المدعم لوجود تلك الحقوق ، ويمكن أيضا إضافة الحكم القاضي بإثبات الملكية عن طريق الحيازة و التقادم المكسب الذي عقد الشهرة المنصوص عنه في المرسوم 83-352 واعتباره من حالات الأحكام المصرحة و ذلك إذا ما سايرنا رأي المحكمة العليا المعبر عنه في القرار رقم 876-100 المؤرخ في

¹ ليلي زروقي ، عمرحمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 229.

1998/09/30 والذي يذهب إلى اعتبار إثبات الملكية العقارية بالحيازة و التقادم المكسب غير مرهون بإجراء عقد الشهرة .

المطلب الثاني : الوقائع المادية.

الواقعة المادية هي سبب من أسباب اكتساب الملكية ، وقد نص المشرع الجزائري على طرق اكتساب الملكية في الفصل الثاني من الباب الأول من القانون المدني بحيث نص في القسم الأول على الاستيلاء و التركة ، وفي القسم الثاني على الوصية أما القسم الثالث فنص فيه على الالتصاق بالعقار ، ثم عقد الملكية في القسم الرابع والشفعة في القسم الخامس ، وفي القسم السادس و الأخير تكلم عن الحيازة ، وسنركز هنا على كل من الحيازة والالتصاق بالعقار والتركة باعتبارها وقائع مادية تؤدي إلى اكتساب الملكية .

الفرع الأول: الحيازة.

يجب أن نشير أولاً أنه لا يمكن ممارسة الحيازة في البلديات الخاضعة لعملية المسح ولا يمكن ممارستها إلا على الأملاك الخاصة¹.

وبما أن عملية التحيين هي عملية لاحقة على الإجراء الأول على الحقوق العينية ، أي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، فإن واقعة الحيازة قد تم الفصل فيها أثناء العمل الميداني لفرقة مسح الأراضي وما يترتب عليها من قرارات اللجنة البلدية لمسح الأراضي ، ويكون بذلك العقار محل الحيازة قد خضع في المحافظة العقارية إما لترقيم نهائي أو لترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين ، وبالتالي يترتب عن نوع الترقيم تغير الوضع القانوني للعقار محل الحيازة مما يلزم المحافظ العقاري بإبلاغ مصلحة المسح تطبيقاً لإحكام المادة 72 من المرسوم 63-76 .

وقد سن المشرع الجزائري آليات قانونية محددة من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، وتتمثل هذه الآليات في عقد الشهرة و شهادة الحيازة .

¹ عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية الخاصة ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون خاص ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2014 ، ص 101

أولا : الإثبات عن طريق عقد الشهرة .

1-تعريف عقد الشهرة

بقراءتنا لأحكام المرسوم 83-352 المؤرخ في 01-05-1983 ، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تعريف عقد الشهرة¹ ، ولكن من خلال التعريفات الفقهية لعقد الشهرة نجد أن هناك من عرفه بأنه "محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للإشكال القانونية و في حدود سلطته وإختصاصه "

2-الشروط الخاصة بالعقار و الحيازة المؤدية إلى إعداد عقد الشهرة.

أ - الشروط الخاصة بالعقار:

تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 على ما يلي :

" كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المذكور أعلاه ، عقارا من نوع الملك ، حيازة مستمرة غير منقطعة و لا متنازع عليها و علانية و ليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 و المتضمن القانون المدني ، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية " و مما سبق نخلص إلى ما يلي :

- لا يمكن أن يكون موضوع عقد الشهرة إلا عقارا مملوكا ملكية خاصة .

- لا يمكن أن يكون موضوع عقد الشهرة من الأملاك الوقفية.

- يجب إعداد عقد الشهرة في البلديات غير المسووحة فقط.

¹ عبد العزيز محمودي ، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة

ثانية ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2010 ، ص 171 .

ب-الشروط الخاصة بحيازة العقار

من المادة الأولى من المرسوم 83-352 المذكور أنفا نلاحظ أنها تتطلب شروط معينة للحيازة حسب أحكام القانون المدني في المواد 808 و ما يليها باعتبار الحيازة هي تلك السيطرة المادية على الشيء و التي يكون هدفها تملكه بمرور مدة زمنية معينة فهي تحتوي على ركن مادي يتمثل في السيطرة المادية على الشيء محل الحيازة ، بحيث يصبح الحائز متمتعا بكافة الأعمال التي يملكها صاحب ذلك الشيء و قد تكون هذه السيطرة المباشرة يمارسها الحائز بنفسه كما قد تكون غير مباشرة يمارسها بطريقة الاستخلاف أو الوساطة.

كما أنها تحتوي على ركن معنوي يتمثل في نية تملكه و الظهور بمظهر المالك لذلك العقار و يشترط في الحيازة أن تكون هادئة و علنية و واضحة لا لبس فيها و مستمرة و غير منقطعة.

أما عن مدة الحيازة اللازمة لإعداد عقد الشهرة فإن القاعدة العامة طبقا للقانون المدني تقتضي توافر مدة 15 سنة كاملة للحيازة حسب نص المادة 827 من القانون المدني " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة دون انقطاع" .

كما يمكن تقليص مدة 15 سنة إلى عشرة سنوات إذا تعلق الأمر بتوافر حسن النية و السند الصحيح .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد ألغى أحكام المرسوم 83-352 المتعلقة بعقد الشهرة بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك لما كشفه من هشاشة النظام القانوني للمرسوم 83-352 المذكور أعلاه ، وذلك لما سببه من إهدار للأموال الوطنية .

والتحقيق في ضوء أحكام القانون 07-02 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة ، والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء الفحوص والتحريات التي تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء ، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات توضح بعض الوقائع قبل اتخاذ قرار أو توضح الأوضاع التي تؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن صاحبه من ممارسة حقه بصفة تامة .

فالتحقيق العقاري الجديد يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند الملكية.

ثانيا : الإثبات عن طريق شهادة الحيازة

تم استحداث هذه الشهادة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم و سنتعرض إلى تعريف هذه الشهادة¹ و تبيان خصائصها و شروط إعدادها.

1 - تعريف شهادة الحيازة و تحديد خصائصها.

أ-تعريف شهادة الحيازة : تنص المادة 39 من القانون 90-29 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-75 و يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسما شهادة الحيازة و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي و

¹ عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ، ص 203.

يبقى تسليم شهادة الحيازة بالمناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه ."

كما تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها على مايلي : "... يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا".

مما سبق نخلص إلى إن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة الحيازة بل تطرق فقط إلى شروط إصدارها وكيفية طلبها ، أما التعريف الفقهي لشهادة الحيازة فهناك من عرفها على أنها "سند حيازي يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للإشكال التي يحددها القانون"¹.

فمن خلال هذا التعريف نخلص الى أن شهادة الحيازة هي محرر إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلى المعني بالأمر من أجل إثبات حيازته على العقار الغير مبني طبقا للإشكال والأوضاع القانونية سارية المفعول .

- أما عن خصائص شهادة الحيازة فهي شهادة أسمية لا يجوز بيعها وإذا توفي حامل شهادة الحيازة أو أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن أقتضى الأمر مدة سنة واحدة إبتداءا من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ، فشهادة الحيازة قائمة على الاعتبار الشخصي للحائز ولا تنتقل تلقائيا إلى الورثة كما هو الشأن في حق الملكية .
- أما الخاصية الثانية لشهادة الحيازة فهي لا تعطي للحائز الحق في التصرف في العقار حسب نص المادة 43 من القانون 90-25 "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغير في وضعية العقار القانوني... " .

¹ عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ، ص 238.

- الخاصية الثالثة لشهادة الحيازة هي أنها لا تعطي للحائز صفة مالك العقار ، ولكن بالمقابل نجد أن المشرع أعطى لمالك شهادة الحيازة بعض الصلاحيات والسلطات التي لا تعطى إلا لمالك العقار وهي :
 - إمكانية طلب رهن من الدرجة الأولى عل العقار محل الحيازة حسب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري.
 - إمكانية صاحب شهادة الحيازة أن يطلب شهادات التعمير حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بعقود التعمير .
- ويشترط لإعداد شهادة الحيازة ان يكون العقار مملوكا ملكا خاصا ، وأن يكون منعدم للعقد الذي يثبت ملكية لصاحبه وأن يكون ضمن منطقة غير ممسوحة .
- أما الشروط الخاصة بالحيازة في شهادة الحيازة :
- أن تكون حيازة العقار وفقا للشروط العامة المنصوص عليها في القانون المدني .
 - أن لا تقل مدة الحيازة عن سنة كاملة من تاريخ وضع اليد.

الفرع الثاني :الالتصاق.

أولا : تعريف الالتصاق¹.

يقصد بالالتصاق الالتحام والاتحاد والاندماج بين عقارين أحدهما أصلي والآخر ملتصق على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف وغير مملوكين لشخص واحد ، فالالتصاق بهذا المعنى هو واقعة مادية يترتب عليها كسب الملكية² ومن هذا التعريف يمكننا ان نستنتج خصائص الالتصاق التي تميزه عن باقي الوقائع المادية.

¹ عماد الدين رحابمية ، المرجع السابق ، ص 144.

² عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس ، دار النهضة العربية ، 1994 ، ص

ثانيا: خصائص الالتصاق.

يتميز الالتصاق عن غيره بجملة من الخصائص يمكن حصرها فيما يلي:

- 1- عدم إمكانية فصل الاندماج الحاصل بين الشيئين، ويقصد بهذه الخاصية أنه لا يمكن فصل احدهما عن الآخر دون تلف.
- 2- وجوب تمييز الشيئين المندمجين عن بعضهما البعض كأن يقوم الغير بأشغال البناء باتفاق مع مالك العقار فهذا لا يعتبر التصاقا، إنما هو عقد مقاوله يسري عليه أحكامها أو الاتفاق المبرم بين الطرفين .
- 3- وجوب اختلاف ملاك الشيئين المندمجين ، لأنه ليس من المنطق أن يقوم مالك العقار ببناء عقاره ثم يسعى للاستفادة من أحكام الالتصاق.
- 4- عدم وجود اتفاق مسبق بين ملاك الشيئين المندمجين.

ثالثا: أنواع الالتصاق.

1- التصاق طبيعي .

ينص القانون المدني في المادة 778 على مايلي: "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملك للمالكين المجاورين " .

و تنص المادة 779 من نفس القانون على ما يلي:

" تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر.

لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة".

وتنص المادة 780 من ذات القانون على ما يلي : "إن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة لمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه و لا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طفت عليها المياه".

وتنص المادة 781 من ذات القانون على ما يلي

:" الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو يكشف عنها والجزر التي تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها".

يتبين لنا من النصوص القانونية المذكورة أعلاه ، أن الالتصاق الطبيعي قد يكون مصدره مياه البحر¹ أو المياه الراكدة كمياء البحيرات والبرك، وفي كلتا الحالتين لا يمكن التمسك بأحكام الالتصاق ، أما إذا كان الالتصاق الطبيعي ناتج عن تكون الطمي الذي يجلبه النهر بطريقة تدريجية للملاك المجاورين ، فإن ذلك يسمح للأشخاص المعنية التمسك بأحكام الالتصاق وفقا لما هو مقرر قانونا .

2- الالتصاق الصناعي

لقد نصت المادة 782 من القانون المدني على ما يلي : " كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له".

و يعتبر النص القانوني المذكور أعلاه نتيجة حتمية ومطابقة لنص المادة 02 /675 من القانون المدني، التي تنص على أنه " تشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا".

و يستنتج من كل ما سبق ذكره أن المشرع قد وضع قرينة قانونية مفادها أنه كل ما يوجد على سطح الأرض من بناء أو غراس أو منشآت أخرى تعتبر من عمل صاحب الأرض، وبالتالي فهي مملوكة له ، ولا يجوز الادعاء بغير ذلك إلا بإثبات العكس.

