



جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة-الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

النظام القانوني للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

إشراف الأستاذة

منصوري نورة

إعداد الطلبة

جارش داود

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/بخوش إلهام	*أستاذ محاضر قسم* أ*	رئيسا
أ/منصوري نورة	*أستاذ مساعد قسم* أ*	مشرفا ومقررا
د/ريم مراحي	*أستاذ محاضر قسم* أ*	مناقشا

السنة الجامعية

2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والعرفان

الحمد لله الذي تمت به الصالحات والشكر له على نعمة العلم
والمعرفة

اللهم صلي وسلم على الحبيب المصطفى سيدنا محمد صلى الله عليه
وسلم

صلاتا تخرجنا من ظلمة الجهل إلى نور العلم

أتقدم بهذا الشكر والتقدير للأساتذة الأفاضل شكرا يليق بهم وبمقامهم
وأشكر الأستاذة منصورى نورة على قبولها الإشراف على مذكرة
الماستر

وأقدم فائق الاحترام للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على مجهوداتهم
في مناقشة هذا الموضوع

شكرا لكل أستاذ علمني حرفا وقدم لي العون في مسار العلم
وإني عند عهدي ما استطعت

أتقدم بالشكر لصديقي عمار على ما ساندني به من دعم معنوي
وتشجيع على المثابرة والجهد

لا تكفي التعابير والمصطلحات الكثيرة فأرجو أن تقبلوا مني كلمة "
شكرا"

الإهداء

أهدي ثمرة جهد متواضع لعائلي الكريمة
وأخص بها أبي وأمي

وأختي وأخي أطال الله في عمرهم جميعا
وحفظهم في صحة وعافية.

أهدي هذا العمل إلى

صحابِ عز في قلبي.

الحمد لله الذي قربني منكم وزاد في

قلوبكم الود والحب لي.

قائمة المختصرات

الصفحة	ص

مقدمة

مقدمة

القانون ظاهرة اجتماعية متى وجد المجتمع وجد القانون، يتم وضعها من طرف سلطة سياسية تمثل الشعب. هذا القانون يبين الحقوق والواجبات وينظم المعاملات التي تحدث في المجتمع.

يطبق القانون على المجتمع وتسعى إليه الدولة بجميع وسائلها وأجهزتها وذلك حتى يشمل الجميع دون تمييز أو استثناء. تُمثل الدولة في تطبيقها للقانون بواسطة هيئاتها الواقعة على مجمل إقليمها الجغرافي.

هذه الأجهزة تتنوع بحسب السياسة التي وجدت من أجلها فيسعى كل جهاز لتنفيذ السياسة الخاصة به في مجال اختصاصه. أبرزها السياسة العقارية التي كرسها المشرع الجزائري وتكفل بتنظيمها. حيث تبنى النظام العيني للسجل العقاري وصنف الملكية إلى ثلاث، وطنية، خاصة، ووقفية.

ولقد كرس المشرع لهذه السياسة مجموعة من الأجهزة الإدارية المتنوعة والمختلفة كل في اختصاصه. حيث كلف وزير المالية بتنفيذ جميع القوانين الخاصة بالسياسة العقارية وتم توزيع هذه الاختصاصات على مجمل الأجهزة التابعة لوزارة المالية.

اختصت المديرية العامة للأموال الوطنية بتنفيذ القوانين المرتبطة بالعقار على المستوى المركزي أما على المستوى الإقليمي فقد تكفلت أجهزة تابعة للمديرية العامة بتنفيذ القوانين لها اختصاص إقليمي فتتنوع بين أجهزة جهوية وولائية ومحلية.

أهم هذه الأجهزة المحافظة العقارية، تمثل القاعدة البيانية للسجل العقاري على المستوى المحلي التابعة للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري. كانت تسمى المديرية الولائية للحفظ العقاري اختصت سابقا بالقوانين المتعلقة بالنظام العقاري.

وإثر حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمجها في وزارة المالية تم إعادة تنظيم هيكله الأجهزة الإقليمية للمديرية العامة للأموال الوطنية. واستحدثت مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري. هذه التغييرات أحدثت هيئة إدارية جديدة لم تكن موجودة سابقا. تتكفل بتطبيق النظام العقاري الجزائري وفق القوانين وتعمل على إعداد مسح الأراضي العام.

أهمية الموضوع:

وتبرز أهمية النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في جانبين، الأول في الأهمية العلمية المكرسة في تطبيق القوانين العقارية من طرف أجهزة الدولة وبالخصوص المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري كما أن موضوع النظام القانوني للمديرية له أهمية في تحديد الآليات القانونية المستعملة من طرف الدولة اتجاه السياسة العقارية.

والثانية أهمية عملية تمثلت في دراسة الأجهزة المكافئة بتطبيق القوانين العقارية، لمعرفة الكيفيات والآليات المتبعة في تكريس النظام القانوني العقاري في الجزائر بالإضافة إلى أن هذا الجهاز يعتبر ذا أهمية في تحقيق وضبط واستقرار الملكية العقارية نظرا للمهام المسندة إليه بموجب القانون.

بالإضافة إلى ذلك فإن المديرية تفرض وجود الدول في المجال العقاري على المستوى المحليين مما يسمح باستدراك جميع الانشغالات والإشكالات المرتبطة بالعقارات من طرف أفراد المجتمع.

دوافع اختيار الموضوع:

تكمن أسباب اختيار الموضوع في دوافع شخصية وأخرى موضوعية. الشخصية تعددت وتنوعت نذكر منها. رغبة التعمق والبحث في القانون العقاري خاصة مجال الحفظ العقاري.

أما الموضوعية منها ما تعلق بحداثة الموضوع وعدم وجود دراسات سابقة اهتمت به وفصلت فيه. لذا تم اختياره ودراسته سعيا لمواكبة ما أحدثه القانون من جديد في المجال العقاري خصوصا هذه التغيرات الجذرية الماسية بهيكل الإدارة الجزائرية المسؤولة على تطبيق النظام العقاري وعملية مسح الأراضي العام.

إشكالية الموضوع:

مما سبق بيانه على موضوع النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري نطرح تساؤل مفاده: كيف نظم المشرع الجزائري مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري؟

من طرح هذه الإشكالية يمكن التساؤل على إشكاليات فرعية أخرى تبين لنا مجموعة من الأجوبة التي تجيب على نظام المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري،

حيث تم طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هو المركز القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في النظام الإداري الجزائري؟
- وما العلاقات التي تربطها بالأجهزة الإدارية الأخرى في نظام الإدارة الجزائرية؟
- ما هي أبرز النشاطات التي تقوم المديرية بممارستها؟ وكيف تتم؟
- في حالة وجود نزاعات كيف تباشر المديرية إجراءات التقاضي أمام القضاء الجزائري؟

منهج الدراسة:

للإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية تم استعمال المنهج الوصفي والتحليلي كل فيما خصص له حيث خصصنا المنهج الوصفي للمفاهيم القانونية

المعتمد عليها في البحث أما المنهج التحليلي كرسناه لدراسة المواد القانونية المرتبطة بالموضوع وهو ما غلب على البحث.

أهداف الدراسة:

نهدف من خلال دراستنا للموضوع ببيان الطبيعة القانونية للمديرية وتحديد اختصاصاتها في الجانب العقاري كما نحدد دورها في تطبيق القوانين المتعلقة بالعقار. بالإضافة إلى البحث والتحري عن الأساليب المتبعة في مجال الحفظ العقاري ومسح الأراضي العام الذي كان يشكل صعوبة في فهم القوانين العقارية وبالخصوص القانون 75-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي العام.

كما نهدف إلى معرف طبيعة المنازعات التي تباشرها هذه المديرية وتكون طرفا فيها مدعيا أو مدعى عليه.

صعوبات البحث:

أثناء البحث عن المراجع المتعلقة بالموضوع لم نتحصل على أي مرجع مختص في المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وذلك لحدثة الموضوع، بالإضافة إلى أن المديرية الولائية للحفظ العقاري سابقا هي الأخرى لم تحظى بأي دراسة.

بالإضافة إلى كون الموضوع حديث النشأة وكذلك تعدد النصوص السابقة المرتبطة به. هذا من جانب الموضوع أما المراجع فإن مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية لم تتوفر على المراجع المتخصصة في القانون العقاري.

التصريح بالخطئة:

لأجل دراسة الموضوع تم تقسيمه إلى ثلاث فصول على أساس أن المديرية عبارة عن جهاز إداري تم التطرق في الفصل الأول إلى التنظيم الإداري لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك في مبحثين الأول بعنوان المركز القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والمبحث الثاني بعنوان هيكل المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

أما الفصل الثاني فقد تم التطرق فيه لنشاط المديرية بمختلف نشاطاتها وذلك في مبحثين مبحث أول في نشاط المسح العقاري وثاني بعنوان نشاط الحفظ العقاري أم الفصل الثالث فقد تم التطرق فيه إلى نشاط المنازعات، وتم دراسته في مبحثين الأول بعنوان الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات المديرية، والمبحث الثاني بعنوان تقاضي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفصل الأول:
التنظيم الإداري
لمدرية مسح
الأراضي والحفظ
العقاري

الفصل الأول: التنظيم الإداري لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

أن طبيعة دراسة أي إدارة في الجزائر يكون على أساس مركزها في النظام الإداري الجزائري الذي تشكل جزء منه بذلك فإن دراسة هذا الفصل تعتمد وبشكل أساسي على التنظيم الإداري لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

سعيًا لدراسة هذا الفصل الذي يتمحور على التنظيم الإداري للمديرية سيتم التطرق للمركز القانوني للمديرية فالمديرية هيئة تسعى لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر لذا وجب معرفة المركز القانوني الذي تمثله في القانون الجزائري.

أما فيما يخص المبحث الثاني فسيتم التطرق للهيكل الإداري للمديرية على اعتبار أن المديرية مجموعة من الأموال والأشخاص تشكل المديرية.

- **المبحث الأول: المركز القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري**
- **المبحث الثاني: هيكل المديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري**

المبحث الأول: المركز القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

أن المركز القانوني الذي تمثله مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في النظام الإداري الجزائري يرتكز على الطبيعة القانونية التي تشكلت منها هذه الإدارة (المطلب الأول) والعلاقات التي تربطها بباقي النظام الإداري الجزائري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمديرية

أن المديرية عبارة عن جهاز إداري يمثل طبيعة خاصة في القانون الجزائري وهي الصورة التنظيمية في القانون الإداري التي يأخذ شكلها (الفرع الأول) والتي بدورها تستوجب التركيز على أساسها قانوني نبيته في الجزء الثاني من هذا المطلب بعنوان الأساس القانوني للمديرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المديرية صورة من عدم التركيز الإداري

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري جهاز إداري يمثل صورة لعدم التركيز الإداري¹ التي تمثل الإدارة المركزية حيث يقول الأستاذ عمار بوضياف بأن "الأصل أن للوزارة وجدا وامتدادا على المستوى المحلي من أجل تنفيذ سياستها وتطبيق برامجها وتمثيلها على مستوى المنطقة"²

هذه المديرية تصنف تحت مسمى المصالح الخارجية³ التي تشكل مظهرا من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري الجزائري تمثل الدولة في مختلف القطاعات وتحافظ على

1 الذي يقول عنه الأستاذ أحمد محبو " هو أن تبقى جميع القرارات الهامة من اختصاص السلطة المركزية، إلا أن الأجهزة المحلية التي تمثل السلطة المركزية تمتلك بعض السلطات الإدارية" أحمد محبو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عراب صاصيلا، طبعة 1996، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص106. وعرفها كذلك الأستاذ عمار بوضياف بقوله أنه " لا تخرج عن كونها تفويض اختصاص أي أن الوزير يفوض أحد مرؤوسيه للقيام ببعض الصلاحيات المنوطة به تخفيفا من أعباء السلطة المركزية ومنعا لانخناق العمل الإداري" عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظري والتطبيقي، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص26. وفي نفس المهمة يقول الأستاذ محمد الصغير بعلي بأن "عدم التركيز الإداري يقوم على أساس فكرة التفويض وذلك بأن تعهد السلطات المركزية (الوزراء) ببعض صلاحياتها واختصاصاتها لكبار الموظفين الإداريين في النواحي والأقاليم مثل الوالي، ورئيس الدائرة، والمديرية الموجودة في المستوى الولائي... إلخ، دون منها الاستقلال القانوني وانفصالها عن الإدارة المركزية" محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، د. ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، -عناية- الجزائر، 2013، ص57. وذهبت الأستاذة سعيود زهرة في غير ما ذهب إليه هؤلاء الفقهاء في تعريف عدم التركيز الإداري بقولها إن عدم التركيز الإداري "منح سلطة البحث النهائي في بعض الأمور إلى ممثلين السلطة المركزية سواء في العاصمة أو الأقاليم دون الرجوع إلى الرئيس الإداري مع بقائهم خاضعين له رئاسيا " سعيود زهرة، عدم التركيز الإداري في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 - يوسف بن خدة، -2019-2020، ص17.

2 عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص311-312. المرجع السابق، ص313.