¹ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

والملاحظ أنه لا يمكن أن يقوم الدليل العكسي على القرينة القانونية التي جاءت لصالح مالك الأرض في المادة 782 المذكورة أعلاه إلا في الحالات الثلاث التالية:

- إذا إستعمل مالك الأرض في إقامة المنشآت مواد مملوكة لغيره.
- إذا أقام أجنبي منشآت مملوكة له في أرض غيره.
- إذا أقام أجنبي منشآت مملوكة لشخص ثالث في أرض غيره.

الفرع الثالث : وفاة مالك العقار¹

تنتقل الحقوق العينية الأصلية بما فيها حق الملكية بعد وفاة صاحبها إلى شخص جديد يخلفه في تلك الحقوق يسمى الوارث و قد نصت المادة 474 من القانون المدني على أنه:

"تسري أحكام قانون أحوال الشخصية على تعيين الورثة و تحديد أنصبتهم في الميراث و على انتقال أموال التركة".

فالمشعر الجزائري اعتبر مسائل التركة من مسائل الأحوال الشخصية لارتباطها بالجانب الروحي و الديني للمجتمع الجزائري .

أولا : تعريف الإرث و تحديد أركانه

1- تعريف الإرث² :

لم يتعرض المشعر الجزائري إلى تعريف الإرث تاركا الأمر إلى فقهاء القانون والشريعة ، ورغم تعدد التعاريف المتعلقة بالميراث إلا أن جلها يتفق في كون الميراث:

¹ عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 144.

² عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 151.

"هو ذلك الحق الذي يكون محله إنتقال مال المورث إلى ورثته الأحياء ، سواء كان ذلك المال عقارا أو منقولاً".

2-أركان الإرث¹:

يمكن تلخيص أركان الإرث فيمايلي:

أ- وجود المورث :

وهو الشخص الذي تم نقل أمواله العقارية و المنقولة الى ورثته بسبب وفاته.

ب-وجود الوارث:

وهو الشخص الذي تنتقل إليه ملكية مورثه لسبب من أسباب الميراث والمتعلقة أساسا بالقرابة والزوجية.

ج- وجود الموروث:

ويقصد به التركة التي يخلفها الميت وراه من أموال وحقوق قابلة للانتقال بطريق الإرث ، وبذلك فإن الوارث يكتسب هذا الحق بحكم الشرع والقانون وليس بإرادة المورث أو الوارث.

فقد نص المشرع الجزائري على عملية التحيين في المالك في حالة الوفاة بموجب أحكام المادة 73 من المرسوم 76-63 المذكور أعلاه:

(قصد التثبت من نقل مسح الأراضي ، إن الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة ...).

تنص المادة 75 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم على مايلي:

¹ عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 152.

" تتم موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي ضمن الشروط المحددة في المادتين 76 و 84 مهما كان تاريخ العقود او القرارات او النقل بعد الوفاة " .

خلاصة الفصل :

مما سبق نخلص إلى أن عملية التحيين كعملية تقنية وقانونية ، تهدف الى الحفاظ على نجاعة السجل العقاري والحفاظ على الأهداف التي سطرها المشرع الجزائري من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني ، وتطلبت منا لعملية التحيين لتحديد إطارها المفاهيمي التعرض إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي لعملية التحيين ، وذكر وثائق المسح المعتمدة في هذه العملية ، وكذلك التعرض بشيء من التفصيل إلى مفهوم عملية المسح وتعريف السجل العقاري ، ونطاق هذه العملية التي تشمل التصرفات القانونية والوقائع المادية، لارتباط كل هذه العناصر مجتمعة في عملية التحيين ، وهذا ما يعبر عن الجانب النظري لعملية التحيين وقد توصلنا من خلال هذا الفصل الى مايلي:

- أن عملية التحيين مرتبطة بوجود سجل عقاري عيني
- أن عملية التحيين تتطلب وجود وثائق ومحاضر تسمى وثائق المسح.
- أن عملية التحيين تهدف الى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري،الممسوك بمناسبة عملية المسح العام للاراضي.
- أن نطاق عملية التحيين يشمل الوقائع المادية والتصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.

لكن عملية التحيين لها جانب آخر هو الجانب الإجرائي، الذي سنتعرض له في

الفصل الثاني.

الفصل الثاني: إجراءات عملية التحسين

إن الأمر 74-75 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وهو ما يدل على ارتباط عمل الهيئة المكلفة بمسح الأراضي وهي إدارة المسح بعمل الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية .

كما أنه بالرجوع إلى الإطار التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية نجد أن هناك مديرية تسمى مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ، هذه الأخيرة تتكون من ثلاث مديريات فرعية هي :

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

وهذا ما يدل على الارتباط الوثيق لعمل كل مصلحة بعمل المصلحة الأخرى ، وهو ما يدعونا لتعرض إلى التعريف بكل من هاذين المصلحتين من جهة ، وهذا ما سنفصل فيه في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني فسنعرض فيه إلى الآلية المتبعة في إجراء عملية التحيين بين هذين المصلحتين.

المبحث الأول : الهيئات المكلفة بعملية التحيين.

إن عملية تحيين وثائق المسح تتم على مستوى جهات إدارية تابعة لوزارة المالية، هي المحافظة العقارية من جهة ، حيث يتم على مستواها ايداع وثائق المسح، ثم الانطلاق في الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية العقارية ،وما يترتب عنها من مسك للسجل العقاري ، والمديرية الولائية لمسح الأراضي من جهة أخرى، باعتبارها الجهة المكلفة بعملية المسح .

ومن خلال هذا المبحث سنتناول المحافظة العقارية في المطلب الأول ، ومن خلال المطلب الثاني سنتناول المديرية الولائية لمسح الاراضي .

المطلب الأول : المحافظة العقارية .

أسند المشرع الجزائري عملية شهر السندات و الحقوق العينية العقارية الى هيئة إدارية أطلق عليها إسم المحافظة العقارية سنتناول من خلال هذا المطلب التعريف بهذه الهيئة و مراحل نشأتها في الفرع الأول ، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

الفرع الأول : تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها.

أولاً: تعريف المحافظة العقارية.

للمحافظة العقارية مدلولين ، أحدهما لغوي والأخر إصطلاحي.

أما المدلول اللغوي:

للمحافظة من أصل حفظ الشيء ، بمعنى صانه وحرسه ، والمحافظة بمعنى الحماية ، الأمانة ، بيت الأمين⁽¹⁾.

(1) ادريس سهيل ، قاموس عربي فرنسي ، د ط ، دار الاداب ، بيروت 1985 ، ص 291.

العقارية : أصل لكلمة عقار ، وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله منه دون تلف.

أما المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية : فهو مصطلح جاء ليحل محل مصطلح مكتب الرهون bureaux des hypothèque الموروث من القوانين الفرنسية أثناء الفترة الاستعمارية ، والذي مازال مستعملا في فرنسا لحد الآن مع تعديل طفيف إلى مصطلح محافظة الرهون ⁽¹⁾ (conservation des hypothèques) وفي الجزائر حاليا فان المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تابعة إلى وزارة المالية ويسيرها محافظ عقاري ، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 75-74 السابق الذكر ، من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

- تأسيس السجل العقاري
- مسك مجموع البطاقات العقارية.
- تسليم الدفتر العقاري
- شهر السندات الرسمية التي أوجب القانون إخضاعها للشهر.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

لما كانت المحافظة العقارية هي العمود الفقري الذي من خلاله تتم عملية الشهر العقاري، وتثبت بواسطة الحقوق العقارية للأفراد ، فانه كان من الضروري التطرق إلى التنظيم الإداري لهذا المرفق وذلك من خلال مجموع الأقسام الداخلية المكونة للمحافظة العقارية ، وكذلك مكتب المحافظ العقاري باعتباره المشرف على تسيير المحافظة العقارية والقائم بإجراءات الشهر.

أولا: أقسام المحافظة العقارية.

⁽¹⁾ خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر 2001 ،

لقد أشارت المادة 17 من المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري والسابق ذكره إلى الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية حيث جاء فيها " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط تسييرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية " .

وقد قام وزير المالية بإصدار القرار رقم 98⁽¹⁾ المؤرخ في 04-07-1991 والذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية وذلك في المادة الرابعة منه على النحو التالي :

1- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية:

يعتبر قسم الإيداع والعمليات المحاسبية القسم الواجهة، الذي يتم أمام رئيسته عمليات الإيداع لمختلف السندات المطلوب شهرها⁽²⁾ ، حيث تتم على مستوى هذا القسم عملية قبول أو رفض إيداع السندات المقدمة للشهر .

ويشرف على هذا القسم رئيس قسم يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 92-116⁽³⁾ المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة وشروط التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، لا سيما مادته الثامنة بحيث يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين اللذين لهم أقدميه 05 سنوات على الأقل في إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري .

⁽¹⁾ قرار وزير المالية ، رقم 98 المؤرخ في 04-07-1991 ، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، ج ر عدد 38 .

⁽²⁾ مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 81 .

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1992 ، الذي يحدد شروط التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر العدد 92 بتاريخ 21-12-1992 .

إن اشتراط الأقدمية في العمل داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري راجع إلى كون رئيس قسم الإيداع هو الذي يمارس سلطة مراقبة العقود والسندات المقدمة من أجل الشهر⁽¹⁾ تحت إشراف المحافظ العقاري حيث تعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية الشهر⁽²⁾.

2- قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات:

يشرف على هذا القسم رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 السابق الذكر. يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع والتي تم شهرها وذلك ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك ، كما يقوم بمسك السجل العقاري المتكون من مجموع البطاقات العقارية، كما يضطلع هذا القسم بتنفيذ عمليات البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الهيئات والأفراد ممن يرغبون في الاستعلام عن وضعية عقار ما أو مجموعة أملاك عقارية لشخص ما. كما يقوم هذا القسم بتسليم مستخرجات الوثائق المشهورة لكل طالب لهذه المستخرجات وذلك عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت⁽³⁾.

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة .

يشرف على هذا القسم رئيس قسم يخضع في تعيينه أيضا لنفس الشروط الخاصة بتعيين كل من رئيس قسم الإيداع ، ورئيس قسم السجل العقاري ، من حيث الرتبة والأقدمية ، يتولى هذا القسم مهمة تلقي وثائق المسح المودعة ، والعمل على انجاز وإتمام التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد المسح العام للأراضي ومتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم المؤقت للعقارات بعد إتمام عملية المسح و إعداد وتسليم

⁽¹⁾فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص 272.

⁽²⁾فاطمة الزهراء دريلو ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون

الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة ، سنة 2008-2009 ، ص 76.

⁽³⁾فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص 273.

الدفاتر العقارية لأصحابها، و كذلك الإشراف على المراسلات مع مديرية مسح الأراضي في إطار عملية التحيين.

ثانيا: المحافظ العقاري.

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري، وهو موظف تابع لمصالح وزارة المالية يمارس مهامه المبينة في النصوص القانونية.

أما بخصوص تعيين المحافظ العقاري فهو يتم عن طريق الانتقاء من بين المترشحين لشغل منصب محافظ عقاري والذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 92-116 الصادر بتاريخ 14-03-1992 المحدد لقائمة الشروط المطلوبة للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وتتمثل هذه الشروط في :

- أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة والذين يتمتعون بأقدمية خمس سنوات على الأقل من العمل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

هذا وتشير المادة 05 من المرسوم 76-63 إلى أنه قبل مباشرة وظيفة المحافظ العقاري لابد أن يؤدي اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة اختصاص المحافظة العقارية.

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية¹.

للمحافظة العقارية عدة مهام تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، كما أن للمحافظة العقارية دورا في إعلام الغير بمختلف المعاملات التي يتم شؤها على مستواها.

ومن أجل حصر المهام الموكلة للمحافظة العقارية يجب الرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري ، وعليه سنتناول المهام الموكلة لهذه المصلحة في ظل الأمر المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري أولا ،

¹ مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 105.

و ثانيا سنتناول المهام الموكلة لها في إطار المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري ،
و ثالثا سنتناول المهام الموكلة لها في إطار المرسوم المتضمن تنظيم المصالح الخارجية
لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

**أولا: مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وإعداد
السجل العقاري.**

في إطار الأمر رقم 74-75 المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل
العقاري ، فان المشرع لم يأتي إلا بمبادئ وقواعد عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية ،
إذ ترك مسألة تفصيل مهام المحافظة العقارية وتنظيمها المحدثة بموجب المادة 20 منه
إلى النصوص التنظيمية .

ومن خلال استقرائنا لأحكام هذا الأمر نجد أن المشرع الجزائري خول للمحافظة
العقارية ثلاثة مهام أساسية هي :

1 : مسك السجل العقاري.

تنص المادة 3 من الأمر 74-75 على ما يلي : " يعد السجل العقاري الوضعية
القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".

يرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني المؤسس
بموجب هذا الأمر ، أي لابد من تدوين كل الحقوق العينية المتعلقة بالعقار محل الشهر
انطلاقا من وثائق مسح الأراضي العام في المناطق التي تمت فيها عملية المسح ، فمسك
السجل العقاري من طرف المحافظ يعكس تطبيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات
والبيانات المسجلة بهذا السجل ، كما يدعم الانتماء العقاري مما يؤدي إلى استقرار
الملكية العقارية⁽¹⁾ ، إذ يجب على المحافظ العقاري قبل شهر أي سند أن يراقب ويفحص
بدقة هوية الأطراف وكذا صحة الأوراق المقدمة ، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من
الأمر 74-75 بقولها : " يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين
على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار " .

(1) مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 106 .

بحيث لا يمكن لأحد أن يزعم حقا عينيا عقاريا ثابتا في السجل العقاري ، لأن البيانات المدونة بهذا السجل هي عنوان الحقيقة .

مع العلم أن السجل العقاري هو مجموعة من الوثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والقانونية بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث الموقع ، مشتملاته ، نوعه ، الحقوق العينية المترتبة عليه .⁽¹⁾

حيث يمسك على مستوى المحافظة العقارية ، ويتم إعداده وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي ثم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقارات وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية المشكلة لسجل العقاري.

2: مسك مجموع البطاقات العقارية .

بعد إتمام إعداد عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية ، تنشأ بطاقة عقارية بالنسبة إلى كل قطعة أرضية موجودة في نطاق عملية المسح ، وكل تأسيس لبطاقة عقارية لدى المحافظة العقارية يجب فيه إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى والمقدمة للشهر ، على أن تتضمن المعلومات التالية :

- وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- الأعباء المثقلة للعقارات
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق .

فحسب المادة 15 من الأمر 74-75 فإن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهره في مجموعة البطاقات العقارية ، ويلزم المشرع الجزائري مسك مجموعة البطاقات العقارية في جميع العقود والأحكام المنشأة أو الناقلة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية ، والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة لتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة

(1) حسين عبداللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، د ط ، الدار الجامعية ، بيروت ، د س ، ص 187.

البطاقات العقارية، وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁾ .

3: تسليم الدفتر العقاري.

لقد نص الأمر 74-75 على وجوب تسليم لأصحاب العقارات الموجودة في مناطق ممسوحة دفاتر عقارية تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 27-05-1976 الصادر عن وزير المالية والمتضمن نموذج الدفتر العقاري، على أن تستمد المعلومات المدونة في هذا الدفتر من البطاقة العقارية وهو ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74-75 والتي جاء فيها: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته " فالدفتر العقاري يعتبر بطاقة تعريف العقار وحالته المادية الفعلية ، إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه وبالتالي يصبح من الضروري تقديمه عند كل عملية إيداع تحت طائلة رفض إتمام إجراء الشهر⁽²⁾ .

ثانيا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

في الحقيقة إن المشرع ربط المهام الموكلة للمحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسئول الأول والأخير في هذه المصلحة⁽³⁾ ، وتتمثل هذه المهام حسب المادة 03 من هذا المرسوم في :

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات .
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية .
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق .

(1) مجيد خلفوني ،مرجع سابق ، ص 108.

(2) المادة 50 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 ، مرجع سابق.

(3) فاطمة الزهراء دريلو ، الرسالة السابقة ، ص 80.

- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.
 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- بالإضافة إلى هذه المهام فهناك مهام أخرى يقوم بها المحافظ العقاري والتي وردت بالمرسوم 63-76 وهي:
- استلام وثائق المسح.
 - ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - تبليغ مصالح مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة بعد عملية المسح .
 - تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.
- وعليه ومن خلال ما سبق ذكره نجد أن المشرع توسع في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية ، إلا أن هذه المهام وردت غير مرتبة وغير متدرجة.
- ثالثاً: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.**
- أسندت للمحافظة العقارية حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المهام التالية :
- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية والموضوعية .
 - إعداد ومسك السجل العقاري.
 - تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.
 - تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر .
- هذا وقد وردت في المادة 10 من نفس المرسوم مهام أوكلت لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة إلى

اختصاصها الإقليمي، غير أن البعض من هذه المهام تضطلع بها المحافظات العقارية في نفس الوقت⁽¹⁾.

وقد جاء في نص المادة 10 ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام .
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها ...".

وما يمكن ملاحظته من خلال هذا المرسوم أن المشرع حصر المهام الموكلة للمحافظة العقارية بشكل دقيق ومتدرج مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر⁽²⁾.

وفي الأخير ومن خلال تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية والمتناثرة في النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري السابقة الذكر، فإننا نخلص إلى أن المشرع أدرج مهام المحافظة العقارية بطريقة عفوية غير منظمة .

المطلب الثاني : مديرية مسح الأراضي .

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية و التحكم في الفضاء العقاري، إستدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري ، وتتكفل بالإسراع في إنجازها .

وسنفصل في هذه الجهة الإدارية في الفروع التالية :

⁽¹⁾فاطمة الزهراء دريلو ، الرسالة السابقة ، ص 81.

⁽²⁾خالد رامول ، المرجع السابق ص 86.

الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأساسها القانوني .

الفرع الثاني : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفرع الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و أساسها القانوني.

نظرا للأهمية القصوى لعملية مسح الأراضي العام في إنجاح السياسة العقارية، فقد تم الإعلان عن ظهور مجموعة من الإصلاحات العقارية مست أهمها الهيئات و الهياكل المشرفة على هذه العملية ، و نخص بالذكر في هذا الإطار ظهور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، وسنتعرض لتعريف هذه الهيئة و أساسها القانوني فيما يلي:

أولا :تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ثانيا :الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أولا : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالإطلاع على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-54 الصادر في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية⁽¹⁾ لاسيما المادة 02 منه، والتي كلفت وزير المالية بميادين الأملاك الوطنية و الشؤون العقارية ، وجعلت مهمة المسح العقاري من ضمن مهام السيد وزير المالية⁽²⁾، إضافة إلى ذلك فقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم

(1) - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخة في 19 /03/ 1995 .

(2) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 .

الإدارة المركزية في وزارة المالية¹، على تبعية المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية ، وتم إدراج المديرية الفرعية للحفظ العقاري و سجل مسح الأراضي ضمن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و الحفظ العقاري²، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية³، تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-55، وقد أبقى خضوع المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية ، وأدرج مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي ضمن المديرية الأربعة للمديرية العامة⁴، عكس المرسوم السابق و التي كانت مديرية فرعية تسمى المديرية الفرعية للحفظ العقاري و سجل مسح الأراضي ، وأدرج المرسوم الجديد 03 مديريات فرعية ضمنها وهي:

- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
 - المديرية الفرعية لمسح الأراضي و التوثيق العقاري .
 - المديرية الفرعية للمنازعات العقارية و مسح الأراضي .
- وقد كلفت المديرية الفرعية لمسح الأراضي و التوثيق العقاري بما يلي :
- وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام .
 - السهر على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري و تحيينه .

¹ نفس الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 ، ونجد أنها في المرسوم التنفيذي رقم 190/90 المؤرخ في 23/06/1990 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26، المؤرخة في 27/06/1990، كانت تسمى المديرية الفرعية للحفظ العقاري و المساحة ، وكانت تخضع لمديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية التي هي من بين المديرية الفرعية لمديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية .

³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 75 ، المؤرخة في 10/12/2007 .

⁴ المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، السابق الذكر .

- متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية و حفظها .

إلا أن المرسوم التنفيذي الجديد لم يحدد تنظيم الإدارة المركزية في مكاتب محيلا ذلك للقرار المشترك الصادر لاحقا .

فسابقا كان مكتب تابع لنيابة مديريةية شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية هو المتكفل بمسح الأراضي العام، لكن وتماشيا مع النهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية و المتمثل في تخفيف الأعباء العامة ،وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع،وباعتبار أن هذه الإدارة تتبع وزارة المالية (1) ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، فقد تم التنازل عن عملية مسح الأراضي العام لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراض و التي تم تكليفها بإنجاز و إتمام العملية المذكورة (2) و بالرجوع لنص المادة الأولى من نفس المرسوم التنفيذي ،نجدها تعرف الوكالة بأنها : " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و بالإستقلال المالي ، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب بإختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص " الوكالة" وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم " .

و أضافت المادة 02الجهة الوصية على هذه الهيئة و المتمثلة في وزير الإقتصاد .

(1)- أنظر : سماعين شامة ،المرجع السابق،ص 105.

(2)- أنظر : حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص 105.

و بالتالي فهي : " مؤسسة إدارية ، تتمتع بالإستقلال المالي ، و ذات شخصية معنوية، جاءت بدلا لمكاتب المسح الموزعة عبر الولايات ، وحلت محلها في كل ما يهم عمليات المسح العقاري، و هي هيئة تتبع وصائيا إلى وزارة الاقتصاد "

مما سبق يمكن إعطاء تعريف لهذه الهيئة كما يلي : " مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي و جرد العقارات " .

ثانيا : الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

لقد تم التنازل على عملية المسح، لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (1) وأنيط بهذه الوكالة القيام بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية (2)، ويترتب على ذلك إنهاء الصلاحيات التي كانت تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية (3).

فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه القوانين و التنظيمات المعمول بها (4)، وقد بينت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 السابق الذكر، مقر الوكالة بقولها:

(1) - سماعين شامة ، نفس المرجع ، 109 .

- أنظر: سماح ورتي ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة ، 2006 ، ص 102 .

(2) - المادة 2/30 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 السابق الذكر .

(3) - المادة 2/31 من نفس المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم .

(4) المواد 01-02 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل والمتمم السابق الذكر .

"يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد".

وقد حدد المشرع الجزائري مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ضمن الباب الثاني من المرسوم التنفيذي السابق الذكر في المواد من (المادة 04 الى المادة 10) متناولا مهامها الأساسية والاستثنائية .

أما الباب الثالث من ذات المرسوم فقد خصصه لتنظيم الوكالة الوطنية ذاكرا

مهام كل من مجلس الإدارة ومدير الوكالة باعتبارهما هيئاتا التسيير والإدارة.

وقد نظم الباب الرابع في الفصلين الأول والثاني منه :الأحكام المالية من حيث التسيير والنفقات (1).

ويتضح جليا من وراء إنشاء هذه الهيئة، وتوسيع صلاحياتها نية المشرع الملحة في الإسراع قدر الإمكان في إتمام عمليات المسح العام للأراضي ، وإعداد المخطط العام لها(2).

الفرع الثاني : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

باعتبار أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي الركيزة الأساسية المكلفة بضبط وإنجاز عملية المسح العقاري ،ولمعرفة تنظيم هذه الآلية فقد تم تقسيم هذا المطلب كما يلي :

أولا : هيئات التسيير و الإدارة.

ثانيا : التنظيم الداخلي .