3 يجب التفريق بين هذه المسمى ولفظ المصالح غير ممرضة للدولة، فلقد استعمل المصطلحين في تشريع واحد مما يدل على أن هذين المصطلحين مختلفان في المعنى. أنظر المرسوم التنفيذي 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

وحدة الدولة وتنفيذ قوانينها وتطبيق أنظمتها وتضمن وجود سلطة على مستوى الأقاليم. حيث يصفها الأستاذ عمار بوضياف بأنها "عبارة عن حكومة مصغرة تنشط في الحدود الجغرافيا للولاية. كما أنها تمثل السلطة المركزية على المستوى الولائي وتجسيد وحدة الدولة وتعمل على تنفيذ قوانينها على مستوى إقليمي الولاية ولها نشاط مكثف ومتنوع يمس ميادين عديدة اقتصادية ومالية واجتماعية وثقافية وفلاحية ومنظومة التكوين ومنظومة التعليم وغيرها من النشاطات ذات الصلة لحياة المواطن وتدخل ضمن احتياجاته وطلباته"¹

وتقول الأستاذة سعيود زهرة عن المصالح الخارجية بأنها "عدم تركيز خارجي حيث أنه تكون عدم تركيز خارجيا حينما تنتقل سلطة البث في بعض الشؤون الإدارية من يد عضو السلطة المركزية المقيم في العاصمة"² يلاحظ من خلال هذا التعريف بأن المصالح الخارجية تمثل عدم تركيز خارجي متميزة عن عدم التركيز الداخلي الذي يكون على مستوى المركز. وعليه فالمصالح الخارجية مشكلة بذلك امتدادا للوزارة على المستوى الولائي، وعليه يتحدد عدد المصالح الخارجية على مستوى الولاية بعدد الوزارات وحسب أهمية النشاط الذي يؤديه كل طاقم وزاري³

هذه المصالح الخارجية المتواجدة عبر الولايات منها ما يتبع للوزارة المهنية بصفة مباشرة ومنها ما يتبعها بصفة غير مباشرة وإنما توضع تحت سلطة المديرية العامة⁴ باستقراء النصوص التنظيمية التي تنظم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري نجدها تشكل مصلحة خارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية وهي بذلك مصلحة خارجية تتبع وزارة المالية بصفة غير مباشرة تمثلها في سياستها العقارية تعمل على تطبيق القوانين المتعلقة بالنظام العقاري الجزائري وتطبق عملية مسح الأراضي العام، تمارس نشاطها في حدود الولاية. حيث نص على ذلك المرسوم التنفيذي 21-393 في المادة 2 منه على أنه "تنظم المصالح الخارجية لأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية كما يلي:
مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية."⁵

الفرع الثاني: الأساس القانوني للمديرية

الأساس الدستوري (دسترة غير مباشرة) بالرغم من أن المصالح الخارجية شكل من أشكال المركزية الإدارية، إلا أنها لم تحظى من دسترة مباشرة. التي حظيت بها اللامركزية والمركزية الإدارية من باب أولى، لكن بالرجوع إلى أحكام الدستور والتعمق في مضامينه تجد

1 عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 313.

2 سعيود زهر، المرجع السابق، ص 42.

3 عبدة نجا، المصالح الخارجية الدولة على مستوى الإقليم، مذكورة ماجستير، تخصص قانون عام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2013-2014، ص 63.

4 عبدة نجا، المرجع السابق، ص 68.

5 المرسوم التنفيذي 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخ في 20 أكتوبر 2021م.

أن المصالح الخارجية الدولة قد تعززت بدسترة غير مباشرة باعتبارها جزء من الدولة وما هي إلى انعكاس لوحدة الدولة عبر الأقاليم والتي تجسدت بصفة أصلية في الدستور. فطالما أنه لا يمكن تصور قيام الدولة بتسيير شؤون كل أجزاء الأقاليم عن طريق جهازها المركزية بمفرده، فإنه لا مفر من توزيع العمل الإداري عبر إداراتها المختلفة، وتباشر صلاحياتها تحت إشراف مستمر وكامل السلطة المركزية، فهي إذن جزء من الدولة ووحدة من وحدتها الإدارية، ولما حظيت الدولة بدسترة مباشرة فإن المصالح الخارجية هي الأخرى تستمد دستوريته من هذه الدولة باعتبارها فرع تابع للأصل¹

أن المصالح الخارجية الدولة تعتبر أحد الهيئات المشكلة السلطة التنفيذية وحدة من الوحدات الإدارية التي تمتلكها هذه الأخيرة قصد تحقيق برنامجها الحكومي، فإن غياب تنظيمها عن طريق التشريع يعتبر استجابة حتمية لهذه الخاصة المميزة المصالح الخارجية الدولة، ونتيجة لذلك فإن عدم الاعتراف التشريع المصالح الخارجية الدولة يستجيب والمنطقة القانوني ويستقيم ومبدأ الفصل بين السلطات، ومن باب أول. الفصل بين السلطتين التشريعية والتنفيذية². الأساس التنظيمي اختصاص أصيل، لما كانت السلطة التنفيذية هي ذلك الأصل الذي تتفرع عنه المصالح الخارجية الدولة، وهي من يعهد إليها تنظيمها، فإنه في سبيل ذلك تمتلك سلطة إصدار المراسيم المنظمة³ لهاذه الأخيرة عن طريق الوزير الأول وفق ما يخوله دستور الجمهورية الجزائرية من سلطة سن المراسيم التنفيذية التي تعتبر الوسيلة القانونية الوحيدة لتنظيم المصالح الخارجية للدولة، وترجمة لهذه السلطة التي يمتلكها الوزير الأول، ظهرت المراسم التنفيذية المنظمة للمصالح الخارجية للدولة⁴ حسب نشاط كل قطاع من قطاعات الدولة⁵

المطلب الثاني: علاقات المديرية بالنظام الإداري الجزائري.

أن دراسة أي إدارة محلية في النظام القانوني الجزائري يفرض علينا البحث والتقصي عن العلاقة القانونية التي تربطها بالإدارة المركزية (الفرع الأول) وبالإدارات المحلية أو الإقليمية الأخرى (الفرع الثاني) محيطين بذلك العلاقات المحتملة بالنظام الإداري الجزائري.

1 عبدة نجاة، المرجع السابق، ص13.

2 عبدة نجاة، المرجع نفسه، ص21.

3 التنظيم تشريع فرعي أعتبر تشريعا بالمفهوم الواسع للتشريع، كونه يوضع في شكل قواعد قانونية تتميز عن التشريع العادي في أنها توضع من قبل السلطة التنفيذية أولان وثانيا في أن مجال هذه التنظيمات يسعى لتحديد كليات تطبيق التشريع العادي، وعلى إثر ذلك عرفها الأستاذ علي فيلاي بأنها قواعد قانونية مكتوبة تضعها السلطة التنفيذية ممثلة في شخص الوزير الأول ترمي إلى تحديد كيفية تطبيق القانون أي التشريع الصادر عن السلطة التشريعية. أنظر: علي فيلاي، مقدمة في القانون، دون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص219-222.

4 يخضع تواجد المصالح الخارجية عبر أقاليم الدولة لاعتبارات معينة، منها ما يتعلق أساسا بطبيعة النشاط الذي يؤديه كل قطاع من القطاعات الوزارية ودرجة أهميته، ومنها ما يتعلق بخصوصية الإقليم في حد ذاته، إذ قد تقتضي جزء من أقاليم الدولة إحداث نوع معين من المصالح الخارجية على مستوى دون الآخر.

5 عبدة نجاة، المرجع السابق، ص25.

الفرع الأول: علاقة المديرية بالوزارة.

الوزارة هي أحد الهياكل الإدارية الممثلة للدولة في قطاع معية تمثل شخص الوزير الذي يعتبر الرئيس الهرمي الأعلى في الوزارة ككل. وعليه فإن العلاقة التي تربط المديرية بالوزارة تتمثل في العلاقة بالوزير. والوزير رجل سياسي، يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤول عنها أمام رئيس الحكومة وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة. وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو كمدعي عليه. بالإضافة لهذه السلطات يتولى الوزير سلطات ثلاث أخرى تتحدد بموجب القانون. الأولى سلطة جميع سلمية على مرؤوسيه التابعين للوزارة¹ والسلطة التنظيمية والثانية تعتبر سلطة استثنائية لأن الأصل فيها سلطة يختص رئيس الجمهورية وكذا الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة حيث أنه لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية إلا عندما يسمح القانون بذلك، لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص، والثالثة سلطة الوصاية على الأجهزة اللامركزية في الرقابة على أعمال الهيئات التابعة للوزارة²

وتبرز علاقة الوزير بالمصالح الخارجية في صلاحيات التنظيم وأماكن تواجدها، باعتبار أن الوزير مسؤول عن السير الحسن لهذه المصالح الخارجية وتحديد مقرها الإقليمي وتنظيمها في شكل مكاتب بالتنسيق مع السلطة المكلفة الوظيفة العمومية، ويمكن قياس مكانة المصالح الخارجية للوزارة حسب دورها في تحقيق ودعم صلاحيات الوزير³

الفرع الثاني: علاقة المديرية بالولاية

أن ارتباط المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية يرتكز على العلاقة القانونية التي تربط بينها في النظام الإداري الجزائري ونجد هذا الارتباط في المرسوم التنفيذي رقم 98-215 المؤرخ في 14 صفر 1415هـ الموافق لـ 23 يوليو 1994م الذي يحدد أجهزة الغدارة العامة في الولاية وهيكلها حيث جاء في المادة 3 منه أنه "يؤسس في الولاية المجلس ولاية يجمع تحت سلطة الوالي، مسؤولي المصالح الخارجية للدولة المكلفين بمختلف القطاعات النشطة في مستوى الولاية كيفما كانت التسمية"⁴

معنى ذلك أن المجلس الولائي يضم المدير الولائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الذي يمثل سلطة الوزير المكلف بالمالية فيما يخص مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وعليه فإن للمديرية عضوية في مجلس الولاية.

1 للمزيد من التفصيل أنظر: بوبكر نادية، مركز وزير المالية في الجزائر، مذكرة ماجستير، الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق سعيد حامدين، جامعة الجزائر 1 - يوسف بن خدة، 2016/2015، ص28 وما بعدها.

2 ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، -سطنبول- الجزائر، 2010، ص111-112.

3 بوبكر نادية، المرجع السابق، ص39.

4 المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 23 يوليو 1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها، ملغى، الجريدة الرسمية، عدد 48.

لا تنحصر علاقة المديرية بالولاية في كونها عضو في المجلس الولائي فقط بل هناك علاقات أخرى، والتي ينص عليها المرسوم التنفيذي 94-215 في الفصل الخامس منه بعنوان مجلس الولاية. غير أن هذه العلاقة لم تثبت على حالها وتم إلغاء هذا الفصل والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-215 بموجب المرسوم التنفيذي 22-54 المؤرخ في أول رجب 1443هـ الموافق لـ 03 فبراير 2022 المتضمن إنشاء مجلس تنفيذي للولاية، ويحدد مهامه وتنظيمه وسيره¹ ومن استقراء النصوص القانونية الواردة فيه تتبين علاقة المديرية والمجلس في التزامات المدير الولائي اتجاه المجلس الولائي من جهة، وسلطة الوالي على المدير الولائي للمديرية من جهة ثانية. فالأولى تتمثل في الالتزامات التي تنقسم بدورها إلى نوعين، التزامات للمجلس التنفيذي² والتزامات بصفته عضواً³ وأما الثانية فتمثلت في سلطة الوالي على المدير الولائي من سلطة الإشراف⁴ والتوجيه وسلطة الرقابة وسلطة التأديب⁵.

المبحث الثاني: هيكلية المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري عبارة عن مجموعة من الأجهزة الإدارية مجتمعة مع بعضها البعض، تحت سلطة المدير الولائي تقوم بمختلف النشاطات من أجل القيام بالمهام المقررة قانوناً المتعلقة بالنظام العقاري الجزائري وتطبيقات علمية مسح الأراضي العام هذه الأجهزة تشكل لما هيكل المديرية.

لأجل دراسة هيكل المديرية تم مراعات التطورات التي مر بها هذا الهيكل من تغيير عبر التشريعات المنظمة له، فوجدنا أن التشريع الذي غير كثيراً في هذا الهيكل هو المرسوم التنفيذي 21-393 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرة العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، وعليه فقد جعل معيار أساسياً لتقسيم لهذا المبحث عبر التطرق لهيكل المديرية قبل المرسوم التنفيذي 21-393 (المطلب الأول) ثم التطرق للهيكل في ضل المرسوم التنفيذي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المديرية الولائية قبل المرسوم التنفيذي 21-393

أن التنظيم السابق لصدور المرسوم التنفيذي 21-393 كان يحمل العديد من المصالح الخارجية حيث كانت مديريةية الحفظ العقاري هي الجهاز الإداري الذي يختص في تمثيل المديرية

1 المرسوم التنفيذي 22-54 المؤرخ في أول رجب 1443هـ الموافق لـ 03 فبراير 2022 المتضمن إنشاء مجلس تنفيذي للولاية، ويحدد مهامه وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، عدد 09، 2022.

2 انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 22-54 سابق الذكر.

3 أنظر الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 22-54 سابق الذكر.

4 نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 07 من المرسوم 22-54 سابق الذكر على أن " يسهر المديرون الولائيون، أعضاء المجلس، تحت إشراف الوالي، على ممارسة المهام الموكلة لهم طبقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها".

5 نصت على ذلك المادة 9 من المرسوم التنفيذي 22-54 سابق الذكر بقولها "تتم استشارة الوالي من قبل السلطة المعنية، في أي تعيين لمدير ولائي أو مدير مندوب أو مسؤول مؤسسة أو مصلحة تابعة لهيئات عمومية وطنية موجودة في الولاية، ويقوم بتنصيبهم.

ويتم إطلاع الوالي بتعيينات رؤساء المصالح بالمديريات الولائية.

يقوم الوالي، بشكل دوري، بإرسال تقييمات إلى السلطة المعنية عن كل مسؤول من المسؤولين المذكورين في الفقرة الأولى أعلاه.

في حالة ارتكاب خطأ جسيم، يمكن الوالي بناء على تقرير مسبق، أن يطلب من السلطة المعنية نقل المسؤول المعني أو إنهاء مهامه."