(1) - المواد من 23 إلى 29 من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) - مراحي ريم ، المذكرة السابقة ، ص 34.

أولاً : هيئات التسيير و الإدارة.

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه : "يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير " .

وتتمثل هيئات التسيير و الإدارة في مجلس الإدارة ومدير مجلس الإدارة .

1/ مجلس الإدارة : وهو عبارة عن هيئة تتكون من ممثلين لعدة وزارات (1)، وقد نص المشرع على تنظيم مجلس الإدارة في المواد من 12 إلى 18 من المرسوم المذكور أعلاه ، و يكون هذا المجلس برئاسة ممثل وزير المالية (2)، ويتكون هذا من (3):

- ممثل لوزير الدفاع الوطني .
- ممثل لوزير الداخلية .
- ممثل لوزير التجهيز .
- ممثل لوزير الفلاحة .
- ممثل لوزير النقل .
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي .
- ممثل المندوب للتخطيط .

ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، و الذين يجب أن يكون لهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية(4).

(1) - مراحي ريم ، المذكرة السابقة ، ص 31 .

(2) - المادة 01/13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 السابق الذكر .

(3) - المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي .

(4) - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 السابق الذكر .

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير ، و تكون وظائف الأعضاء مجانية، غير أن مصاريف التنقل و الإقامة تعوض لهم¹ .

ترسل الإستدعاءات للأطراف المعنية خلال 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع،ويمكن تخفيض هذه المهلة إلى 08 أيام في حالة الاستعجال².

وقد نص المرسوم السابق الذكر عن إمكانية الإستعانة بأشخاص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة وذلك في المادة 15 بقولها : " يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنه أن يفيد في مداولاته " .

أما عن مهام مجلس الإدارة³ فقد نصت عليها المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63 المذكور سابقا، و بناءا على ذلك يكلف المجلس بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، و عملها ويتداول المجلس في المسائل التالية :

- 1/ مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات .
- 2/ الجداول التقريرية للإيرادات و النفقات و ميزانية الوكالة .
- 3/ النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها .
- 4/ حصيلة النشاط السنوي والتسوية المحاسبية و المالية.

¹ المادة 01/18 من نفس المرسوم التنفيذي .

² المادة 03/18 من نفس المرسوم التنفيذي .

³ نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى للطباعة والنشر ، 2009 ، ص

5/ الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات و الإتفاقيات.

و يتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يأتي :

1/ مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.

2/ قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

3/ اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.

2/المدير : لقد زودت الوكالة بمدير يشرف عليها ويديرها ، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي (1)، و تنهى مهامه بنفس الأداة .

وقد تم تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أول مرة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990(2)، وتم إلغاء هذا القرار بموجب قرار وزاري مشترك بتاريخ 28 أوت 1991(3).

ويكمن الإختلاف الأساسي بين القرارين السابقين الذكر في أداة تعيين مدير الفرع المحلي ففي القديم كان بموجب مقرر من المدير، أما الجديد فيكون بموجب قرار من الوزير، و لم يدم هذا التصنيف طويلا ليلغى بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 جويلية 1994(4)، وكان الإختلاف في الرقم الإستدلالي فقط .

(1) - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 السابق الذكر .

(2) - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 29 ، المؤرخة في 18/07/1990 .

(3) - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 14 ، المؤرخة في 23 /02/ 1992 .

(4) - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 73 ، المؤرخة في 9 /11/ 1994 .

وبتاريخ 28 أوت 2002 صدر القرار الوزاري المشترك الذي تضمن تعديل للقرار الوزاري المشترك السابق¹ ، والذي تم فيه إستحداث لمناصب جديدة لم تكن سابقا، منها مدير عام يتم تعيينه بموجب مرسوم، مدير مركزي ويتم تعيينه بموجب قرار من الوزير.

وقد حول المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 لمدير مجلس الإدارة مهام يمكن إجمالها في :

- يعتبر المنفذ لقرارات مجلس الإدارة .
 - يعتبر المسير الإداري لأعمال الوكالة².
 - يعتبر الممثل القانوني للوكالة .
 - يعتبر الأمر بالصرف للميزانية .
 - يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت السلطة³.
 - يحدد التنظيم الداخلي للوكالة .
 - ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.
- ثانيا : التنظيم الداخلي .**

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المذكور سابقا على: " يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الإقتصاد و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية" .

يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية و محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 66 ، المؤرخة في 2002/10/06 .

² سماعين شامة ، نفس المرجع ، ص 110 .

³ المادة 04/20 من نفس المرسوم التنفيذي .

يعين مسؤولوا الفروع الجهوية و المحلية بقرار من وزير الاقتصاد ، بناء على اقتراح مدير الوكالة.

يرجع أول تنظيم داخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990 و الذي ضم التنظيم الداخلي للوكالة على المستوى : المركزي ، الجهوي ، و المحلي .

إلا أن أحكام هذا القرار ألغيت بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 1994، وتطرق فيه للتنظيم الداخلي للوكالة على مستوى المقر ، الجهوي ، الولاية ⁽¹⁾، وبموجب القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 17 أفريل 2002 ألغيت الأحكام المنصوص عليها في القرار السابق وتم النص على التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، وذلك تحت سلطة المدير العام على المستوى : المركزي ، الجهوي ، الولائي، وسنتناولها كما يلي :

1 / على المستوى المركزي :

نجد على المستوى المركزي ثلاثة مديريات بدلا من خمسة مديريات فرعية في النص القديم وهي :

- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات
 - مديرية الانتاج
 - مديرية الادارة والوسائل
- 2/ على المستوى الجهوي :

(1) - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 73 ، المؤرخة في 09 / 11 / 1994.

- كانت في النص القديم تعرف بالفرع الجهوي¹، أما في النص الجديد فأصبحت تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي² وعددها 08 بدلا من 05 في النص القديم³، وحدد حجمها بموجب القرار الوزاري الصادر عن السيد وزير المالية المؤرخ في 12 ماي 2002 و الذي يحدد المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي، وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي وتتواجد المديريات الجهوية ب : الجزائر العاصمة ، وهران ، قسنطينة ، الشلف ، سطيف ، ورقلة ، بشار ، بسكرة ، ونجد على هذا المستوى 04 مصالح، عكس النص القديم و الذي كان يطلق عليها بالأقسام وهي :

- مصلحة البرمجة

- مصلحة تطبيق الاعلام الآلي

-مصلحة الاشغال المختصة

- مصلحة الادارة العامة

3/على مستوى الولاية:

وكانت تسمى الفرع المحلي في النص القديم وتغيرت التسمية لمديرية مسح الأراضي وقد تم تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين:

¹ المادة 2/02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 09/07/1994.

² المادة 02 من القرار الوزاري المشترك السابق الذكر.

³ المادة 07 من نفس القرار الوزاري المشترك .

وتتمثل في : (1)

- مديريات مسح الاراضي من الصنف الاول
- مديريات مسح الاراضي من الصنف الثاني

الفرع الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر ويمكن أن يكلفها وزير الإقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار".

ويبدو واضحا أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها مهام أساسية في مجال إعداد مسح الأراضي العام، ومهام ثانوية إستثنائية في مجال الجرد العام، وهو ما سنتناوله فيمايلي:

أولا : المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ثانيا : المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

اولا : المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

(1) - المادة 08 من نفس القرار الوزاري.

(2) ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 38.

تعتبر عملية إعداد مسح الأراضي العام من المهام الرسمية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تتولى في هذا المجال :⁽¹⁾

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري .

- تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها .

- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها، و تضبطها بإستمرار .

- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري .

- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري .

- تنظم الأرشفة و الإستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.

- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية .

- تتجزر التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا

(1) -المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92.

لإحتياجات المسح (1).

- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها(2).

ثانيا : المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتولى الوكالة بصفة ثانوية إذا ما كلفت بذلك القيام بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ، وذلك بالتسجيل الوصفي و التقويمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة والولاية و البلدية، والتي تحوزها مختلف المنشآت و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها و التي تخصص للمؤسسات و الهيئات العمومية(3).

وقد نصت على هذه المهام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 وتتمثل في :

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية و معالجتها .

- إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بانتظام .

- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية و تطورها .

(1) -المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسومالتنفيذي رقم 63/92.

(2) -المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي .

(3) -المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن جرد الأملاك الوطنية

،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 60 ،المؤرخة في 1991/11/24

- إبرام الصفقات أو الإتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية⁽¹⁾.

(1) نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 42.

المبحث الثاني: الآليات القانونية المتبعة في عملية التحيين.

علاقة وطيدة يجب أن توجد بين مصلحة مسح الأراضي ومصلحة المحافظة العقارية وهذا من أجل ضمان السير الحسن لكل منهما.

عندما يجري المحافظ العقاري أي شكلية تتعلق بالإشهار، يجب أن يكون في مستوى التأكد من أن العقارات التي تنصب عليها عملية الإشهار تم تعيينها وتعريفها بشكل صحيح في الوثيقة المودعة من طرف أعوان مصلحة مسح الأراضي.

من جهة أخرى فإنه من الضروري أن تكون مصلحة مسح الأراضي على علم ، وهذا بهدف تحيين وثائق المسح ضمن الشروط المحددة بالمادة 72 من المرسوم 63-76 بكل التغييرات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقارات ، والتي كانت محل عملية إشهارية ضمن البطاقة العقارية.

هذه العلاقة بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي تتحقق مبدئياً عن طريق وثيقة وحيدة تسمى مستخرج نموذج PR-4 أو PR-4 مكرر، يتم إعدادها من طرف مصالح مسح الأراضي واستكمالها من طرف الموثق أو المصلحة الإدارية المعنية تودع بمصلحة المحافظة العقارية في نفس الوقت بالنسبة للوثائق المودعة للإشهار ويمكن إستعمالها لاحقاً كمستخرج مسحي من طرف المحافظ وكمستخرج عقد من طرف مصلحة مسح الأراضي.

ومع ذلك فإن إعداد المستخرج نموذج PR-4¹ أو PR-4 مكرر ليس مشروطاً في كل إجراءات العملية الإشهارية و لكن مشروط فقط في الإجراءات التي تؤدي إلى نقل الملكية أي العقود أو القرارات الناقلة أو الكاشفة أو المنشئة أو المبطللة لحق ملكية أو حق إنتفاع أو حق المباني والغراس.

¹ القرار المؤرخ في 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74-75 ج ر عدد 13 سنة 1978.

و عندما تؤدي هذه الإجراءات الى تغيير في حدود الوحدة العقارية فإن المستخرج PR-4 أو PR-4 مكرر يجب أن يكون مرفوقا بوثيقة مسح ، ولضمان تطابق تام بين الوثائق بين المصلحتين يجب أن يكون هناك تبادل للمعلومات .

وستعرض للوثائق المحولة من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي في المطلب الأول أما المطلب الثاني فستعرض فيه إلى الوثائق المحولة من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية.

المطلب الأول: الوثائق المحولة من المحافظة العقارية الى مسح الأراضي.

الفرع الأول: المستخرج نموذج PR-4 و PR-4 مكرر¹.

أولاً: الإجراءات التي توجب تسليم المستخرج:

المادة 73 من المرسوم 63-76 تفرض على الموثقين بالنسبة للعقود التي تمر أمامهم أو المودعة في شكل نسخ أصلية و شهادات بعد الوفاة ، و كذلك بالنسبة لكتاب الضبط فيما يخص الأحكام القضائية ، وجوب تسليم للمحافظ العقاري عند إخضاعهم للإشهار، نسخة موجزة لشهادات بعد الوفاة و العقود و الأحكام القضائية الناقلة أو الكاشفة و المنشئة و المبطللة لحق الملكية أو حق الانتفاع حق المباني و الغراس ، و يخضع إلى نفس الإلتزام السلطات الإدارية بالنسبة للعقود من نفس الطبيعة و التي هم مجبرون على ضمان إشهارها أو تنفيذها طبقاً للمادة 90 من نفس المرسوم .