العامّة للأملاك الوطنيّة في مجال النظام العقاري، ويرافقها الوكالة الوطنيّة لمسح الأراضي التي كانت تحمل طبيعّة خاصّة وعليه فقد تمّ التطرّق لكلّ من الجهازين، مديرية الحفظ العقاري والوكالة الوطنيّة لمسح الأراضي كلّ في فرع.

الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري

وهي تسمية قديمة جاء بها المرسوم التنفيذي 91-65 الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نصت المادة 2 منه على أن "تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنيّة. وتتضمن:

في المستوى الولائي:

مديرية للحفظ العقاري في الولاية....¹

وقبل ذلك كانت تسمى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وهو ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري...."²

هذه المديرية تم هيكلتها في مصلحتين كل مصلحة تضم من 2 إلى 3 مكاتب³ حسب أهمية المهام⁴ وأحالت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-65 سلطة تحديد المصالح والمكاتب في مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية إلى وزير المالية⁵

وبمقتضى المادة 14 صدر القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تم تحديد الهيكل المكون لمديرية الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني في نصه بالمادة 9 على أن "تتكون مديرية الحفظ العقاري من:

مصلحة عمليات الإشهار العقاري،

مصلحة التنسيق والرقابة."

هذه المصالح تتشكل من مكاتب حددتها المادتين 10 و11 من نفس القرار حيث نصت المادة 10 على أن "تتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من: مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق، مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي."⁶

1 المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخة 06-03-1991.

2 المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3 المكتب هو الوحدة القاعدية في الإدارة المركزية حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 90-188 المؤرخ 23 جوان 1990 الذي يحدد هيكل الوزارة وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية، عدد 26.

4 المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر.

5 المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر.

6 القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وزارة الاقتصاد، الجريدة الرسمية، عدد 38.

وتبعتها المادة 11 في تحديد المكاتب التابعة لمصلحة التنسيق والتوثيق بنصها على أن " تتكون مصلحة التنسيق والرقابة من:

مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج،
مكتب الرقابة والإحصاء.¹

بعد مرور سنوات تم زيادة في عدد المصالح والمكاتب المنظمة لهيكل مديريةية الحفظ العقاري تم تعديل المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-65 بحيث تضم مديريةية الحفظ العقاري في الولاية ثلاث (3) مصالح ويمكن كل مصلحة على حسب أهمية المهام المضطلع بها، أن يضم من مكاتبين (2) إلى (3) مكاتب²

وتزامنا مع هذا التعديل ألغي التقسيم السابق بموجب القرار الوزاري المشترك³ المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريةيات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية⁴

وتم استحداث تقسيم جديد لهيكل مديريةية الحفظ العقاري، حيث نصت المادة 7 من القرار السابق الذكر على أن "تتكون مديريةية الحفظ العقاري في الولاية، تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري، من:

- مصلحة عمليات الشهر العقاري،
- مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة،
- مصلحة المنازعات.

وتتكون كل مصلحة من مكاتبين، حيث نصت المادة 8 و9 و10 على هذه المكاتب، فأصبحت مصلحة عمليات الشهر العقاري تتكون من:

- مكتب فحص عمليات الشهر والوثائق،
- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوفيق مع مسح الأراضي.
- وتتكون مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة من:
- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج،
- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات،
- وتتكون مصلحة المنازعات من:
- مكتب شؤون ما قبل المنازعات

1 القرار المؤرخ في 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريةيات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

2 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98 مؤرخ في 4 أبريل سنة 2015، المعدل للمرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر، الجريدة الرسمية، عدد 18.

3 تم تعديل المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر بموجب المادة 5 من المرسوم 15-98 سابق الذكر، حيث نصت على أن "تطبق أحكام المادتين 9 و13 بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية".

4 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريةيات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 58.

• مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي.¹

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي² والتي حلت محل الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة وشؤون العقارية التي كانت مسؤولة عن عملية مسح الأراضي العام والمحافظة عليه³ وتم تحويل الوسائل البشرية والمادية والهيكلية اللازمة لأداء مهامها بموجب المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي⁴ غير أن إنشاء الوكالة كان من الأجدر أن يتم بموجب تعديل تشريعي من باب قاعدة توازي الأشكال. يرجع السبب الذي تم بموجبه إنشاء الوكالة، للإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 الذي أجبر السلطات على تحديد دور أجهزتها المركزية وتنظيمها الداخلي من بينها وزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي 90-189 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد، والرسوم التنفيذية 90-190 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الاقتصاد.

أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي⁵ مقرها في مدينة الجزائر العاصمة يمكن نقله إلى أي مكان آخر بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية⁶ تتمحور مهامها حول إنجاز العمليات التقنية الخاصة، كالتصوير الجوي بالطائرات وإعداد المخططات الخاصة بالعقارات على المستوى الوطن، كما يمكن تسخير أعوانها للقيام بمهام خارجية عن دورها الأساسي مثل جرد الأملاك العقارية، وذلك كله تحت وصاية وزارة المالية⁷

أما عن التنظيم الإداري فهو عبارة عن تنظيم هرمي بداية من المستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير والإدارة، ثم المستوى الجهوي المتمثل في المديريات الجهوية لمسح الأراضي⁸ ثم المحلي المتمثل في المديريات الولائية لمسح الأراضي⁹

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 58

² الجريدة الرسمية، عدد 54، المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1411هـ، ص 171-175.

³ المادة 5، الأمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 52، المؤرخة في 18-11-1975.

⁴ أنظر: المادة 30 من المرسوم التنفيذي 89-234، سابق الذكر، ص 1475.

⁵ المادة الأولى، المرسوم التنفيذي 89-234، سالف الذكر، ص 1472.

⁶ أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 89-234، سالف الذكر، ص 1472.

⁷ أنظر المادة 2، المرسوم التنفيذي 89-234، سالف الذكر، ص 1472.

⁸ جاء في المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 يوليو 1994 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن "يحتوي التنظيم الداخلي للوكالة ... (2) على المستوى الجهوي: الفرع الجهوي لمسح الأراضي " الجريدة الرسمية، عدد 73، ص 23. ألغي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخ في 26 مايو 2002م.

⁹ خليفة الذهبي، إشكاليات عملية المسح وأثارها على عملية استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2020-2021، ص 37.

وباعتبار أن الوكالة لها شخصية قانونية واستقلال إداري تحتم أن يكون لها مجلس إدارة يصدر قرارات، وممثل يقوم بتمثيل الوكالة في جميع المنازعات والعقود يتمثل أعضاء مجلس الإدارة من ممثلين عن وزير المالية ووزير الدفاع ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الأشغال العمومية ووزير الفلاحة ووزير السكن والعمارة ووزير النقل وممثل المحافظ السامي للبحث العلمي وممثل مندوب التخطيط وبعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي 89-234 تم إدخال ممثل عن وزير العدل حافظ الأحكام مع إلغاء تمثيل وزير النقل ومندوبي المحافظ السامي للبحث العلمي وممثل مندوب التخطيط¹ أما الممثل القانوني فهو المدير العام للوكالة يعين بموجب مرسوم وتنتهي مهامه به، له سلطة سلمية على كافة مستخدمي الوكالة²

تم حل الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 21-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية. وبالتلازم مع ذلك تم إلغاء المرسوم التنفيذي 89-234³

المطلب الثاني: المديرية في ظل المرسوم التنفيذي 21-393

بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويلها إلى وزارة المالية أعيد تنظيم الإدارة المركزية بموجب المرسوم التنفيذي 21-252 الذي أعاد هيكلة وزارة المالية بصفة عامة ومديرية الأملاك الوطنية بصفة خاصة، فأصبحت هذه الأخيرة تتكون من قسمين، قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري ويمثل هذا القسم على مديرتين مديرية المحافظة العقارية ومديرية عمليات مسح الأراضي⁴

وتبعاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي 21-393 الذي نظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، حيث أعاد تنظيم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وهذا ما أكدته نصت المادة 11 منه بنصها "تنظم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح، وتنظم كل مصلحة في مكاتب"⁵ وإضافة إلى ذلك يسير المديرية مدير ولائي، من ذلك تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الأول تضمن دراسة للمدير الولاوي والثاني تضمن تنظيم مصالح المديرية.

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 89-234 سالف الذكر، المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 01-110 مؤرخ في 05 مايو 2001 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 89-234، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 9 مايو 2001م.

² انظر المادة 19 و20 من المرسوم التنفيذي 89-234 سالف الذكر.

³ المرسوم التنفيذي 21-251 مؤرخ في 26 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، عدد 47، المؤرخة في 15 يونيو 2021م.

⁴ أنظر: المرسوم التنفيذي 21-252 مؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، عدد 47، المؤرخة في 15 يونيو 2021م. وعلى الخصوص المادة 8 منه.

⁵ المرسوم التنفيذي 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021م.

الفرع الأول: المدير الولائي

المدير الولائي وظيفته إدارية تعتبر من الوظائف العليا¹ في الدولة وهو ما صرحت به المادة 12 في فقرتها الثالثة (3) حيث نصت على أن "وظيفة مدير ولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري وظيفته عليا في الدولة"²

وعليه فإن تعيين المدير الولائي تضبطه قواعد متميزة عن القواعد التي تحكم الوظيفة العمومية، وباستقراء المرسوم الرئاسي رقم 20-39 المتعلق بالتعيين في الوظائف العليا للدولة نجد أن المدير الولائي وظيفته عليا في الدولة حيث نصت المادة 04 منه على أن "... يعين الوزير الأول. بناء على اقتراح الوزراء المعنيين في الوظائف الآتية:

1- بعنوان الإدارات المركزية للوزارات: ...

2- بعنوان الإدارات الإقليمية:

- مسؤولو المصالح الخارجية للدولة على المستوى الجهوي والمحلي،
- المناصب المصنفة وظائف عليا بالولايات والمقاطعات الإدارية، باستثناء الولاية والولاية المنتدبون والأمناء العاميين للولايات ورؤساء الدوائر"³

وأكدت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 90-227 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية التي نصت على أن " تحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية كما يأتي:

(1) لدى رئيس الحكومة:

(8) في الإدارة المحلية:

- الوالي،

- رئيس قسم أو مسؤولو المصالح الخارجية للدولة على مستوى الولاية الذين يتم تعيينهم بمرسوم،"⁴

وتتم عملية التعيين وإنهاء المهام بموجب مرسوم صادر عن الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة، وهذا بينته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 21-393 في الفقرتين الأولى والثانية بنصها " يعين بموجب مرسوم.

وتنتهى مهامه حسب الأشكال نفسها"⁵

ونلاحظ أن المدير الولائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ليس ضمن المناصب العليا في مديرية الأملاك الوطنية التي تم تحديد قائمتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-116 الذي أورد قائمة المناصب العليا في المصالح

¹ الوظيفة العليا في الدولة هي ممارسة لمسؤولية باسم الدولة المساهمة مباشرة في إعداد وتنفيذ السياسة العامة. جميلة قدود، النظام القانوني للوظيفة العامة وفق التشريع الجزائري، دار كنوز للإنتاج والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021، ص 39.

² المرسوم التنفيذي 21-393، سالف الذكر.

³ المرسوم الرئاسي 20-39 مؤرخ في 2 فبراير 2020 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 06، المؤرخ في 2 فبراير 2020م.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 90-227 المؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدواة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 31، المؤرخة في 28 يوليو 1990م.

⁵ المرسوم التنفيذي 21-393، سالف الذكر.

الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المنصوص عليها في المادة 02 منه¹ ويتم التعيين فيها بقرار من وزير المالية² وكما سبق القول بأن الوظيفة العليا في الدولة تخضع لقواعد خاصة تتميز عن القواعد العامة للوظيفة العمومية حيث تم إفراده بنظام قانوني تمثل في المرسوم التنفيذي 90-226 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، فيتم تعيين وفق شروط مبينة ذُكرت في المادة 21 منه وهي أن يستوفي الشروط العامة للالتحاق بوظيفة عمومية، على النحو الذي يحدده التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، أن يثبت تكويننا عالياً أو مستوى من التأهيل مساوياً لذلك، أن يكون قد مارس العمل مدة خمس (5) سنوات على الأقل في المؤسسات والهيئات العمومية، وتحدد عند الحاجة شروط نوعية لبعض الوظائف العليا³ أما بالنسبة لكيفيات التعيين فقد تم الإحالة إلى التنظيم ساري المفعول أي وفق ما تحدده القواعد الخاصة⁴

الفرع الثاني: مصالح المديرية

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393 في فقرتها الثالثة (3) على أن "تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية"⁵، بموجب هذه المادة تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق 11 يوليو 2022، المحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية⁶. حيث نصت المادة 08 على أن "تتكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي، من خمس (5) مصالح:

- مصلحة مسح الأراضي
- مصلحة الحفظ العقاري

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد للمناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخ في 18 مارس 1992م. المناصب العليا في المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الدولة هي مفتش جهوي مساعد ورئيس مصلحة ورئيس مكتب ومحافظ عقاري ورئيس مفتشية ورئيس قسم ورئيس فرقة تقنية.

² أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 92-116، سالف الذكر.

³ أنظر: المادة 21 من المرسوم التنفيذي 90-226 مؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 المحدد حقوق العمال الذين يمارسون الوظائف العليا في الدولة وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 31، المؤرخ في 28 يوليو 1990م، ص 1026.

⁴ أنظر: المادة 02 من الرسوم التنفيذية 90-226، سالف الذكر.

⁵ المرسوم التنفيذي 21-393، سالف الذكر، ص 8.

⁶ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق 11 يوليو 2022، المحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 59، المؤرخة في 08 سبتمبر 2022م.

- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري
- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشفة
- مصلحة الوسائل العامة¹

أولاً: مصلحة مسح الأراضي.

تتكون هذه المصلحة من ثلاث (3) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت على الخصوص في تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده، القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري، ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وبعين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.

1. مكتب الأشغال المسحية:

يكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص بما يأتي:

- إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجنة،
 - تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي،
 - القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية.
- #### 2. مكتب الطبوغرافيا:

يكلف مكتب الأشغال الطبوغرافية على الخصوص بما يأتي:

- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها،
 - مركزة الممسوحات المخططات ذات المقاييس الكبيرة.
- #### 3. مكتب الحفظ المسحي:

يكلف مكتب الحفظ المسحي على الخصوص بما يأتي:

- ضمان تحيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري،
- معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية،
- ضمان تنفيذ ومتابعة برامج تجديد مسح الأراضي.²

ثانياً: مصلحة الحفظ العقاري

تتكون هذه المصلحة من أربع (4) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت على الخصوص في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه، القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تأطير تنفيذ خدمات الحفظ العقاري،

1. مكتب الشهر العقاري

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.
² المادة 09، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

يكلف مكتب الشهر العقاري على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تنظيم عملية الشهر العقاري
 - القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
2. مكتب السجل العقاري

يكلف مكتب السجل العقاري على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه،
 - متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري
3. مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية
- يكلف مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية
 - تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.
4. مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخلها
- يكلف مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخلها على الخصوص بما يأتي:

- مراقبة أنشطة المحافظات العقارية وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السلمية
- متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري وأعداد الوضعيات الخاصة بذلك،
- السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية.¹

ثالثاً: مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

تتكون هذه المصلحة من مكتبين (02) توزع عليها الاختصاصات المكلفة بها على الخصوص متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة، دراسة، بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمن متابعتها،

1. مكتب العرائض والمذكرات القضائية

يكلف مكتب العرائض والمذكرات القضائية على الخصوص بما يأتي:

- ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة
- إعداد العرائض والمذكرات القضائية
- دراسة، بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمن متابعتها.

2. مكتب متابعة الإجراءات القضائية.

يكلف مكتب متابعة الإجراءات القضائية على الخصوص بما يأتي:

¹ المادة 10، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

- متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية،
- التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي والحفظ العقاري.¹

رابعاً: مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف.

وتتكون هذه المصلحة من ثلاث مكاتب، حيث تكلف المصلحة على الخصوص بتنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية، وتنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

1. مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري
يكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يأتي:
 - إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
 - تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.
 - صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية، السهر على استغلالها الأمثل.
2. مكتب التوجيه والاتصال
يكلف مكتب التوجيه والاتصال على الخصوص بما يأتي:
 - تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور
 - تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما
 - السهر على تحسين الخدمة العمومية
3. مكتب الأرشيف
يكلف مكتب الأرشيف على الخصوص بما يأتي:
 - تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية
 - تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية.²

¹ المادة 11، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.
² المادة 12، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

خامساً: مصلحة الوسائل العامة

تكلف هذه المصلحة بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي، وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها، كما تكلف بتنسيق مع مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها وتتكون هذه المصلحة من مكاتبين

1- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين

يكلف مكتب تنسيق تسيير المستخدمين على الخصوص بما يأتي:

- تقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة للمديرية الولائية، وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية
- تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية
- إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الاجتماعية والمهنية للمستخدمين، والمسك الحين لملفاتهم ووضعيات تعدادهم،
- المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية.

2- مكتب الوسائل والمحاسبة

يكلف مكتب الوسائل والمحاسبة، على الخصوص بما يلي:

- تنفيذ ميزانية المديرية الولائية
- تقدير احتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية، من وسائل المادية والتقنية والمالية، وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية
- ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها،
- اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية،
- تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.¹

¹ المادة 13، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

خلاصة الفصل الأول.

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري جهاز إداري متكون من خمسة مصالح يشرف عليها المدير الولائي. تم استحداثها بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في وزارة المالية. حيث تعتبر صورة من عدم التركيز الإداري وهي تابعة بصفة غير مباشرة لوزارة المالية، تعد في التنظيم الإداري مصلحة خارجية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية. لها علاقات في التنظيم الإداري الجزائري مع الولاية والوزارة.

الفصل الثاني:

نشاط مديرية مسح

الأراضي والحفظ

العقاري

الفصل الثاني: نشاط مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

أن الظاهر من الإنسان هو السلوك والظاهر من الإدارة هو النشاط الذي يظهر وفق ما تمارسه هذه الإدارة من مهام قانونية في حدود اختصاصاتها، لذا وسعياً منا لدراسة نشاط الذي تقوم به مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في مجالي المسح العقاري العام وكذلك بالنسبة للحفظ العقاري. نحاول التفصيل في كل منهما في مبحثين نعدد في كل منهما النشاطات المتعلقة بالمشح الأراضي والحفظ العقاري.

- **المبحث الأول: نشاط مسح الأراضي**
- **المبحث الثاني: نشاط الحفظ العقاري**

المبحث الأول: نشاط مسح الأراضي

أن تدخل المديرية في عملية مسح الأراضي يكون في مراحل مختلفة من مراحل مسح الأراضي العام لتأسيس السجل العقاري حيث تتدخل بحسب اختصاصاتها المحددة بموجب القانون، ولتقسيم هذا المبحث أستبعدنا دراسة مراحل المسح العقاري العام وقسمنا المبحث على ما اختصت به المديرية في إجراء مسح الأراضي العام حيث سبق ذكر هذه الاختصاصات في التقسيم الهيكلي للمديرية في المرسوم 21-393، وعليه تم تقسيم المبحث إلى ثلاث مطالب تطرقنا في المطلب الأول بعنوان الأشغال المسحية والمطلب الثاني بعنوان الأشغال الطبوغرافية والمطلب الثالث بعنوان الحفظ المسحي.

المطلب الأول: الأشغال المسحية

تختص مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في إجراءات المسح العقاري حصريا على أعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي (الفرع الأول) وكذلك إعداد وإيداع وتسليم وثائق المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي

أن عملية إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي يوجب معرفة لجان مسح الأراضي (أولا) ثم التطرق إلى الملفات التي تختص المديرية بإعدادها من أجل عمل لجان مسح الأراضي (ثانيا).

أولا: لجنة مسح الأراضي

بمجرد الإعلان عن افتتاح عمليات المسح تنشأ لجنة بالبلدية توكل إليها مهام إجراء هذا المسح والقيام بجميع المتعلقة كالانتقال إلى المناطق قيد المسح أو الفصل في النزاعات التي تثور أثناء وبعد المسح.

وقد نصت على تشكيلة هذه اللجنة المادة 07 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، بنصها "تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس،
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية،
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني،
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله¹،
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ) بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية،
- ب) بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،
 - ممثل عن المصالح المحلية للري،
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة².

ثانياً: إعداد الملفات

أن إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود مع ضمان أمانة هذه اللجان هو ما نص عليه القرار الوزاري المشترك المحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية³، ولمعرفة هذه النوع من الملفات وجب معرفة نوع الملفات التي يتم إعدادها. ثم التطرق للملفات التي تقوم المديرية بإعدادها.

1- إعداد الملفات في التعلية 16

بالرجوع إلى التعلية 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري نجد أنها تنص على عملية جمع الوثائق في المرحلة التحضيرية التي تضمنت ثلاث أنواع من الوثائق

الوثائق القديمة،

الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية،

الوثائق الأخرى.⁴

معنى ذلك أن الملفات التي يتم إعدادها لسير عملية المسح متمثلة في الوثائق التي تشكل قاعدة بيانات أولية لبدأ العملية، وعليه تتولى اللجنة، البحث كخطوة أولية لجمع المخططات

¹ أن التمثيل القانوني الذي تقوم به الوكالة في القانون السابق يحول إلى المديرية بصفة تلقائية لأنها صاحبة الاختصاص في المرسوم التنفيذي 21-393.

² مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976م.

³ المادة 09، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

⁴ التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 1998.

المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح¹ ويتم الاطلاع في هذا الصدد على بطاقة الوضعية العقارية التي تضم الخرائط المتعلقة بالبلدية والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها والمتمثلة في:

البطاقات ذات السلم 1/50.000 أو 1/25.000 الخاصة بالمناطق الريفية.
البطاقات ذات السلم 1/5000 أو 1/250 الخاصة بالمناطق الحضرية.
المخططات التي تم إعدادها بموجب قانون وارني 1873 بسلم 1/400.
المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.
بالانتهاء من جمع هذه المخططات والبطاقات التي تتميز غالبيتها بالقدم، فإنه يلجأ كمرحلة ثانية إلى جمع:

المخططات الخاصة بالغابات المتواجدة على إقليم البلدية.
المخططات الخاصة بالأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية والتي تتميز بكونها ممسوحة لأنها حررت بشأنها عقود إدارية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية.
الصور الجوية المكبرة ذات السلم 1/500 التي استعملت أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية.

الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية
الوثائق العقارية الخاصة بالأمولاك الوقفية، وبالطريق، وتلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة لأموال مثل ديوان الترقية العقاري.

الوثائق العقارية الخاصة بالأموال محل التخصيص²

2-الملفات التي تتولى المديرية إعدادها

نصت التعليمات 16 فيما يخص الوثائق الأخرى على أن "هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأموال التي كانت موضوع نزاع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة، بالتنازل، التخصيص والتحويل.

توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي؛ من جهة أخرى، يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.³

مما أوردته التعليمات 16 يمكن القول إن الوثائق التي تعدها المديرية هي الوثائق التي كانت تحوزها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ويلاحظ أن لفظ إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان

¹ أنظر المادة 09، المرسوم 76-62 سالف الذكر.

² قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2000-2001، ص98.

³ التعليمات 16.

مسح الأراضي جاء على صفة العموم مما يفيد أن الوثائق التي يمكن أن تعدها المديرية قد تكون وثائق تقنية كانت تقوم بإعدادها الوكالة سابقاً. مما سبق ذكره لا نستطيع تحديد طبيعة الملفات التي تقوم المديرية بإعدادها بصفة دقيقة ومع تأخر المذكرات المفسرة لهذه العملية لا نستطيع تحديد جميع الملفات التي يتم إعدادها من طرف المديرية للجان المسح من أجل تعيين الحدود، ويمكن القول أيضاً في هذه الحالة أن عدم تحديد الملفات بصفة دقيقة يعطي للمديرية السلطة في إعداد أي ملف لازم فيما يخص عمل لجان المسح.

الفرع الثاني: إعداد وإيداع وتسليم وثائق المسح

أن إعداد وإيداع وتسليم وثائق المسح الذي تقوم به المديرية متكون من مهتمين الأولى هي إعداد الوثائق المسحية والثانية هي إيداع وتسليم الوثائق المسحية، وعليه فإننا سنتطرق إلى إعداد وثائق المسح أولاً ثم إيداع وتسليم وثائق المسح ثانياً.

أولاً: إعداد وثائق المسح.

تقوم مصلحة المديرية بإعداد الوثائق المسحية والتي تتمثل في جدول الأقسام وسجل مسح الأراضي والمخططات المسحية، بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري وتثبيت الحدود بالبلدية أو البلديات.

1- المخطط المسحي

لقد نصت المادة 06 من الأمر 74-75 على "أن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع أرضية"¹

وعلى ذلك تعتبر هذه الوثيقة من أهم الوثائق المسحية، إذ على أساسها يمكن إعداد باقي الوثائق، وهو عبارة عن مخطط يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية والمقسم إلى أقسام وأماكن وإلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي² والمجسد على ورق شفاف بمقاييس منتظمة قدرها (84سم×59,90سم) للإطار الخارجي و(54,1سم×76سم) للإطار الداخلي.

ومن أجل تجسيد حدود الأقسام توضع الصور الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مساحي على طاولة ضوئية ويوضع الورق الشفاف فوق الصور الجوية ثم يشرع في رسم حدود القسم المساحي بعناية خاصة وذلك بالاستعانة بمخطط الحدود الذي يعتمد عليه أيضاً في رسم حدود أجزاء الملكية والأماكن المعلومة، والطرق ويتم إعداد نسخة ثانية من المخطط المساحي من خلال عملية السحب، ليرقم على هذه النسخة الثانية وبشكل مؤقت أجزاء الملكية طبقاً لعملية الترقيم الميدانية.³

¹ المادة 06، الأمر 74-75 السابق ذكره.

² التعليمات 16.

³ نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البلدة، سبتمبر 2012، ص 60.

أما النسخة الأصلية للمخطط المسحي فترقم فيها أجزاء الملكية ترقيماً نهائياً بإتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المسحية، في حين يرمز لكل قطعة أرض بحرف أبجدي، ليعاد بعد ذلك ترقيم أجزاء الملكية ضمن النسخة الثانية من المخطط المسحي، وذلك بشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها، كما يعاد تصحيح هذه الأرقام ضمن البطاقات (T4) و(T5) التي يصحح فيها أيضاً إذ تضم خانة مخصصة للمعلومات النهائية ثم ترتب هذه البطاقات بحيث أن كل بطاقة من نوع (T5) تلحق بها مجموعة البطاقات (T4) المتضمنة العقارات التي يملكها نفس المالك.