من جهة أخرى فإن المادة 74 من المرسوم 63-76 تنص بأن الوحدات العقارية موضوع إنتقال الملكية بسبب الوفاة أو بسبب عقد أو حكم قضائي كاشف أو منشئ لحق فعلي قابل للرهن ، هذه الوحدات تعين في شهادة إنتقال الملكية بسبب الوفاة أو في العقد أو القرار طبقاً للمستخرج المسحي المرفق بنسخة العقد².

¹ لاحظ الملحق رقم : 02.

² التعلية رقم 16 ، المذكورة سابقاً.

من أجل تسهيل الإجراءات المفروضة على محرري العقود ، فإن المادة 76 من المرسوم 63-76 تنص على أن نفس المطبوعة المسماة مستخرج نموذج PR-4¹ و PR-4 مكرر يشكل في نفس الوقت مستخرج عقد و مستخرج مسحي و لهذا فإن المستخرج النموذج PR-4 و PR-4 مكرر يجب تسليمه للمحافظ العقاري في نفس الوقت تسلم كذلك كل وثيقة موجهة للإشهار لإنتقال الملكية بسبب الوفاة ، عقد أو قرار ناقل أو كاشف أو منشي أو مبطل لحق ملكية أو حق الإنتفاع أو حق المباني و الغراس.

في الحالات المتعلقة بتغيير حدود الملكية يجب إرفاق وثيقة قياسية بالمستخرج النموذج PR-4 و PR-4 مكرر.

إن عدم تسليم إلى المحافظ العقاري مستخرج نموذج PR-4 و PR-4 مكرر يؤدي إلى رفض الإيداع (المادة 3/100)².

نفس العقوبة تطبق في حالة السهو عن نفس المستخرج النموذج المذكور لإحدى العقارات المبينة في الوثيقة المودعة ، أو إذا كان المستخرج يعود إلى أكثر من ستة (06) أشهر.

(2) وصف و إعداد المستخرج نموذج PR-4 و PR-4 مكرر:

1-ملاحظات أولية:

حتى يتسنى تسهيل مهمة مصالح المستعملة فإن المستخرجات تم تصميمها لإحتواء المعلومات الخاصة بالوحدات العقارية لنفس البلدية فقط.

استنادا لتسخير إجراء معين يجب فيما بعد استخراج عدد من المستخرجات منفصلة على الوثيقة موضوع الإشهار تهتم بلديات مختلفة يجب ذكر اسم البلدية في أعلى المستخرج.

¹ لاحظ الملحق رقم : 01.

² المرسوم رقم : 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 ، المذكور سابقا.

إن المطبوعات نموذج PR-4 مكرر ذات اللون الوردي تستعمل للبلديات التي مسها المسح العقاري، و المطبوعات PR-4 ذات اللون الأبيض تستعمل للعقارات غير الممسوحة.

2- وصف المستخرج نموذج PR-4¹:

إن مستخرج العقد رقم PR-4 ذو اللون الأبيض مطلوب عندما يتعلق الأمر بشهادة وفاة أو قرار قضائي انتقالي أو كاشف أو منشي أو مبطل لحق الملكية .

تطبيقا لأحكام المادة 114 من المرسوم المذكور يستعمل هذا المستخرج في غياب مخطط مسح الأراضي للعقارات التي تحوز بطاقة عقارية معدة لكل عقار حضري طبقا للمادة 27 من نفس المرسوم.

3- أشكال هذا المستخرج:

بصرف النظر على العنوان الذي يتضمن بالإضافة إلى البلدية أو البيانات ذات الطبيعة المختلفة المدونة من طرف الموثق ، أو السلطة الإدارية ، أو السلطة القضائية التي أصدرت القرار هذا المستخرج يحتوي على إطارين أساسيين.

الإطار على اليمين: يملأ من طرف محرر العقد يتضمن عناصر التعريف بالعقارات (الخانات 1 إلى 3):

- 1 فرع.
- 2 رقم المخطط النظامي الموجود في أرشيف مصالح الحفظ العقاري ومصلحة مسح الأراضي.
- 3 المكان المسمى أو الشارع والرقم.

الخانة 4 تحتوي على البيانات المتعلقة بطبيعة الأملاك.

¹ التعليمات رقم 16 ، المذكورة سابقا.

الخانة 5 مهياً لاحتواء البيانات التي تخص المحتوى أو عند الضرورة رقم القطعة والسهم في ملكية هذه القطعة.

الإطار على اليسار: يملأ من طرف محرر العقد ويجب أن يحتوي على البيانات التالية بصفة صارمة:

- المالكين السابقين.
- المالكين الجدد .
- تعريف الأملاك.
- أصل الملكية.
- الإنتفاع.
- ثمن أو قيمة وكيفيات التسديد.
- تصريح الإدارة.
- الحقوق.

وصف المستخرج نموذج PR-4¹ مكرر: بصرف النظر على العنوان المعد لإحتواء بالإضافة إلى إسم البلدية والبيانات ذات الطبيعة المختلفة المدونة من طرف الموثق أو السلطة الإدارية التي تفرض الإجراء ، طبعة العقد أو القرار، التاريخ ، إسم وصفة الضابط العمومي والسلطة التي أمدت أو اتصلت بالعقد ، السلطة القضائية التي إصدارت القرار أو الحكم، إن هذا المستخرج يتضمن إطارين رئيسيين:

الإطار على اليمين:

موجه خصيصاً لإداء دور مستخرج مسحي، يملأ من المفروض من طرف مصالح مسح الأراضي وهذا قبل التحرير النهائي لأي سند موضوع إشهار أو شهادة توثيقية (المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المادة 1/77) بما أن تعيين العقارات يجب أن يتم في العقود والقرارات ، طبقاً لهذا المستخرج ، تنفيذاً للفقرة 1 من المادة 74 للمرسوم المذكور،

¹ نعيمة حاجي ، المرجع السابق، ص 240.

هذا الشرط موجود من أجل تجنب الحد الأقصى من محاضر الخطأ في تعيين العقارات هذا الإطار يستقبل:

- من جهة المعلومات التي لا تخص مصلحة الحفظ العقاري ولكنها تسمح لمصلحة مسح الأراضي بالكشف بسهولة أثناء إعادة النسخة لاحقاً من طرف المحافظ ، حساب الشخص المسجل على الدفتر المسحي كمالك سابق للوحدة العقارية.
- من جهة أخرى وبصفة مستقلة لكل وحدة عقارية مختلف العناصر التي تسهل تعريفها.

أ/المعلومات الأولى تخص:¹

- تعيين المالك المسجل في الدفتر المسحي (الخانة 1).
 - رقم الحساب (العمود 2) - الرقم التسلسلي (العمود 3).
- ب/ عناصر تعريف العقارات التي يجب تدوينها في هذا الإطار هي كالاتي (العمود 4 إلى 7) .

- فرع (عمود 4)
- رقم المخطط (العمود 5).
- المكان ، الشارع و الرقم (العمود 6) .
- المحتوى المسحي و عند الضرورة رقم القطعة (بالنسبة لتجزئات العقار التي كانت محل جدول تفصيلي للقسم (العمود 7).

يتعلق الأمر بصفة نهائية بجميع عناصر التعريف الأساسية أو غير الأساسية التي يجب تدوينها في الوثائق المودعة باستثناء طبيعة العقار سنراها فيما بعد و المشار إليها في اليسار للمستخرج.

¹ التعليم رقم 16 ، المذكورة سابقا.

في الحالات الخاصة عندما تكون نقل الملكية المنجز والمؤدي إلى تغيير في حدود الملكية فإن تعيين العقار محل الانتقال يتم بالبيانات الخاصة بأرقام مخطط المسح الممنوحة من طرف مصلحة مسح الأراضي للوحدات العقارية الجديدة (العمود 9) ، وكذلك تحديد محتوى هذه الأخيرة (العمود 9) ، بالإضافة إلى شكل الوثيقة (محضر تعيين الحدود) الذي تم على أساسه تعيين العقارات الجديدة (العمود 8).

الإطار على اليسار¹:

بعد ملئ الإطار على اليمين للمستخرج في الشروط المشار إليها آنفا هذا المستخرج يتم ليكون بمثابة مستخرج من طرف الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية، المؤثرة عليه من جهة جزء في العنوان وفي جهة أخرى الإطار.

العنوان: يحتوي للتذكير على عدد من المعلومات ذات الطابع العام والخاص بالعقد أو القرار.

أما بالنسبة للبيانات التي يجب تدوينها في الإطار على اليسار للنموذج **يتعلق ب:**

- طبيعة و تعريف الأملاك و تاريخ العقد و القرار القضائي و كذلك أصل الملكية و الإنتفاع .
- المحتوى المتفق عليه بين الأطراف كقاعدة للاتفاقيات والنتيجة عن قياس إذا كانت هذه تختلف على محتوى المخطط المسحي (عمود خارج الإطار).
- ثمن أو تقييم لكل عقار أو الثمن الإجمالي.
- تعيين لكل المالكين السابقين والجدد.

إطار (التصديق على المستخرج المسحي):

الإطار في الأسفل على اليمين يستعمل من طرف مصالح مسح الأراضي لوضع ملاحظة التصديق لمطابقة مستخرج المسح طبقاً للوثائق القاعدية.

¹ التعليم رقم 16 ، المذكورة سابقاً.

تأشيرة (المصادقة المطابقة على العينات المسحية): تستعمل عندما يكون نقل الملكية لا يؤدي إلى تغيير في حدود الملكية

تأشيرة (المصادقة المطابقة على التعيينات المسحية الجديدة): توضع من طرف مصالح مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية.

إن استصدار مستخرج مسحي من طرف المحافظ العقاري يجد تأسيسه في ضرورة ضمان مطابقة مطلقة بين البطاقة العقارية والوثائق المسحية.

نستنتج أن هذه الطريقة تؤدي بالفعل إلى عائق خطير يلزم السلطات العمومية والضباط العموميين إلى إعداد عقود تصحيحية كلما كان هناك عدم تطابق بين المستخرج والعقد النهائي الذي تم إعداده، ولهذا تم تفضيل وضع مبدأ أن المستخرج المسحي يجب أن يكون أساس محتويات العقود والقرارات ويتم إعداده بصفة مسبقاً.

الفرع الثاني: مراقبة و استعمال المستخرجات من طرف المحافظين العقاريين¹:

أولاً: شروط صلاحية المستخرجات:

لكي تكون المستخرجات والوثائق المودعة معبرة على الوضعية المسحية الحالية للعقارات يجب أن تكون محددة في الزمان.

المستخرج يجب ألا يتعدى أكثر من 06 أشهر إلى غاية تاريخ العقود أو الشهادات بعد الوفاة (المرسوم 63-76 المادة 77 /2).

لكن آجال 06 أشهر تقدر كالاتي:

- إذا تم تسليم المستخرج عند إشهار القرار أو الحكم القضائي من يوم تقديم الطلب لدى العدالة أو إذا كان يتعلق الأمر بإجراء حجز أو في يوم إصدار الأمر أي بتاريخ أول عقد الذي تم فيه تعيين العقارات (المادة 77 من المرسوم المذكور).

¹ نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 154.

- بالنسبة للمزايدة من يوم إمضاء دفتر الشروط إذا كان بالتراضي أو من تاريخ إيداعه إذا كان قضائي بتحفظ في حالة الحجز .

التاريخ الذي يجب اعتماده لتقدير إذا كان الأجل محترم هو المبين من طرف مصالح المسح على أساس ملاحظة المطابقة الموضوعة في المستخرج.

المادة 100 / 4 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم : " في حالة عدم تسليم المستخرج المسحي، أو تسليم مستخرج يفوق 06 أشهر، عدم احترام شرط التاريخ يشكل سبب لرفض الإيداع".