انطلاقاً من المعلومات الواردة في كل من البطاقات (T4) و(T5) يتم إعداد بطاقة من نوع (T10) تسمى بطاقة العقار أو البطاقة العقارية وتكمن أهمية هذه البطاقة في كون أن المحافظ العقاري يستند عليها أثناء عملية الترقيم العقاري.¹

2- سجل المساحة.

وهو عبارة عن بطاقة لكل مالك ويضم في الجهة العليا وعلى اليسار اسم الولاية ومن اليمين اسم البلدية ويتكون هذا الجدول من أربع خانات هي:
الخانة الأولى: تحمل رقم الحساب.
الخانة الثانية: تحمل تاريخ فتح الحساب.
الخانة الثالثة: التعريف بالمالك.
الخانة الرابعة: مخصصة لإعادة الترقيم.
وتكمن أهمية هذا الجدول في سهولة الاطلاع على الوثائق المسحية الأخرى.²

3- جدول الأقسام

وهو عبارة عن سجل ترتب فيه مجموعات الملكية وأجزائها حسب التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية الموجودة ضمن كل قسم مساحي في البلدية الممسوحة ويتم انطلاقاً من وثيقتين هما:
الوثيقة B1: وهي خاصة ببطاقات أجزاء الملكية.
الوثيقة B2: وهي خاصة ببطاقات الأشخاص.³

4- سجل مسح الأراضي (مصفوفة المسح)

الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستثمارات من نوع (M4) مخصصة لكل ملك فهي تشبه الكشف البنكي، إذ كل صفحة تمثل حساباً خاصاً بالمالك يوجد فيها كل الوحدات العقارية التي يملكها المالك في إقليم بلدية ما، ولكل مجموعة ملكية يتم تعيين القسم ورقة القطعة المفصلة إلى أجزاء مع تحديد المساحات الخاصة بها.⁴

¹ نسيم حشود، المرجع السابق، ص 61.

² المرجع نفسه، ص 61.

³ نسيم حشود المرجع السابق، ص 61.

⁴ المرجع نفسه، ص 62.

والملاحظة أن مصفوفة المسح من الناحية العلمية هي عبارة عن جداول يضم عدة خانات تقيد فيها بالضرورة عدة بيانات ومعلومات تكشف عن الهوية الحقيقية للمالك، حيث نجد في أعلى يسار هذا الجدول اسم البلدية الممسوحة أين يحدد مباشرة تحتها لقب واسم المالك إذا تعلق الأمر بشخص معنوي، مع ضرورة الإشارة إلى تاريخ ومكان الميلاد أو التأسيس والعنوان حسب طبيعة الشخص.

ويتوسط هذا الجدول اسم البلدية والدائرة مع ضرورة التحديد على اليمين رقم الحساب الخاص بكل مالك أو التأسيس والعنوان حسب طبيعة الشخص.

ويتوسط هذا الجدول اسم البلدية والدائرة مع ضرورة التحديد على اليمين رقم الحساب الخاص بكل مالك وهذا يعد بمثابة المفتاح لقراءة مصفوفة المسح ليحدد تحتها مباشرة المعلومات الأخرى المتعلقة بهوية المالك إذا كان شخصا طبيعيا كتحديد مهنته واسم أبيه وجده وجدول مصفوفة المسح الأراضي والخاصة بالتصرفات القانونية الواردة على العقارات حيث بدورها تضم أربعة خانات فرعية أخرى تحدد فيها التفاصيل الخاصة بالتصرفات القانونية الواردة على العقارات حيث بدورها تضم أربعة خانات فرعية أخرى تحدد فيها التفاصيل الخاصة بالتصرفات القانونية الواردة من الملك الحقيقي للعقار¹.

ثانيا: إيداع وتسليم وثائق المسح.

نصت المادة 10 من الأمر 74-75 على أن "عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخة ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي.

كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية"².

1- الإيداع وتسليم وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

لقد نصت المادة 08 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق العينات الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري"³.

وحتى يستطيع المحافظ العقاري القيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري لابد من إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، يحرر المحافظ بمناسبة إيداع الوثائق المسحية محضر التسليم، نحاول التفصيل في كل عملية.

¹ نسيم حشود، المرجع السابق، ص 62.

² الأمر 74-75، السابق الذكر.

³ المرسوم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أ-الإيداع

يتم الإيداع عند الانتهاء من عملية المسح لمجموعة أقسام البلدية أو لكل قسم أو بعض الأقسام في حالة ما إذا كانت عملية المسح في البلدية المعنية تفوق مدتها سنة، على أساس إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وعند إيداع هذه الوثائق من قبل المصلحة المكلفة وهي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري يقوم المحافظ العقاري بالاطلاع عليها وله أن يرفض هذا الإيداع أو يقبله.¹

-رفض الإيداع.

عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح التي تم إيداعها، يقوم بفحص المعلومات المسجلة، والاطلاع على العمل المنجز من قبل المديرية، فله أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية:

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال اطلاعه على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.
- في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها يرفض الإيداع.
- تقوم المديرية بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية هي ملكية مجهولة، فهنا يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض، فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من المديرية وثائق ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات.²

-قبول الإيداع

لما تقوم المديرية بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها. ويقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق لحضور وإحضار كل الأوراق التي تثبت الملكية بالإضافة إلى شهادة ميلاد، وحتى يحصل الحائز أو المالك على الوثائق التي تثبت حقوقهم على العقارات لابد أو يودع لدى المحافظة العقارية أيضا جدولاً مسلماً من الإدارة يحتوي على:

¹ بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعدي دحلب، البلدة، 2000-2001، ص39.

² بسكري أنيسة، المرجع السابق ص39.

- وصف العقارات التي تحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عمليات المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
- الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار¹.

ب- تسليم الوثائق المسحية

يثبت الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري، وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في مدة 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر. هذا الإشهار يهدف من جهة إلى حضور المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم حسب حالة الدفتر العقاري وشهادة التقييم العقاري المؤقت ومن جهة أخرى إثارة الاحتجاجات من قبل أشخاص لهم مصلحة في ذلك. ويعتبر هذا المحضر ذا أهمية بالغة لكون الترقيات العقارية تعتبر نافذة من تاريخه.

ويتم أيضا تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات أو سندات عرفية، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بإدارة أملاك الدولة لتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو سندات عرفية.²

2- إيداع وتسليم الوثائق المسحية بالبلدية

لقد نصت في هذا الخصوص المادة 11 من المرسوم 62-76 على أن "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعينين الاطلاع عليها."³

تسلم الوثائق من طرف المدير الولائي باعتباره المختص الذي حل محل رئيس مكتب المسح في النظام القديم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يسلم بدوره بالمناسبة، شهادة إيداع.

ويختلف هذا الإيداع عن الإيداع لدى المحافظة العقارية في كونه إجراء أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري أما الإيداع بالبلدية فيغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيد هو ضبط البيانات المستسقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية⁴.

¹ المرجع نفسه، ص40.

² أنظر التعليمات 16

³ المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976، معدل ومتم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 30-12-1984، وبالمرسوم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل سنة 1992. الجريدة الرسمية، عدد 26 مؤرخة في 08-04-1992.

⁴ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص120.

المطلب الثاني: الأشغال الطبوغرافية

أن نشاط الأشغال الطبوغرافية حسب ما ورد في المادة 10 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي 21-393، هو من اختصاص المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وهو تأكيد صريح على أن المصلحة مكلفة بالأشغال الطبوغرافية¹. ولقد نصت المادة 16 من المرسوم 62-76 على "أن الأشغال الطبوغرافية قصد إعداد مخطط مسح الأراضي تقوم بتنفيذها المصلحة المكلفة بالمشح إما بواسطة الإدارة المباشرة وإما بمساعدة المؤسسات العمومية المختصة"².

الفرع الأول: المخططات الطبوغرافية

الطبوغرافيا دراسة أو بيان الملامح العامة لسطح الأرض، طبيعياً كانت أو صناعية ووصفها وتمثيلها على خرائط "درس طبوغرافيا المكان"³. أن الخرائط الطبوغرافية التي تعتمد على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري يتم إنشائها عن طريق التصاوير الجوية والمسترجعات الفوتوغرامترية. ويكون ذلك بإشراف مصلحة أركان الجيش الوطني المسؤولة عن التصاوير الجوية حيث أنها المسؤولة عن مراقبة المسوح الجيوديزية والطبوغرافية والهيدروغرافية والتغطيات التصويرية الجوية وكل الأشكال الأخرى لجمع المعطيات المتعلقة بالمحيط الفيزيائي للتراب الوطني ومياهه الإقليمية التي تنفذ من طرف أجهزة أجنبية أو تنفذ بمعيته. هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة للقطاع الاقتصادي لوزارة الدفاع الوطني، تم إنشائه سنة 1967 ومن مهامه الرئيسية إنتاج وجمع وبحث وتطوير وحفظ ونشر المعلومة الجغرافية. يقدم المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد المساعدة لمختلف الإدارات والسلطات والمؤسسات العمومية والخاصة. ومن جهة أخرى، يتدخل المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد بصفة خبير في أشغال تعليم الحدود الوطنية⁴. وبذلك تكون المديرية عبارة عن هيئة إدارية تستعين بوزارة الدفاع باعتبارها المختص في عمل المخططات الطبوغرافية الخاصة بنشاط مسح الأراضي.

¹ أنظر: المادة 10 المرسوم التنفيذي 21-393 سابق الذكر.

² المادة 16 المرسوم 62-76 سابق الذكر.

³ أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، عالم الكتب، مصر-القاهرة، ص416.

⁴ https://www.mdn.dz/site_em_anp/sommaire/info-geographiques/info-geo-ar.php

الفرع الثاني: استعمال المخططات الطبوغرافية

تستعمل الخرائط الطبوغرافية حسب ما كان في السابق قبل إدخال الرقمنة على المصالح الإدارية بطريقة تقليدية حيث يتم إعداد الخرائط الطبوغرافية على لوحة ضوئية وتوضع عليها المخططات الخاصة بتعيين الحدود من أجل استغلالها في نشاط المسح أو الحفظ المسحي أما اليوم فإن هذا الأسلوب لم يعد مجديا في العمل الميداني لذا تم إدخال مجموعة من البرامج التي يتم بها توظيف المخططات الطبوغرافية في مسح الأراضي. وتجدر الإشارة أن المخططات المستعملة في نشاط المسح تحمل مقاييس تتراوح بين 50/1 إلى 1000/1 في المناطق الحضرية، و1000/1 إلى 50000/1 في المناطق الريفية

المطلب الثالث: الحفظ المسحي

الحفظ المسحي يتضمن مجمل العمليات الهادفة إلى ضبط التوثيق المسحي لكل تعديلات وضعية الأملاك العقارية والمالكين، ويتم ذلك وفق سلسلتين من العمليات: معاينة التغييرات، تطبيق هذه التغييرات في الوثائق المسحية.¹ تتم هذه العمليات من قبل المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي²، وهي مصلحة تركز صلاحياتها على تحيين المسح العقاري. وترجع أسباب تواجد هذا الضبط لعدم ثبات الوضعية القانونية للعقارات وعليه وجب مسك وضبط السجل العقاري باستمرار بسبب انه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي وذلك من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح وهذا ما نصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63/76. كما سلف تحديده فان وضعية العقارات غير مستقرة كون العقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغييرات بفعل.

- وقائع قانونيه (بيع، هبة، قسمة).
 - وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات (بنايات جديدة، هدم...)³.
- وعلى أساس هذا التقسيم بين المؤثرات تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الأول لتحيين الطبيعة القانونية للعقارات والثاني لتحيين الطبيعة المادية.

الفرع الأول: تحيين الطبيعة القانونية للعقارات

أن تعديل الوضعية القانونية للعقار لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تم إشهارة مسبقا في المجموعة البطاقات العقارية⁴.

¹ مراحي ريم، محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري، دفاقر السياسة والقانون، المجلد 13 عدد 03، 2021، ص 688.

² أنظر: نص المادة 19 من المرسوم 62-76، سابق الذكر.

³ التعلية 16.

⁴ المادة 72 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار وذلك بإعادة ضبط الوثائق المسحية من خلال تغيير اسم المالك ورقمي الحساب وكذا ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود¹.

وقصد التثبت من نقل من مسح الأراضي فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة وكتب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق للإشهار مستخرج موجز فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها².

أولاً: الوثائق اللازمة من أجل تحيين.

تتطلب عملية التحيين الواقعة على الطبيعة القانونية للعقارات توافر وثائق تتم بها هذه العملية حيث نصت عليها المادة 74 من المرسوم 63-76 على "أن تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن يتم طبقاً لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقاً لوثائق القياس"³ وعليه نفصل في هذه الوثائق.

1- مستخرج مسح الأراضي

اشترط المشرع لقيام بعملية النقل ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود المستخرج من النموذج CC4 مكرر، ذلك أن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي.

وحتى يتمكن محرر العقد من الحصول على هذا المستخرج فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارات من نوع CC4 باعتبار أن مصلحة مسح الأراضي تعد بمثابة الهيئة الوحيدة التي يمكنها إعداد هذا المستخرج بدقه نظراً للضبط اليومي للوثائق المسحية⁴.

بعد إيداع الطلب فإن مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوماً إلا إذا طلب الملتمس وقتاً أطول وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة

¹ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 109.

² المادة 73 من المرسوم 63-76، السابق الذكر.

³ المادة 74 من المرسوم 63-76، السابق الذكر.

⁴ رويصات مسعود، المرجع السابق، 109

المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضم ثمان خانات إذ تخصص الخانة الأولى والثانية والثالثة لمالك العقار بذكر اسمه ورقم حسابه وترتيبه استنادا إلى سجل مسح الأراضي أما الخانة الرابعة والخانة الخامسة والسادسة فهي مخصصة لوصف العقار من خلال ذكر رقم القسم المسحي وكذا رقمي المخطط واسمي المكان المعلوم فضلا عن مساحة العقار استنادا إلى جدول الأقسام والمخطط المساحي¹.

ويحتوي هذا المستخرج في أسفله من الجهة اليسرى على خانة مخصصة لعملية الإشهار من قبل المحافظ العقاري أما في الجهة اليمنى منها فيضم خانة تتعلق بإظهار طبيعة التصرف القانوني من حيث تغيير الحدود ويجب أن يقل تاريخ هذا المستخرج عن ستة أشهر

- من يوم إبرام العقود والشهادات،
- ومن يوم الطلب المقدم إلى العدالة بالنسبة لإشهار قرار قضائي،
- أو من يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق الحجز،
- وإذا تعلق الأمر بالمزاد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر من يوم إعداد دفتر الشروط إذ تم عن طريق التراضي ومن يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء وذلك تحت طائلة رفض الإيداع².

2-وثيقة القياس.

وثيقة القياس (CC2) هي وثيقة توضح المعالم الجغرافية للعقار الذي تم التغيير عليه وتأتي وفق النموذج (الملحق 1) المتعارف عليه حيث تحمل البيانات التالية:
-القسم المسحي.

- جدول يبين الطبيعة القانونية للعقار قبل تغيير الحدود
- جدول يبين الطبيعة القانونية لمجموع العقار بعد تغيير الحدود
- مقياس الوثيقة
- اتجاه الشمال
- المراسلة الخاصة بطلب وثيقة القياس
- الإحداثيات الجغرافية

ثانيا: التحويلات دون التغيير في الحدود

يكون ذلك عندما يرد التصرف القانوني على كامل العقار أي دون تغيير في الحدود بمعنى بيع أو هبة كامل العقار وتتمثل الخطوات المتبعة في هذه الحالة كما يلي:

- 1- يقوم محرر العقد موضوع التصرف القانوني سواء كان مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو موثقا أو كاتب ضبط أو هيئة إدارية بالتقدم بطلب لدى مصلحة مسح الأراضي من أجل الحصول على هذا المستخرج³

¹ المرجع نفسه، ص 110

² أنظر المادة 77 من المرسوم 63-76.

³ أنظر المادة 76 من المرسوم 63-76، سابق الذكر،

- 2- تتولى المديرية إعداد هذا المستخرج في مدة اقصى 15 يوم وتسليم إلى محرر العقد
- 3- استنادا إلى هذا المستخرج يقوم محرر العقد بإعداد هذا الأخير كما يقوم بتدوين البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج يذكر فيها باختصار مضمون التصرف القانوني ثم يقوم بإرسال العقد موضوع التصرف القانوني إلى المحافظ العقاري من أجل إشهاره مرفقا بهذا المستخرج وذلك تحت طائلة رفض الإيداع
- 4- بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من في العقد تطابق البنائيات الواردة في العقد المودع بتلك الواردة في المستخرج فإنه يقوم بإشهار العقد المودع ويشير إلى هذا الإشهار ضمن الإطار المخصص لذلك في المستخرج بذكر مراجع الإشهار من تاريخ وحجم ورقم ي ليقوم بعد ذلك بإرسال العقد المشهر إلى محرره والمستخرج إلى مصلحة المسح مطابقا للعقد المشهر ضمن جدول من نوع PR11 وذلك ابتداء من كل شهر حتى يوم العاشر منه وتتلقى المديرية هذا المستخرج لتقوم بعملية نقل مسح الأراضي¹.

ثالثا: التحويلات المغيرة في الحدود

يكون ذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار مما يؤدي حتما إلى تغيير في حدود الخاصة بالعقار كالبيع أو هبة جزء من العقار فقط لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام تتم معاينتها بموجب محضر التحديد CC1 الذي يتم إعداده قبل تحرير الوثيقة القانونية التي يتم من خلالها تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام للقطع الملكية الجديدة².

وتتمثل الخطوات الواجب اتباعها بالنسبة لهذه الحالة فيما يلي:

1. طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع PR4 من طرف محرر العقد حسب الطريقة التي سبق ذكرها كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل CC16 أو CC15 عن طريق استمارة من النوع CC4 أو CC7 ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضروريا طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود
2. إعداد مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح خلال 15 يوما من تاريخ الطلب بالإضافة إلى إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال مدة ثمانية أيام على اقصى تقدير من تاريخ الطلب وتسليمهم بعد ذلك إلى محرر العقد.
3. اختيار المهندس الخبير العقاري الذي تتوفر فيه الشروط القانونية من طرف محرر العقد وتسليمه مستخرج المسح ومستخرج المخطط المساحي وحتى يتمكن المهندس من إعداد وثيقة القياس فإنه يستدعي الأطراف المعنية بتغيير الحدود من أجل إمضاء والمصادقة على هذه الوثيقة ليقوم بعد ذلك بإرسال وثيقة القياس من نوع CC2 أو

¹ رويصات مسعود، المرجع السابق، ص111.

² أنظر: المادة 18 من المرسوم 63-76، سالف الذكر.

CC2 مكرر المعدل على كربون مرفقة بالمستخرج المساحي إلى مصلحة مسح الأراضي

4. ويجب على المهندس أن يعد وعلى استمارة نظامية كشفا بالمبالغ الواجبة الأداء من المالكين مقابل إعداده لمحضر تغيير الحدود¹.

5. تقوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبة وفحص وثيقة القياس وذلك للتأكد من أن هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا وبصفة خاصة الجزء المعدل الذي يجب أن يشتمل على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي وأن المساحات محددة بشكل دقيق، وتخضع وثيقة القياس للتأشير مصلحة مسح الأراضي وتعطى أرقاما مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إشهار العقد المتضمن تغيير في مجموعه الملكية²

ويمكن بصفة استثنائية أن يقترن التدقيق بمعينة ميدانية يستدعي إليها الأطراف أو وكلائهم قانونا وفي هذه الحالة يجب أن تتم المعينة خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إيداعه وثيقة المسح وتدرج الملاحظات الناجمة عن التدقيق في تقرير الملحق فإذا ثبت أن وثيقة قد تم إعدادها بشكل صحيح فإن مصلحة مسح الأراضي تقوم بترقيم العقارات الجديدة مع تدوين هذه الأرقام ومساحات العقارات الجديدة على مستخرج المسح ضمن الخانة المخصصة لذلك³

6. إرسال وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى محرر العقد موضوع التصرف القانوني من طرف مصلحة مسح الأراضي.

7. يتولى محرر العقد إعداده استنادا إلى مستخرج المسح وكذا وثيقة القياس كما يدون المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من مستخرج المسح ليصبح مساويا لمستخرج العقد ثم يرسل العقد إلى المحافظ العقاري بغرض إشهاره مرفقا بمستخرج المسح ووثيقة القياس وذلك تحت طائلة رفض الإيداع⁴.

الفرع الثاني: تحيين الطبيعة المادية للعقارات

لقد نصت المادة 21 من المرسوم 76-62 على "أن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحيات لمعينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها"⁵.

ونص القرار المحدد كميّات تنفيذ أشغال محافظة مسح الأراضي على أن "كي يمكن مصلحة مسح الأراضي أن تتحقق من نوع التغيير الذي لم يتناول الوضع القانوني للعقارات،

¹ أنظر المواد 6 و7 و8 من القرار المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1398 الموافق 9 مارس 1978 المتضمن تحديد كميّات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثنائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلون لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، الجريدة الرسمية، عدد 13، المؤرخة في 19 ربيع الثاني 1398هـ الموافق 28 مارس 1978م، ص316.

² التعليمات 16، سابقة الذكر.

³ المادة 10 من القرار المتضمن تحديد كميّات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثنائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلون لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول.

⁴ أنظر المادة 73 و74 من المرسوم 76-63 سابق الذكر.

⁵ المرسوم 76-62 سابق الذكر.

فإنه يتعين على المجالس الشعبية البلدية أن تقدم لها في نهاية كل ثلاثة أشهر التعليمات التي تتوفر لديها بشأن ذلك التغيير، وذلك على جدول مطابق لنموذج المرفق بأصل هذا القرار¹. وبالرجوع إلى التعليمات 16 نجدها نصة على أن "تثبت هذه التغييرات تلقائياً من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليمياً. وقد تتولد عن:

- حوادث طبيعية (انجراف التربة، طمي...)
 - القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.
 - بفعل الملاك (تهديم بنايات جديدة...)
- وتنتج في الحالة الأولى والثانية تغيير في مجموعة الملكية، أما الثالثة في احتواء العقار². من خلال ما بينته النصوص في كون الوقائع التي لا تمس بالطبيعة القانونية للعقارات تحدث أثريين إما التغيير في ترقيم الوحدات العقارية أو التغيير في محتوى العقار نفصل في كل واحد.

أولاً: التغيير في ترقيم الوحدات العقارية

نصت المادة 83 من المرسوم 63-76 على أن "تبلغ إلى المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84، التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها على الفور تطبيقاً للمادة 23 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذلك التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم"³.

ولقد نصت التعليمات 16 على أن "تثبت التغييرات في أرقام الوحدات العقارية بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR14"⁴. على ما ذكر يمكن القول بأن التغييرات المدونة ضمن محاضر PR14 تؤثر على الترقيم المساحي ويمكن حصر أهم التغييرات فيما يلي:

- تغير الحدود ما بين البلديات بموجب قرارات إدارية.
- التغير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي، الانجراف، تشكل الجزر).
- تجمع أجزاء الملكية.
- بعض التعديلات في الحدود، نتيجة خطأ ارتكبه الإدارة.

¹ المادة 02 من القرار المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلون لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول.

² التعليمات 16 سابقة الذكر.

³ المرسوم 63-76 سابق الذكر.

⁴ التعليمات 16 سابقة الذكر.

وتتولى مصلحة مسح الأراضي إظهار هذه التغييرات من خلال مخطط منتظم، من نموذج CC20، بسلم مطابق للمخطط المساحي، حيث يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعايير المنجزة، ومن ثم فإنه يمكن تعديل المخطط المساحي بكل سهولة، ويمكن للمحافظ العقاري أيضا الاطلاع على هذا المخطط لأنه يكون مرفقا وجوبا مع محاضر النموذج PR14¹.

ثانيا: التغيير في محتوى العقار

تلزم المصلحة المكلفة بالحفظ المسحي بتبليغ المحافظ العقاري بجميع التغييرات في محتوى العقار، وهو ما نصت عليه المادة 83 سالف الذكر، وعلى هذا الأساس نصت التعليمات 16 على أن "تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات الهدم والبنائيات الجديدة PR15، يدرج في كل من الصفحتين الأولى والثانية، من هذه المحاضر بتسلسل أقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم أو البنائيات"².

وعليه يمكن حصر أهم التغييرات فيما يلي:

- -التعديل في وضعية العقارات المبنية، كإقامة بناية جديدة، هدم مستودع... إلخ. وذلك داخل نفس العقار دون التغيير في الحدود.
- -تغيير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية.
- -التغييرات في اتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي.

يتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على التقييم المساحي من خلال المخطط المنتظم من النموذج CC20، الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير³. كإجراء أخير من أجل تثبيت مجموعة هذه التغييرات التي تحدث من أجل تحيين السجل العقاري وموافقته للمخطط المسحي يتم إرسال النموذجين PR14 و PR15 إلى المحافظ العقاري نهاية كل شهر من اليوم 25 إلى 30، وتسجل هذه المحاضر في سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 من المرسوم 63-76. وتتم هذه العملية وفق النموذج PR13 الذي هو عبارة عن جدل للإرسال المحاضر سالف الذكر⁴.

المبحث الثاني: نشاط الحفظ العقاري

لقد أوكل المشرع الجزائري العديد من المهام الخاصة بمجال الحفظ العقاري غير أن هذه المهام تعددت في مجالات مختلفة ولم تحمل صفة المهام الأصلية بل تنوعت بين الأصلي منها والفرعي الذي يتبع مهمة أصلية أخرى ويمكننا حصر الاختصاص الأصلي لمهمة إجراء التحقيق العقاري من أجل تسليم سندات الملكية 02-07.

¹ رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 119.

² التعليمات 16 سالف الذكر.

³ رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 120.

⁴ أنظر المادة 84 من المرسوم 63-76 سابق الذكر. والتعليمات 16 سابقة الذكر.

وعلى ذلك قمنا بدراسة النشاط الأصيل للمديرية في هذا المبحث عبر مطلبين، الأول في دراسة الإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري ثم في الثاني الإجراءات الإدارية من أجل تسليم سند الملكية.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
سعيًا للإحاطة بهذا النشاط الأصيل للمديرية وجب التعرف عليه والإحاطة بجميع المفاهيم المكونة له لذا حاولنا دراسة هذا المطلب في ثلاث فروع، الأول بعنوان مفهوم التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية، أما الثاني فبعنوان مجال التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية، أما الثالث فخصص لشروط القيام بالتحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية.

الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
أن أول تنظيم مقنن للتحقيق العقاري مفضي لتسليم سندات الملكية ظهر بصدور القانون 02-07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹ الذي كان بسبب تدارك النقائص التي شابت المرسوم المؤرخ في 21-05-1983 الذي جاء كرد سريع للمساعدة على تطهير الملكية العقارية باستعمال عقد الشهرة، غير أن هذا الأخير عيب عليه عدم تدخل أي ممثل للسلطة عمومية في كفاءات إنشائه².
أن مسألة تحديد هذا الإجراء تستوجب التعريف به ثم التطرق للأهداف المرجوة من هذا الإجراء.