ثانيا: إستعمال المستخرجات من طرف المحافظ¹:

عندما يكون مطلوب من المحافظ القيام بإجراء معين يتأكد بالدرجة الأولى من عدم وجود أي مانع يعترض قبول الإيداع لاسيما إذا كان الإجراء يبرر تسليم المستخرج و أن المستخرج المرافق للوثيقة المودعة يستوفي شرط التاريخ المفروض لشريعته حسب المادة 1/80 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم فإنه فقط بعد قبول الإيداع يمكن للمحافظ التأكد من :

- من جهة أن البيانات المتعلقة بتعريف الأطراف المسجلة على مستخرج العقد المحرر من طرف الموثقين و كتاب الضبط ، السلطات الإدارية تتطابق تماما مع بيانات الوثيقة المودعة.

- من جهة أخرى وجوب وجود تطابق تام بين بيانات تعيين العقارات الظاهرة على مستخرج العقد و على الوثيقة المودعة مع أن التنظيم المشار إليه لا ينص عليها. المراقبة يجب أن تنصب على البيانات المدونة من طرف الموثقين ، كتاب الضبط و السلطات الإدارية في العنوان (طبيعة وتاريخ العقد ، اسم وصفة الضابط العمومي أو السلطة الإدارية) و كذا بيانات المستخرج الأخرى .

¹ التعليم رقم 16 ، المذكورة سابقا.

في الواقع إن المقاربة الكاملة للمستخرج و الوثيقة المودعة تتم قبل الموافقة على الإيداع لأن تطبيق المادة 100/4 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم يرتب على كل إغفال لوحدة المستخرج رفض الإيداع و يفترض مراقبة بيانات معينة للمستخرج سابقة لتسجيل الإجراء على سجل الإيداعات .

فعلا فإن إغفال وحدة عقارية على المستخرج لا يمكن إكتشافه إلا بمقارنته مع الوثيقة المودعة ، في هذا الصدد فإنه يوجد إغفال ليس فقط عندما عنصر محتوى في العقد أو المقرر المعد للنشر لا يظهر في المستخرج بل كذلك عندما لا تتطابق العناصر الجوهرية أو الأساسية لتعيين العقارات مع بعضها بشكل صحيح : (البلدية - الفرع - رقم المخطط المسحي - العنوان - المحتوى المسحي - رقم القطعة) .

من الملائم في ظل هذه الشروط عدم جعل المقارنة محدودة بين هذه لعناصر و التي يسبب إغفالها أو عدم تطابقها ، رفض الإيداع بل يجب توسيعها لتشمل مجمل بيانات المستخرج ، هذه الطريقة في الإجراءات تجعل من الممكن في عدد من الحالات - تقويم الأخطاء المادية البسيطة المكتشفة سواء في الوثيقة المودعة أو في مستخرج العقد و تجنب أيضا إعداد وثائق تصحيحية .

(أ) عندما لا يظهر أي عدم توافق و عندما لا يوجد أي سبب للرفض ، المحافظ بعد أن ينجز تنفيذ الإجراء يشير في الخانة المخصصة لهذا الغرض في الجزء السفلي على يمين المستخرج الى :

المرجع (تاريخ ، حجم و رقم) المعطى للإجراء و يحفظ المستخرج في ملف (مستخرجات مطابقة للوثائق المشهورة)¹ المرسوم 63-76 المادة 2/80

(ب) في حالة عدم التطابق المادة 80 من المرسوم المذكور تنص على أن المحافظ يوقف تنفيذ الإجراء وبشرع في إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107

¹ المادة 73 من المرسوم رقم : 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 ، المذكور سابقا.

من المرسوم المذكور فيما يتعلق بالمستخرج في حد ذاته يتم حفظه على جهة في ملف (مستخرجات غير مطابقة للوثائق المشهورة).

ثالثا: تحويل المستخرجات إلى مصلحة مسح الأراضي :

الكيفيات التي يتم من خلالها تحويل المستخرجات إلى مصلحة مسح الأراضي محددة بالمادة الأولى للقرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 .

إنه من الضروري القول بأن المستخرجات لا يمكن تحويلها إلى مصلحة مسح الأراضي دون أن تستوفي إنجاز الإجراء بصفة كاملة .

كما أنه لا بد من حفظ المستخرجات المودعة بناء على إجراء بصدد الرفض ما دام القرار النهائي لم يتخذ .

1-قواعد النقل المتبعة قبل تحويل المستخرجات :

أيضا كما رأينا فإن المستخرجات وفي إطار تنفيذ الشكليات و التي بواسطتها تنشأ و تؤشر بالتاريخ و الحجم و الرقم و تحفظ لاحقا حسب الترتيب الأبجدي للبلديات و دون ترقيم في الملف (مستخرجات مطابقة للوثائق المشهورة).

2-التحويل في حد ذاته للمستخرج :

عند إنتهاء كل شهر يتم تكوين حزمة لكل بلدية على حدا هذه الحزمة يضاف لها لاحقا الوثائق التالية :

- جداول وصفية للتقسيم مرفوقة بالمخططات الموافقة .
- جداول نموذج PR12¹ للتغييرات الواقعة لاحقا إلى الإجراء الأول بخصوص تعيين الأشخاص الطبيعية و المعنوية .
- نسخ من المحاضر نماذج PR14 و PR15 محولة إلى مصلحة مسح الأراضي و مكملة بمراجع إجراء الإشهار المنجز .

¹ لاحظ الملحق رقم : 04.

الحزم المحضرة كل نهاية شهر يتم إرسالها قبل 10 من الشهر الموالي إلى مصلحة مسح الأراضي التابعة لها مرفوقة بجدول إرسال نموذج PR11¹ ورقته الثانية تستعمل كوصل إستلام من طرف مصلحة مسح الأراضي .

3- حالات خاصة :

أ- المستخرجات مرفقة بوثائق المسح :

عندما تكون الوثيقة المودعة و الإرساليات و المستخرج الخطي لعقد أو قرار تحقق و تثبت تغيير في حدود ملكية الوحدة العقارية ، المستخرج يسلم إلى المحافظ يجب أن يكون مرفقا بوثيقة المسح الموجهة إلى مصلحة مسح الأراضي (المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976 المادة 78 / 2).

المستخرجات و وثائق القياس المرفقة يشكلان موضوع إرسال خاص في ظرف مقوى و من الحجم الكبير ، مؤشر بشكل واضح بملاحظة (لا يطوى) .

ب- الجداول الوصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات :

تطبيقا للمواد 67 / 7 و 68 / 1 و 70 / 2 عندما تكون الوثيقة المعدة للإشهار يجب أن ترفق بمخطط يتم تطبيق القواعد المذكورة أعلاه .

الفرع الثالث : وثائق القياس :

إن تكوين بطاقة عقارية تضم توثيق حقيقي منجز بمرجعية مخطط المسح العقاري ، يؤدي إلى ضرورة إعطاء لكل عقار رقم محدد يمكن من تعريفه دون غموض و تمييزه عن باقي العقارات ، و عليه فإن كل وحدة عقارية يتم التغيير في حدودها تفقد في كل الحالات رقمها ويعطى لها أرقام جديدة في نفس القسم دون استعمال للأرقام القديمة .

¹ لاحظ الملحق رقم : 03.

من جهة أخرى فإن تخصيص أرقام مسحية جديدة للوحدات العقارية يجب أن تكون تبعا لتغيير حدود و هي لا يجب أن تكون ناتجة عن أسباب طبيعية و سابقة لتحرير السند المنجز للعملية .

وتطبيقا لهذه القواعد كل موضوع تقسيم لوحدة عقارية يجب أن تعلم به مصلحة مسح الأراضي بواسطة (وثيقة قياس) بهدف تخصيص أرقام جديدة لكل تجزئة منشأة في العقد أو القرار الذي يحقق أو يثبت ذلك لاحقا .

وهذا ما يستنتج من المادة 1/74 في المرسوم 63-76 المعدل والمتمم في حدود قواعد المادة 1 / 74 من ذات المرسوم تنص على أن تعيين الوحدات العقارية (طبقا لنموذج مسحي وتبعا لوثائق القياس).

وثيقة القياس¹ ترسل إلى مصلحة مسح الأراضي من طرف الشخص المكلف بإعدادها مرفوقة بالمستخرج مع التأشير عليها (عمود8 إلى 10) من حيث طبيعة الوثيقة، أرقام المخطط و محتوى الوحدات العقارية الجديدة .

كما ينجز لدى المحافظ العقاري في نفس الوقت بالنسبة للمستخرج (المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المادة 2 / 74) وثيقة القياس و التي يكون إنجازها أو إنشاؤها يلبي ضرورات الإشهار العقاري و الحفظ العقاري .

البطاقة العقارية يجب أن يتم مسكها بتوافق صارم مع مصلحة مسح الأراضي و عندما يحدث تغيير للحدود تبعا على سبيل المثال لعملية بيع جزء من وحدة عقارية تنجز من الأطراف قبل أن تقوم مصلحة مسح الأراضي بإعطاء أرقام للوحدات المنشأة حديثا ، مما ينجم عنه صعوبات جمة لمسك و تسيير البطاقة .

إن إعداد وثائق القياس يتم ترتيبها وتنظيمها بطريقة تصب في صالح المالكين أنفسهم و التي تضمن التعيين المادي الصحيح للوحدات العقارية المعدلة أو المنشأة .

¹ التعليمات رقم 16 ، المذكورة سابقا.

في هذا الصدد القرار (المؤرخ في 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي) ينص على أن هذه الوثائق لا يمكن إعدادها و تحريرها إلا من قبل أشخاص معتمدين من طرف وزير المالية بعد أخذ رأي لجنة تشكيلتها محددة بالمادة 12 من القرار المذكور .

أولاً :التعديلات التي تؤدي إلى إعداد وثيقة القياس¹ :

بسبب تعديل في حدود الملكية يؤدي ذلك إلى إعداد وثيقة القياس و يجب أن ندرك بأن كل تعديل لحدود وحدة عقارية أي لمساحة تحمل رقم في المخطط المسحي ناتجة عن عقد أو مقرر قضائي ناقل أو كاشف أو منشئ أو مبطل لحق ملكية ، حق إنتفاع ، حق المباني والغراس.

وثيقة القياس غير مشروطة في :

- بمناسبة إشهار الحقوق العينية (حقوق الإمتياز - حقوق الرهن - حق الإرتفاق ...إلخ) .

- بالنسبة للتعديلات الواقعة على الملكية المبنية (بنايات جديدة ، بنايات مهدومة ...إلخ) عندما لا تؤدي إلى تغيير في التقييم المسحي .

- بالنسبة للتعديلات الواقعة على الملكيات غير المبنية الناتجة عن أسباب طبيعية (غمر بالظمي ، حت .. إلخ) و التي تمس التقييم المسحي هذه التغييرات الخارجة عن إرادة المالكين تتم معاينتها تلقائياً من طرف مصلحة مسح الأراضي و نفس الشيء فإن وثيقة القياس لا تكون مشروطة لتعزيز عقد موثق لنقل الملكية بسبب الوفاة عندما يكون من بين العقارات المنقولة وحدات عقارية مكونة من تجزئات تعود إلى مالكين مختلفين .

أن وفاة شخص معين يترتب عليه حلول الأشخاص الذين يرثونه محله دون تغيير في وعاء الحقوق العقارية المنتقلة بالوراثة و لا يؤدي إلى تغيير في حدود الوحدة العقارية و لا يدعو إلى إيداع وثيقة قياس، لكن عند تقسيم التركة إذا تم

¹ التعليمات رقم 16 ، المذكورة سابقاً.

ملاحظة تغيير في حدود الوحدة العقارية ، فهنا توجد ضرورة لأعداد وثيقة معينة من جهة أخرى لا يتم إعداد ماعدا وثيقة قياس واحدة للوحدات العقارية المتجاورة المحتواة ضمن عقد واحد مهما يكن عدد مكتسبها أو بائعها المشار إليهم في العقد .