أولاً: تعريف التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
يقصد بالتحقيق كل فعل يتمثل في البحث المنهجي عن المعلومات باستخدام الوسائل الأساسية التي يقوم عليها البحث المنهجي والمتمثل أساساً في المساءلة، الاستجواب، الاطلاع الاستعلام والتحري، ... وذلك بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع بناء على النتائج التوصل إليها من خلال تحليل عناصر المعلومات المحصل عليها من هذا البحث والفصل فيها باتخاذ قرار يؤدي إلى إعداد وتسليم سند الملكية³.
عرفة أيضاً بأنها "ذلك الفعل المادي المكتبي والميداني الذي يرمي إلى البحث والتحري حول معلومات معنية، لإثبات الحق أو توضيح وضعية ما، وهو يستند على مجموعة من المعارف المهنية والكفاءة الميدانية من تحري، استفسار، استعلام، تحليل، وتقدير"⁴.

¹ القانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 28 فبراير 2007م.

² بيوت نذير، معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري-بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص19.

³ بقعة فريد، فاعلية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2013، ص1-2014، ص115.

⁴ عمارة صليحة آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد التاسع، جوان 2017، ص137.

ثانيا: أهداف التحقيق العقاري لتسليم سند الملكية
تعددت أهداف القانون 07-02 بسبب كثير من الأسباب التي جاء لتنظيمها وتصحيحا لها وإلغاء المرسوم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة، ويمكن عدها في الأهداف التالية:

1. معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة:
أن سبب اللجوء إلى هذا الإجراء الجديد يكمن في المساوىء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقد الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم 83—352، والذي يعاب عليه أنه استغل بطريقة تعسفية لسوية عمليات غير شرعية، لذا حل محل هذا الأخير¹.

2. الإستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى

من أجل تمويل المشاريع الاستثمارية قام المشرع باستحداث هذا النظام الذي أعطى للمستثمرين القطرة على تطهير الملكية العقارية التي يحوزون عليها، للقيام برهنها للبنوك من أجل الحصول على تمويل لتسيير وإعادة هيكلة مشاريعهم الاستثمارية².

3. تحديد الوضعية العقارية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961.
لقد حاول المشرع في هذا القانون معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 21-10-1959 الذي يحتوي نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافظة الرهون، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين³.

4. تفعيل عمليات المسح العام للأراضي:
أن مسح الأراضي العام أداة للتطهير الملكية العقارية لمجمل التراب الوطني، وهو بطبيعة الحال هدف استراتيجي، وإن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب أجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية وحتى تتم مواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية⁴.

الفرع الثاني: مجال التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
لكل قانون غاية ومجال تطبيق وبالرجوع إلى المادة 02 من القانون 07-02 يمكن أن نستخلص مجال تطبيق هذا القانون نحاول ذكرهم تباعا.

¹ محمد معيريف وآخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2022، ص89

² المرجع نفسه، ص89.

³ المرجع نفسه، ص89.

⁴ محمد معيريف وآخرون، المرجع السابق، ص90.

أولاً: العقارات ذات سندات ملكية محررة قبل 01-03-1961

أثناء الفترة الاستعمارية فبالرغم من أنها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت حداثتها، وذلك بهدف تحيينها وإفراجها في قالب رسمي جديد يتوافق مع المسح العيني.

ثانياً: عقارات بدون سندات ملكية

وتشمل العقارات غير المثبتة بسند مشهر سواء كان عقد رسمياً، توثيقاً، إدارياً، أو حكماً قضائياً. كالعقود العرفية غير الثابتة التاريخ، بعد 01-01-1971 والتي تعتبر في حكم القانون باطلة بطلاناً مطلقاً، حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب.

ثالثاً: العقارات غير الممسوحة

العقارات غير الممسوحة مهما كانت طبيعتها القانونية والمادية، التي لم تشملها بعد عملية المسح والتي تعتبر عملية تقنية وقانونية باعتبارها الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، والتي تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلب المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، من موقعه وقوامه المادي ونوعه القانوني.

ويستبعد من تطبيق القانون 07-02 السالف الذكر ما يلي:

- الأملاك العقارية الوطنية¹: أو ما يعرف بالدومين العام وهي مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.
- أراض العرش²: هي مجموعة الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة³
- الأملاك الوقفية⁴: وهي مجموعة الأملاك العقارية التي حبسها صاحبها بمحض إرادته، لأي شخص آخر على وجه التصديق والتأييد، والتي تصنف إلى وقف عام وآخر خاص.

الفرع الثالث: شروط القيام بالتحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية

صرح الباحثون أن عملية التحقيق العقاري تستلزم مجموعة من الشروط منها ما كان مرتبطاً بالعقار ومنها ما كان مرتبطاً بالحيازة نفصل في كلتا الشروط.

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق

تعددت الاختلافات في ضبط شروط العقار محل التحقيق العقاري فمن الباحثين من يرى أن الشروط التي يجب أن تتوافر في العقار هي ما تعلق بالمجال القانوني الذي يطبق عليه

¹ أنظر: المادة 03 من القانون 07-02 سابق الذكر.

² أنظر المادة 03 من القانون 07-02 سابق الذكر.

³ لمزيد من التفصيل أنظر: نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراض العرش في الجزائر، مذكرة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

⁴ أنظر المادة 03 من القانون 07-02 السابق الذكر.

القانون 02-07 وجانب آخر يحاول استنباط الشروط التي أوجت بها المواد القانونية 02 و03 و04 من القانون 02-07 سابق الذكر.

1. أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة

طبقا للمادة 01/02 من القانون 02-07 التي نصت على أن "يطبق إجراء معاينة الملكية العقارية على كل عقار يخضع لمعاملات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية"¹ يمكن القول بأن البلدية التي تمت عملية مسح الأراضي العام لا تدخل ضمن هذا القانون مما يوحي بأن شرط ممارسة التحقيق العقاري وفق القانون 02-07 يجب ألا تكون قد دخلت في عملية المسح بعد.

وتجدي الملاحظة أن المشرع لا يبين هذا الشرط تبيانا نافيا للجهالة فقد ترق القارئ للقانون 02-07 يتساءل هل هذا الشرط يقصد به أن البلديات التي تم فيها الإعلان عن عملية المسح العام أو التي تمت فيها عملية المسح العقاري. والأرجح أنها الثانية لوضوح النص فيها، لذا وجب من الفقه مراعات المصطلحات المستعملة في شرح هذه المواد².

2. ألا يكون للعقار سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961

نصت نفس المادة السابقة في الفقرة الثانية منه على أن "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية"³. وعليه فقد اشترطت المادة بنص صريح، ويجدر القول إن مصطلح سندات ملكية مصطلح متغير المعنى حسب النظام القانوني في الجزائر، فالقانون يتغير ولا يبقى على حاله. أما ما يلاحظ ويأخذ التساؤل الأكبر هو لفظ والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية، ذلك أن تفسير الموافقة يوحي بأن السندات التي حررت قبل 01-03 1961 التي مازالت تعكس الوضعية القانونية للعقار لا تخضع لمعاينة الملكية العقارية.

3. أن يكون العقار من نوع الملك الخاص

هذا الشرط جاء متوافقا مع ما جاءت به المادة 2 من القانون 02-07 سالف الذكر، فلا تقع عملية معاينة الملكية العقارية لأنواع العقارات التي تم بيانها فيما سبق.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحيازة

لقد نصت المادة 4 من القانون 02-07 سالف الذكر، على أنه "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية

¹ المادة 02 من القانون 02-07 السابق الذكر.

² راجع في هذا الشأن سليمان عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة ماجستير، جامعة أدرار، أدرار-الجزائر، 2014-2015، ص93. وفشيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، 2012-2013، ص80.

³ المادة 02 من القانون 02-07 سابق الذكر.

كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.¹ ومن هذه المادة يمكن القول إن المشرع الجزائري اشترط في الشخص الحيازة في الحالة الأولى وفي الحالة الثانية سند ملكية صادر قبل 01-03-1961.

مما يعني أن المشرع اشترط توفر الحيازة على العقار موضوع المعاينة نحاول تبيان هذه الحيازة وفق القانون المدني وهذا ما صرحه به المادة 14 من القانون 02-07 بنصها " ... طبقا لأحكام القانون المدني ... "

وتعرف الحيازة على أنها واقعة مادية قوامها سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، من شأنها أن تنتج بعض الآثار القانونية، وهي المظهر المادي للملكية، تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء يرافقها عنصر نفسي هو نية الحائز في اكتساب الحق محل الحيازة.² إذن حسب ما ذكر فالشروط المرتبطة بالحيازة هي ما يلي:

1. أن يكون الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا

هذا الشرط يقصد به أن يكون الشخص ذا مركز قانوني لاكتساب الحقوق منها حق الملكية، وفلا يتصور أن يكتسب شخص لم يخول له القانون أهلية لاكتساب الحقوق العينية.

2. أن تكون الحيازة قانونية

ويقصد بذلك أن تكون الحيازة قائمة وفق ما جاء به القانون وخاصة القانون المدني الذ نظم هذه الواقعة المادية، فالحيازة القانونية تقام على عنصرين المادي والمعنوي، فالأول هو وضع اليد على العقار مدة التقادم أما الثانية فهي الظهور بمظهر المالك، ويشترط لكي تقام الحيازة مجموعة من الشروط تتمثل في أن تكون هادئة ومستمرة وأن تكون ظاهرة وعلنية، أن تكون واضحة لا غامضة.³

3. استمرار الحيازة القانونية لمدة 15 سنة

أن الحيازة المؤدية لاكتساب ملكية عقار أو حق عيني عقاري عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام التقادم المكسب الطويل وفق ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني. وهو ما أكدته المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية " أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على حيازة لمدة 15 سنة فما أكثر، ترفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري"⁴.

¹ المادة 04 من القانون 02-07 سابق الذكر.

² العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2017، ص374.

³ أنظر: المرجع نفسه، ص 388 ص398.

⁴ عمارة صليحة، المرجع السابق، ص139.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري

يتم التحقيق العقاري على ثلاث مراحل الأولى تتمثل في إيداع الملفات لدى المديرية أما الثانية فتتعلق بإجراء التحقيق العقاري على مستوى الميدان أما الثالثة فهي اختتام لعملية التحقيق العقاري بتسليم بند الملكية.

الفرع الأول: إيداع الوثائق

تودع الوثائق على مستوى المديرية، وتكون هذه الوثائق وفق حالتين التحقيق العقاري الجماعي والتحقيق العقاري الفردي نبينها على افراد.

أولا التحقيق الفردي:

لقد نصت المادة 06 الفقرة الأولى من القانون 07-02 على أن "يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت"¹ ولمباشرة هذا التحقيق يقدم الشخص طبيعيا أو معنويا، طلب فتح تحقيق عقاري فردي وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 بقولها " يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي، الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل وصل استلام، ما يلي:

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،

-الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع،
-كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب،

يرفق الطلب بما يأتي:

-مخطط طبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير على نفقة صاحب الطلب،

-كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها."²

ثانيا التحقيق الجماعي:

التحقيقي العقاري بصفة الجماعي يكون بقرار من الوالي بمبادرة منه أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية ويكون ذلك بعد أخذ رأي كل من مسؤول مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري³.

¹ المادة 01/06 من القانون 07-02 السابق الذكر.

² المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 19 جمادى الأولى 1429ه الموافق 25 مايو 2008م، ص03.

³ أنظر المادة 2/06 و07 من القانون 07-02 سابق الذكر.

وجاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147-08 أن القرار الصادر عن الوالي يحدد المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل التي يتم فيها إيداع الوثائق المذكورة في المادة 03 سالف الذكر¹. عند استلام طلب التحقيق يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي بدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب سواء كان حائز أو ملك فردي أو على الشيوخ يتحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا، ويتأكد أيضا من أن القار محل الطلب ليس موضوع أشغال المسح، كما يتأكد أن الطلب مرفق بالوثائق الإدارية المطلوبة.

الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري

يقوم المدير الولائي للمسح العقاري والحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري يقوم بعملية التحقيق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة² وعلى هذا نبين المقصود بالمحقق العقاري وما يقوم به المحقق.

أولاً: المحقق العقاري

يقصد بالمحقق العقاري ذلك العون الذي يعينه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي في مقرر فتح التحقيق العقاري وذلك قصد قيادة عملية التحقيق والتحري في الملكية العقارية تحت مسؤوليته وموازة مع رقابة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وينبغي أن ينتمي المحقق إلى سلك المفتشين على الأقل أو سلك يعادله، وذلك بمقتضى مقرر من وزير المالية³.

الثانية: إجراءات المعاينة.

يقوم المحقق العقاري بمجرد تبليغه القيام بمجموعة من المهام نوردها فيما يلي:

1. الأعمال التحضيرية:

تتمثل في تصنيف وجمع حسب كل بلدية الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بتعيين العقار موضوع التحقيق العقاري، بعد تحديد موقعه وتسهيل فيما بعد التحريات اللازمة لإقرار حق الملتمس في الملكية⁴.

¹ المرسوم التنفيذي 147-08، السابق الذكر.

² أنظر المادة 09 من القانون 02-07 السابق الذكر.

³ أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة ميلود معمري، -تزي وزو، 23-09-2021، ص62.

⁴ عمارة صليحة، المرجع السابق، ص140. أنظر المادة 10 من المرسوم 147-08 سابق الذكر.