ثانيا : طبيعة وثائق القياس :

وثيقة القياس لها أساسا هدف تسجيل موافقة على موقع الحدود الجديدة تكون إما على شكل محضر أو مخطط ، فمحضر تحديد المعالم هو مخطط قانوني يتضمن المساحات المعدلة حسب سلم يساوي على الأقل سلم المخطط المسحي الذي يظهر المراجع الأساسية لهذا الأخير و التي ترتبط حسب الأماكن بعناصر مستقرة للموقع .

المخطط هو بيان يبين طريقة تقسيم المساحة العقارية و موقع الحدود الجديدة بطريقة صحيحة للسماح بتحيين المخطط المسحي .

إذا تعلق الأمر بمحضر تحديد المعالم أو مخطط فوثيقة القياس هي مخطط يحدد المظهر القديم للجزء المعدل و المظهر الجديد الناتج عن إتفاق الأطراف المعنية.

ثالثا : التحويل إلى مصلحة مسح الأراضي¹ :

المحافظ العقاري يجب أن يشترط إعداد وثائق القياس في كل الحالات التي يكون فيها تعديل لحدود الملكية التي تكون موضوع تغيير في تركيبية القطعة .

وثائق القياس الملحقة بالمستخرجات تحول إلى مصلحة مسح الأراضي في الشروط المحددة (بيانات الترقيم و التأشير) .

رابعا : وثائق أخرى :

نسخ أو مستخرجات للجداول الوصفية للتقسيم و المخططات الموافقة :

¹ التعليم رقم 16 ، المذكورة سابقا.

المادة 70 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم تقرر أن نسخة أو مستخرج من جدول وصفي للتقسيم و لكل عقد تعديلي مرفق بنسخة من المخطط الموافق تسلّم إلى المحافظ العقاري في نفس وقت إشهار الوثيقة .

هذه الوثائق ترسل إلى مصلحة مسح الأراضي بواسطة جدول نموذج PR11¹ في نفس وقت إرسال المستخرجات .

1- جدول نموذج PR12 : التغييرات التي تمس أسماء و ألقاب الأشخاص الطبيعية التغييرات في التسمية و المقر والشكل القانوني الذي يخص الأشخاص المعنوية المشهورة بالمحافظة العقارية يبلغون إلى مصلحة مسح الأراضي بواسطة جداول نموذج PR12 التي يعدها المحافظون لكل بلدية وترفق بالرزم (الإرساليات الشهرية للمستخرجات) نسخ المحاضر نماذج PR14² و PR15³.

المطلب الثاني: الوثائق المحولة من مسح الأراضي الى المحافظة العقارية:

الفرع الأول : طبيعة المعلومات المقدمة من طرف مصلحة مسح الأراضي :

المعلومات المقدمة من طرف مصلحة مسح الأراضي ترتب في ثلاث (03) مجموعات .

(1) مستخرجات المخطط المسحي .

(2) التغييرات التي تقع تلقائيا في ترقيم الوحدات العقارية .

(3) البناءات و الهدومات .

أولا :مستخرج المخطط المسحي⁴ :

¹ لاحظ الملحق رقم : 03.

² لاحظ الملحق رقم : 06 .

³ لاحظ الملحق رقم : 07 .

⁴ القرار المؤرخ في 1978/03/09 ، مرجع سابق.

المادة 02 (فقرة 1 و 2) من القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 تنص تطبيقا لا سيما للمادة 19 / 2 من م المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على وجوب تحويل من طرف مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري مستخرجات من مخطط المسح :

- عندما تكون الوثيقة المشهورة تظهر تعديل في حدود الملكية.
- عندما تكون مصلحة مسح الأراضي مدعوة لإجراء تعديلات تخص ترقيم الوحدات العقارية تبعا للتغييرات التي تملك صلاحية إجرائها .

ثانيا :التعديلات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية :

حسب مدلول المادة 83 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم يجب أن تبلغ للمحافظ العقاري (التعديلات التي تجريها المصلحة المعنية المكلفة بالمسح و ترقيم الوحدات العقارية تبعا للتغييرات التي يعد إثباتها تلقائيا من طرف هذه المصلحة).

التعديلات المعنية هي التعديلات في كل طبيعة و التي لا تمس الوضعية القانونية للعقارات كزوال أو تكوين وحدات عقارية بسبب أحداث طبيعية (الحت ، الإغراق بالظمي.... إلخ) أو بواسطة مقررات إدارية (تغيير حدود بلدية).

ثالثا :البناءات الجديدة و المهدومة¹ :

بغض النظر عن التعديلات الناتجة عن القرارات الإدارية أو عن ظواهر طبيعية، فإن مصلحة مسح الأراضي، عملا بالمادة 83 المرسوم 63-76 المعدل والمتمم ، ملزمة أيضا بتبليغ البناءات الجديدة وعمليات الهدم للمحافظ العقاري.

وبتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تُسمى محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم 'نموذج PR-15 وعلى كل صفحة من الصفحتين الثانية والثالثة من المحضر النموذج PR-15 يوجد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت فيها وقوع عمليات الهدم والبناءات الجديدة.

¹ التعليم رقم 16 ، المذكورة سابقا.

الفرع الثاني : شكل و تحويل الوثائق من طرف مصلحة المسح :

أولاً : شكل الوثائق¹ :

مصلحة مسح الأراضي تحول إلى مكتب المحافظة العقارية بالإضافة إلى مستخرجات المخطط المسحي معلومات تهم التعديلات المجراة على ترقيم الوحدات العقارية بموجب المادة 84 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم هذه المعلومات تبلغ على شكل محاضر حيث أن المادة 2 من القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 تنظم شكلها وتحويلها ، و تنص على وجود نموذجين من هذه المحاضر (27X21 سنتم) ويوجد الأشكال المستعملة لإشهار الحقوق على العقارات غير حقوق الإمتياز و حقوق الرهن .

الصفحة الأولى للمحاضر لكل نموذج تحتوي بالأحرف المطبوعة :

- طببعة المعلومات المقدمة و يضم اسم البلدية المعنية خارج اسم البلدية الذي يوضع من طرف مصلحة مسح الأراضي .
- العنوان المخصص لتأشيرات المحافظ وخاصة للمراجع المعطاة للمحضر المودع.
- الصفحتان الثانية و الثالثة مخصصتان لاستقبال المعلومات في حد ذاتها .

1- محاضر نموذج PR14 :

تعاين التعديلات الواقعة على الترقيم للوحدات العقارية على إثر التغييرات الواقعة .
2- على كل من الصفحتين الثانية و الثالثة للمحاضر نموذج PR15 تظهر على التوالي أقسام وأرقام مخطط المسح ، تعيين العقارات التي تم عليها عمليات هدم أو بناء ، المحاضر نموذج PR15 لا يتم إعداده إلا بعد الضبط النهائي لملف الحفظ.

المحاضر يتم إعداده بالآلة الراقنة و ترسل في نسختين إلى المحافظة العقارية .

- نسخة توجه للحفظ داخل المكتب.
- نسخة ترسل من طرف المحافظ إلى مصلحة مسح الأراضي .

¹ القرار المؤرخ في 09/03/1978 ، مرجع سابق.

هذه النسخ ترسل بواسطة جدول إرسال نموذج PR11 إلى المصلحة المستقبلية في الشروط المحددة أعلاه .

3-التحويل :

مستخرجات المخطط المسحي و المحاضر من مختلف النماذج ترسل إلى المحافظين من طرف مصلحة مسح الأراضي بين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول إرسال PR13 (القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 / 2).

المحافظون يستلمون الإرسالات بواسطة الورقة الثانية للمطبوع نموذج PR13¹.

الفرع الثالث : استعمال الوثائق من طرف المحافظين:

المحاضر المرسله من طرف مصلحة مسح الأراضي تفيد في سجلات الإيداع (المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المادة 84) في نفس يوم ورودها و يعطى لها رقم ترتيبي بغرض حفظها في مصلحة الأرشيف مع وثائق أخرى مودعة للشهر أو عقود أو قرارات موجهة للإشهار .

¹ لاحظ الملحق رقم : 05 .

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق نخلص في هذا الفصل الثاني إلى أن عملية التحيين تتطلب جانب إجرائي يتمثل في الهيئات القائمة بهذه العملية وهما إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي وآليات قانونية متبعة في تجسيد هذه العملية ، تتمثل في التحويلات البيئية للمحاضر ووثائق المسح ، وحتى تسهم هذه الآليات في تجسيد مطابقة السجل العقاري العيني للواقع الحالي للوضع المادي و القانوني للعقارات فإنه يجب أن تكون هناك علاقة وطيدة بين هاتين الإدارتين .

ومن خلال هذا الفصل توصلنا إلى النتائج الآتية:

- أن إجراءات عملية التحيين تقوم بها مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، تحت وصاية وزارة المالية.
- أن عملية التحيين تم وفق آليات قانونية محددة بموجب المرسومين 63-76 و 62-76 المذكورين آنفاً وكذلك تبعا لأحكام القرار المؤرخ في 1978/03/09 الذي يحدد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74-75
- أن عملية التحيين تتم وفق تبادل مراسلات تتمثل في : وثائق ومحاضر مسحية في آجال محددة قانونا.

الأخفاضة

مما سبق نخلص إلى أن المشرع الجزائري و حرصاً منه على الإبقاء على الفعالية الدائمة للسجل العقاري العيني المؤسس بموجب عمليات المسح ، من خلال الحفاظ على مطابقة المعلومات المتعلقة بالقوام المادي والوضعية القانونية للعقارات مع الواقع الحالي ، فقد سن بموجب أحكام الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وكذلك المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم ، والمرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم أحكاماً تتعلق بتحيين وثائق المسح من خلال إرسال هذه الوثائق بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، بغرض ضبط السجل العقاري العيني.

وحرصاً من المشرع الجزائري على الحفاظ على حداثة السجل العقاري العيني ، فقد ألزم كل من إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي بالمتابعة الجدية للمراسلات الواجب تبادلها في إطار عملية التحيين بين الإدارتين ، ولا أدل على ذلك من عدم خلو أي مجمع سنوي للنصوص الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على الحث على ذلك.

ولعل أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة هي:

- التباين في طريقة تجسيد عملية التحيين بين إدارات الحفظ العقاري ومسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني.
- من خلال قراءة المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63-76 والمتعلقة بضبط البطاقية العقارية نلاحظ أنها في حاجة أكيدة إلى تعديل يتماشى مع التطور الحالي للإدارة الجزائرية خاصة مع توافر أجهزة الإعلام الآلي.

- لم يتم المشرع الجزائري بالتعرض إلى العلاقة بين المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير والمحاضر 15 PR و 16 PR المتعلقة بالبناءات الجديدة والهدومات.
- نلاحظ تقدم بطيء في عصرنة كل من إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، رغم تطلب عملية التحيين لعنصر السرعة.
- ومن خلال النتائج الملاحظة يمكننا تقديم **المقترحات الآتية:**
- العمل على توحيد طريقة العمل في إطار عمليات التحيين بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني.
- تحديث أحكام المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، خاصة ما تعلق منها بضبط السجل العقاري.
- السعي لإيجاد آلية معلوماتية تربط بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، يتم من خلالها التبادل الفوري للمعلومات المتعلقة بتغيير الوضع المادي أو القانوني للعقارات.
- سعي المديرية العامة للأموال الوطنية إلى دمج إدارة مسح الأراضي في برنامج عصرنة نشاطات المحافظات العقارية MACF .
- إلحاق بكل محافظة عقارية مكتب محافظة المسح التابع لمديرية مسح الأراضي حاليا بغرض توفير الجهد والوقت في إطار عمليات التحيين.

المدحوف

ملخص العقد و ملخص المسح

رقم الجرد	تاريخ استبدال المستخرج	تاريخ التطبيق المرفق	مساحة التحويل	رقم طاب التماس	رقم المستخرج	ولاية	بلدية																	
محتوى في العقد (إذا هي تختلف عن المسح)	المالك المسجل في سجل المسح	تاريخ	القيمة	بنية	جزء	مساحة القيمة	جزء من الإل	المكان المسمى	مساحة المسح للقطعة	معلومات في حالة تغير الحدود						عدد الاوراق المستعملة	مكان مخصص لمحرر العقد							
										من	ار	هـ	من	ار	هـ			من	ار	هـ	من	ار	هـ	نوعية وتاريخ العقد
اشهر :	شهادة ملخص المسح	رقم :	اسطر	مصدق بموافقة	مصدق بالمطابقة	تاريخ :	حجم :	تاريخ :	اشهر :	اسطر	مصدق بموافقة	اسطر	مصدق بالمطابقة	تاريخ :	حجم :	تاريخ :	اشهر :	اسطر	مصدق بموافقة	اسطر	مصدق بالمطابقة			
ملاحظات :	تاريخ	حجم	تاريخ	اشهر	اسطر	مصدق بموافقة	اسطر	مصدق بالمطابقة	تاريخ	حجم	تاريخ	اشهر	اسطر	مصدق بموافقة	اسطر	مصدق بالمطابقة	تاريخ	حجم	تاريخ	اشهر	اسطر	مصدق بموافقة	اسطر	مصدق بالمطابقة

ملاحظات
استراتيجية بحور
ملخص العقد حسب
الترتيب الاتي:
المستخرج التماس
المالكون الجدد
بنون
تحديد الملكية
أصل الملكية
الامتلاك
تاريخ وثيقة البيع و
أهلية البيع
قرار الإدارة
حقوق مقبوضة

الملحق رقم 02:

**Direction Générale
du Domaine National**

Conservation Foncière
de

**PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE**

Wilaya
d.....
Commune
d.....

Année.....

BORDEREAU D'ENVOI

des documents transmis au titre du mois d.....
aux services du cadastre de.....

EXTRAITS Mod. P. R. 4 et PR.4 Bis 1	ETATS descriptifs de division et plans 2	ETATS Modèle P.R. 12 des changements relatifs aux désignations des personnes physiques et des personnes morales 3	PROCES-VERBAUX		OBSERVATIONS 6
			Mod. PR.14 4	Mod. PR15 5	

A, le

le Conservateur Foncier

Monsieur le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre de la Wilaya

à.....

Direction Générale
du Domaine National

Agence Nationale
du Cadastre

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTION

des documents transmis au titre du mois d.....
au bureau de la conservation cadastrale.....

EXTRAITS Mod. P. R. 4 et PR.4 Bis 1	ETATS descriptifs de division et plans 2	ETATS Modèle P.R. 12 des changements relatifs aux désignations des personnes physiques et des personnes morales 3	PROCES-VERBAUX		OBSERVATIONS 6
			Mod. PR.14 4	Mod. PR15 5	

A, le

Monsieur le Conservateur Foncier,

à.....

le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre,

الملحق رقم : 03 الوجه الثاني.

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

CONSERVATION FONCIERE

d.....

Direction de l'Antenne Loc
du cadastre

Wilaya.

d.....

commune

d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales

Transmis au Chef du Service du Cadastre , le 19.....

le Conservateur Foncier,

PR 12

الملحق رقم 04 الوجه الأول

Dépot	Vol.....
	N°.....

Formalité de publicité du.....

COMMUNE

d.....

Vol..... N°.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

Direction Générale
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTION

des documents transmis au titre du mois d.....
par les services du cadastre de.....

EXTRAITS du plan cadastral 1	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS 4
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
	PR.14 2	PR.15 3	

A, le

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

à.....

le Conservateur Foncier,

Dpot	Vol.....
	N°.....

Formalité de publicité du.....

COMMUNE

d.....

Vol..... N°.....

**PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE**

Année

PROCES - VERBAL N°

**CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE**

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Fonciers de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

الملحق رقم 06 (الوجه الأول)

1 Numero cote	2 Designation du proprietaire (nom et prenom)	3 Numero				4 Reference au nouveau numrotage				5 OBSERVATIONS
		Section	Ilot	Par- celle	Lot	Section	Ilot	Par- celle	Lot	

6 Numero				7 Contenance			8 OBSERVATIONS Nature et date des changements
Section	Ilot	Par- celle	Lot	ha	a	ca	

الملحق رقم 06 (الوجه الثاني)

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES VERBAL N°

CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la wilaya de

ملحق رقم 07 (الوجه الأول)

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'Immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Ilot	Parcelle	Lot		

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'Immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Ilot	Parcelle	Lot		

ملحق رقم 07 (الوجه الثاني)

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا : النصوص القانونية:

(أ) - القوانين و الأوامر:

- 1- الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ،
الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975 (المعدل والمتمم).
- 2- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 بتاريخ 18/11/1975.
- 3- الأمر رقم: 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة المعدل
والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 24 .
- 4- القانون رقم : 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ،
الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم.
- 5- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة
الرسمية عدد 52 لسنة 1990 والمعدل بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004
، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004 .
- 6- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،
الجريدة الرسمية عدد 44 المعدل والمتمم.
- الأمر رقم : 96/09 المؤرخ في 10/01/1996 ، المتعلق بالاعتماد الإيجاري ، الجريدة
- 7- القانون رقم : 98-12 المؤرخ في 31-12-1998 ، المتضمن قانون المالية لسنة
1999 ، الجريدة الرسمية عدد 98 .
- 8- القانون رقم : 02-11 المؤرخ في 24-12-2002 ، المتضمن قانون المالية لسنة
2003 ، الجريدة الرسمية عدد 86 ، بتاريخ 25-12-2002
- 9- القانون رقم : 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 ، المتضمن قانون المالية لسنة
2004 ، الجريدة الرسمية عدد 83 بتاريخ 29-12-2003.
- 10- القانون رقم : 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 ، المتضمن مهنة الموثق ،
الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 08-03-2006

قائمة المصادر و المراجع

- 11- القانون رقم : 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 ، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 08-03-2006 .
- 12- القانون رقم : 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية الجريدة الرسمية عدد 11 سنة 2007 .
- 13- القانون رقم : 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 23-04-2008.
- 14- القانون رقم : 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد 78 .

ب)- المراسيم :

- 1- المرسوم رقم: 76-26 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري
- 2- المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 بتاريخ 13/04/1976.
- 4- المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 ، المتعلق بإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر عدد 21 بتاريخ 24/05/1983 .
- 5- المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 ، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليما ، ج ر 36 بتاريخ 31/01/1991.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 07 سنة 2015.

ج)- القرارات الوزارية:

- 1-القرار المؤرخ في 09/03/1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 75-74.

د)- التعليمات:

قائمة المصادر و المراجع

- 1- التعليم رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
ثانيا: المؤلفات :
 - 1-أبن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، د س ن ، ط 1 .
 - 2-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006 .
 - 3-خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، قصر الكتاب ، الجزائر، 2001.
 - 4-عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دون طبعة، دار هومة ، الجزائر، 2003 .
 - 5-عبد العزيز محمودي ، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة ثانية ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2010 .
 - 6-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس ، دار النهضة العربية ، 1994.
 - 7-عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دون طبعة، دار هومة ، الجزائر، 2002 .
 - 8-فتحي ويس ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري والقوانين المقارنة ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ..
 - 9-ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004.
 - 10- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر ، ، الجزائر 2004.
 - 11- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة ،دار هومة، الجزائر ، 2011 .
 - 12- محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، دون طبعة ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1985 .

قائمة المصادر و المراجع

13- فريدة زاوي ، المدخل للعلوم القانونية ، نظرية الحق ، دون طبعة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 2000 .

ثالثا: الرسائل الجامعية.

أ- رسائل الدكتوراه

- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون خاص ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2014.

ب- رسائل الماجستير

1- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، المركز الجامعي ، تبسة ، سنة 2008/2007

2- سليمة صيفاوي ، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري في الجزائر ، رسالة ماجستير ، فرع القانون العقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة ، 2008/2007 .

3- فاطمة الزهراء دريلو ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة ، سنة 2009/2008.

4- منى تموح ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2004/2003 .

خلاصة العوض مع

إن عملية التحيين هي عملية تقنية وقانونية ، تتم بإشراف إدارتي الحفظ العقاري والمسح العقاري، تتطلب وجوب وجود علاقة وطيدة بين هاتين الإدارتين حتى يتم الحفاظ على الفعالية الدائمة للسجل العقاري ، فهي بالتالي تهدف إلى حماية الأهداف التي تبنى من أجلها المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي وما ينتج عنها من تأسيس للسجل العقاري العيني هذا الأخير الذي يعتبر الدعامة الأساسية لحماية الملكية العقارية .

ولذلك فإن عملية التحيين كآلية قانونية يتم من خلالها تبادل وثائق و محاضر المسح المحددة بموجب قرار وزاري ، وحتى تعطي النتيجة المرجوة منها فإنه يتوجب على كل من إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي أن يتعاملا بصرامة تامة فيما بينهما بغرض متابعة آخر التطورات في الوضعية المادية والقانونية للعقارات الممسوحة.

وكنتيجة لكل ما تقدم نصل إلى النتائج التالية:

- عملية التحيين مرتبطة بوجود سجل عقاري عيني.
- عملية التحيين تهدف إلى الحفاظ على حداثة السجل العقاري العيني.
- عملية التحيين يتحدد مجالها في كل من الوقائع المادية والتصرفات القانونية المغيرة للوضع الحالي للعقار.
- عملية التحيين هي الضامن الأساسي لفعالية السجل العقاري.

الأفكار من

شكر وعران

الإهداء

01.....مقدمة:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التحيين.

04.....تمهيد:

05.....المبحث الأول: مفهوم عملية التحيين.

05.....المطلب الأول: التحيين والمسح العقاري.

05.....الفرع الأول : تعريف عملية التحيين.

06.....الفرع الثاني : تعريف عملية المسح.

07.....الفرع الثالث : تعريف السجل العقاري العيني.

10.....الفرع الرابع : أنواع وثائق المسح.

11.....المطلب الثاني : أساس واهداف عملية التحيين.

11.....الفرع الاول : أساس عملية التحيين.

13.....الفرع الثاني : أهداف عملية التحيين.

19.....المبحث الثاني : نطاق عملية التحيين.

19.....المطلب الأول : التصرفات القانونية.

الفرع الأول :التصرفات والقرارات القضائية التي تتضمن إنشاء أو نقلا أو تصريحاً أو

20.....تعديلا أو إنهاء لحقوق عينية عقارية

29.....المطلب الثاني : الوقائع المادية

29.....الفرع الأول : الحياة.

34.....الفرع الثاني : الإلتصاق.

37.....الفرع الثالث : وفاة مالك العقار.

40.....خلاصة الفصل:

الفصل الثاني: إجراءات عملية التحيين

41.....تمهيد:

42.....	المبحث الأول : الهيئات المكلفة بعملية التحيين.
42.....	المطلب الأول : المحافظة العقارية
42.....	الفرع الأول : تعريف المحافظة العقارية و مراحل نشأتها
43.....	الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.
46	الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية.
51	المطلب الثاني : مديرية مسح الاراضي.
52.....	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الاراضي أساسها القانوني.
56.....	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.
63.....	الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
67	المبحث الثاني : الآليات القانونية المتبعة في عملية التحيين.
68.....	المطلب الأول: الوثائق المحولة من المحافظة العقارية الى مسح الاراضي.
68.....	الفرع الأول: المستخرج نموذج PR-4 و PR-4 مكرر.
74.....	الفرع الثاني: مراقبة وإستعمال المستخرجات من طرف المحافظين العقاريين.
78.....	الفرع الثالث: وثائق القياس.
82.....	المطلب الثاني: الوثائق المحولة من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية.
82.....	الفرع الأول: طبيعة المعلومات المقدمة من طرف مصلحة مسح الأراضي.
84.....	الفرع الثاني: شكل وتحويل الوثائق من طرف مصلحة المسح.
85.....	الفرع الثالث: إستعمال الوثائق من طرف المحافظين.
86.....	خلاصة الفصل:
87.....	خاتمة:

الملاحق.

قائمة المصادر والمراجع

خلاصة الموضوع

فهرس المحتويات