2. الإنتقال والمعينة الميدانية:

يقوم المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المعد من طرف المهندس الخبير العقاري، المرفق بالطلب لمقارنة المخطط بالواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار، ومحتواه وكذلك الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية والسلبية وبعد استكمال تحقيقه وخلال 15 يوما على الأكثر من المعينة الميدانية يحضر محضرا مؤقتا يتضمن نتائج التحقيق وفق ما نصت عليه المادة 01/12 من المرسوم رقم 147-08 على أن يتم نشرها بمقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار محل طلب فتح تحقيق، بغرض إعلام الغير من أجل تقديم اعتراضاتهم¹.

3. تقديم الاعتراضات وإجراء الصلح

تبدأ المدة المخصصة لاستقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت². فإذا لم توجد اعتراضات أو احتجاجات يحضر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به. وبذلك يقوم المهندس العقاري بتعيين معالم العقار³. فإذا استقبل المحقق العقاري اعتراضات واحتجاجات يحدد المحقق العقاري جلسة صلح خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر من تاريخ الاعتراض⁴ وتنتهي هذه الصلح إلى الاتفاق أو الفشل، يحضر المحقق العقاري محضر صلح في الأولى ومحضرا بعدم الصلح في الثانية، ويمتد للمعترض الحق في اللجوء للقضاء المختص في حدود شهرين⁵.

الفرع الثالث: إعداد وتسليم سند الملكية

أن عملية تحليل التصريحات الشهادات، الوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معينة حيازة صاحب الطلب، والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر يعد للشهر، والتأثير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمدة 20 من المرسوم 147-08. أما إذا لم يفض عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية، يصدر المدير الولائي لمسح العقاري والحفظ العقاري مقرر مسبب برفض الترقيم يبلغ إلى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي، وإلى الولائي في حالة تحقيق عقاري جماعي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا⁶.

¹ المرجع نفسه، ص140. أنظر: المادة 11 و1/12 من المرسوم 147-08 السابق الذكر.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي 147-08 السابق الذكر.

³ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147-08.

⁴ أنظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي 147-08، السابق الذكر.

⁵ أنظر: المادة 14 و15 و16 من المرسوم التنفيذي 147-08 السابق الذكر.

⁶ عمارة صليحة، المرجع السابق، ص141.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم سند الملكية، يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم 147-08¹.

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147-08.

خلاصة الفصل الثاني:

إن مجموعة النشاطات التي تقوم المديرية بها تنقسم إلى مجموعتين ما تعلق بمسح الأراضي العام حيث تباشر عمليات إعداد الملفات المتعلقة بهذه العملية ومباشرة مهام ضبط وتحيين الوثائق أثناء عملية المسح أو كما سماه المشرع بالمحافظة المسحية، بالإضافة إلى مجموعة من المهام التقنية التي المتعلقة بالطوبوغرافيا. أما المهام الحفظ العقاري فقد انحصرت في إجراء الحقيق العقاري من أجل تسليم سندات الملكية.

الفصل الثالث:

منازعات مديرية مسح
الأراضي والحفظ
العقاري.

الفصل الثالث: منازعات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

إن ممارسة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لمجموعة من المهام التي تغير في المراكز القانونية وتنشأ الحقوق حسب ما تم ذكره في نشاط المديرية، يفترض من ذلك وجود نزاعات تحدث بمناسبة هذه النشاطات.

هذه النشاطات قد تحدث مجموعة من النزاعات القضائية التي تكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري طرفاً فيها لذا وسعياً لبيان هذا النشاط تم دراسة الجهة القضائية المختصة في نزاعات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري هذا في المبحث الأول ثم التطرق إلى صفة التقاضي الخاصة بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وأنواع الدعاوى التي تباشرها هذه المديرية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الجهة القضائية المختصة في منازعات المديرية

تثير مسألة مقاضاة المديرية لبسا على صعيد التنظيم القضائي الإداري بصفة أساسية وهذا راجع لاعتبار أنها تشكل أجهزة لعدم التركيز الإداري، أثارت جدلا واسعا على المستوى الفقهي والقضائي إذ يرى جانب منها إسنادا لاختصاص بنظر منازعاتها لمجلس الدولة بحكم تبعيتها للسلطة المركزية، و الجانب الآخر يرى توجيه الدعوى أمام الجهة القضائية الإدارية الدنيا ورفعها ضد الوالي باعتباره ممثلا للدولة على مستوى الولاية، وكان هذا قبل صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هذا ما سنتطرق إليه في (المطلب أول)، أما بعد صدوره فقد أكسبها إطارا قانونيا يسمح لها باللجوء إلى القضاء، وذلك بتحديد الجهة القضائية المختصة في مقاضاة المصالح المختصة وهذا ما سنكون بصددده في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قبل صدور قانون 08-09

في ظل عدم تمتع المديرية بالشخصية المعنوية أثارت مسألة إمكانية مقاضاة المصالح الخارجية جدلا كبيرا ونقاشا حادا على كافة المستويات القضائية والفقهيّة حيث تمسك القضاء بالشخصية المعنوية كوسيلة قانونية وحيدة تكسب المصالح الخارجية صفة التقاضي (الفرع الأول) في حين ذهب الفقه إلى البحث عن وسائل أخرى بديلة لإمكانية رفع دعوى من طرف أو ضد المصالح الخارجية (الفرع الثاني) وهو ما يمكن معالجته كالآتي:

الفرع الأول: موقف القضاء من منازعات المصالح الخارجية قبل صدور 08-09

يكاد القضاء الإداري ومن خلال المؤشرات المستسقاة من أحكامه يستقر في تمسكه بضرورة التمتع بالشخصية المعنوية كوسيلة قانونية وحيدة لاكتساب صفة التقاضي، حيث يرفض في كثير من الأحيان الدعاوى المتعلقة بمخاصمة المصالح الخارجية بسبب انعدام الشخصية المعنوية.¹

كما جاء في حيثيات قرار مجلس الدولة رقم 149-303 بتاريخ 01 فيفري 1999 في قضية مديرية البريد والمواصلات: "حيث أن الأشخاص المعنوية وحدها يمكن مقاضاتها أمام الجهات القضائية كونها تتمتع بالشخصية المعنوية، أما الهيئات التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية لا يمكن لها رفع دعاوى أمام الجهات القضائية ولا يمكن مقاضاتها أمام نفس الجهات وحيث أنه بمقاضاة مديرية البريد والمواصلات بالمسيلة في الدعوى الأصلية التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية، فإن المستأنف عليها الحالية بإتباعها ذلك تكون قد أساءت في توجيه دعاواها.²

نخلص من خلال هذا القرار رغم صدوره عن أعلى جهة قضائية إدارية أنه لكي تتمتع الهيئة بصفة التقاضي لا بد من تمتعها بالشخصية المعنوية، فهي الأساس الذي يعتمد عليه لكي تستطيع هذه الجهة رفع الدعوى، أو يتم مقاضاتها.

¹ عبدة نجاة ومولفرعة نعيمة، منازعات المصالح الخارجية للدولة غموض وعدم استقرار، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 2، جوان 2015، ص 399.

² أنظر مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 149303 ضد مديرية البريد والمواصلات لولاية المسيلة، بتاريخ 1999/02/01، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص 93.

و بهذا يتضح أن موقف مجلس الدولة يكاد يستقر على شرط التمتع بالشخصية المعنوية كسبيل قانوني وحيد لمقاضاة المصالح الخارجية و كبديل لذلك يرى أنه إذا كانت صفة التقاضي تنعدم بخصوص المصالح الخارجية بسبب عدم تمتعها بالشخصية المعنوية، فإن الدعوى ترفع ضد الوالي أمام الغرف الإدارية الجهوية سابقا عملا بأحكام المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية و ما يؤكد ذلك ما تضمنه القرار 130-007 الصادر بتاريخ 24 جوان 2002 المتعلق بمديرية أملاك الدولة لولاية سكيكدة و الذي أكد على اختصاص الغرف الإدارية الجهوية تطبيقا لأحكام المادة السابعة في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية حيث جاء في حيثياته ما يلي: " حيث أن التنازل الذي يطلب إبطاله جزئيا من طرف المستأنف هو عقد صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية سكيكدة أي عن سلطة تابعة لولاية سكيكدة كما يستخلص ذلك من أحكام المادة 93 و ما يليها من القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية و المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها¹

وجاء في القرار الصادر عن الغرفة الأولى لمجلس الدولة، ملف رقم: 011173، فهرس رقم: 562، بتاريخ 17-06-2003، أن "... ولكن يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للولاية والذي تم منحه لمديرية الحماية لولاية الأغواط لإسكان مدير الولاية.

أنه وبالتالي وعملا بأحكام المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في هذا النزاع"

فخلقا للموقف السابق لمجلس الدولة، ذهب هذا الأخير في هذا القرار إلى اختصاص الغرف الإدارية المحلية بمنازعات المصالح الخارجية للوزارات، رغم أن إسناد الفصل في هذه المنازعات إلى الغرف الإدارية المحلية فيه نظر، لأن هذه المصالح الخارجية في طبيعتها هي إدارات لعدم التركيز الإداري وليست بلديات ولا مؤسسات عمومية إدارية، وهذا ما يؤكد غموض موقف مجلس الدولة بشأن مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات المصالح الخارجية للوزارات²

ويزيد الأمر غموضا عند الاطلاع على القرار الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، فهرس رقم: 34، الصادر بتاريخ: 24-01-2007،

وإذا كان مجلس الدولة قد استقر على جملة الأحكام السالفة الذكر، فيبدو أن موقف الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية متباين وغير مستقر، حيث تقرر تارة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية على اعتبار أن القرارات الصادرة عن المصالح الخارجية هي قرارات تصدر عن إدارات متواجدة على مستوى الولاية، وتارة تقتضي بعدم اختصاصها على اعتبار أنها لا تندرج ضمن قرارات الولاية³

¹ أنظر عيدة نجاة ومولفوعة نعيمة، مرجع سابق، ص 401.

² أنظر رزيق أميرة، النظام القانوني للمصالح الخارجية للوزارات في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 08، العدد 01، جوان 2016، ص 329.

³ أنظر عيدة نجاة، مولفوعة نعيمة، مرجع سابق، ص 401.

و نخلص أيضا بأن موقف مجلس الدولة من مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات المصالح الخارجية للوزارات قبل صدور قانون 08-09 تميز بعدم الاستقرار و الثبات ، وهذا الأمر سببه الرئيسي هو عدم وضوح نصوص قانون الإجراءات المدنية في تحديد الجهة القضائية المختصة بمنازعات المصالح الخارجية للوزارات، لذلك فقد ذهب الأستاذ: مسعود شيهوب إلى أن عرض أسباب مشروع تعديل قانون الإجراءات المدنية القديم(قانون 18 أوت 1990)، كان يشير إلى الهدف من تعديل قواعد الاختصاص هو تقريب القضاء من المتقاضين و تخفيف البطء الملاحظ على مستوى المنازعات الإدارية، و بأن تحقيق هذا الهدف كان يمكن أن يقود المشرع إلى جعل قرارات المصالح الخارجية للوزارات في حكم القرارات الصادرة عن الولاية من حيث الاختصاص، لكن هذه الفكرة لم تتجسد على مستوى صياغة نص المادة 2/7 من قانون الإجراءات المدنية، التي تضمنت الإشارة إلى اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بنظر الطعون الموجهة ضد قرارات الولايات فقط، دون ذكر قرارات المصالح الخارجية للوزارات إلى جانبها¹

الفرع الثاني: موقف الفقه من منازعات المصالح الخارجية قبل صدور 08-09

قد ذهب جانب من الفقه إلى تحديد هذه الجهة من خلال اعتمادهم على التكييف القانوني لهذه المصالح فباعبارها أجهزة لعدم التركيز الإداري تابعة لوزاراتها بالعاصمة، فإن مجلس الدولة هو المختص بنظر منازعاتها باعتباره قاضي أول درجة.

كما يجمع الفقه الإداري بأن المصالح الخارجية تكرر صورة لعدم التركيز الإداري كأحد أوجه النظام المركزي و التي تقوم على مبدأ التفويض دون أن تستقل عن الوزارة، و عليه فإنها تعتبر جزءاً من الوزارة و من ثم فإن مجلس الدولة يختص ابتداء و انتهاء بالطعون بالإلغاء الموجهة ضد ما يصدر عن مديرها من قرارات كما لو أنها صدرت عن الوزير أصلاً مادام أن المصالح الخارجية ماهي إلا تمثيل للوزارة على مستوى الإقليم و يرون أن الاعتداد بالتفويض كإجراء قانوني، إداري تنظيمي يرتب نتائج هامة في مجال الاختصاص القضائي، يتطلب جهوداً من التقاضي، يتطلب جهوداً من التقاضي في تحديد نوع التفويض حيث يختلف الأمر بين تفويض الاختصاص و تفويض التوقيع و الذي يؤثر بالنتيجة على الاختصاص القضائي، فتفويض التوقيع و نظراً لطابعه الشخصي لا يرتب نقلاً للسلطة، و إنما ينسب بموجبه القرار إلى المفوض، و عليه ينعقد الاختصاص لمجلس الدولة باعتبار أن القرار احتفظ بقيمته كما لو صدر عن المفوض أصلاً و هو الوزير²

أما إذا كنا بصدد تفويض اختصاص فإن الأمر يختلف، ذلك أن هذا الأخير يرتب نقلاً للسلطة، حيث تنسب بموجبه القرارات إلى المفوض إليه لا غير وتنقل الاختصاصات من الوزراء إلى المصالح الخارجية و عليه يؤول الاختصاص القضائي في هذه الحالة إلى الغرف الإدارية الجهوية إذا تعلق الأمر بدعوى الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية أو إلى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية إذا تعلق الأمر بدعوى التعويض.

¹ أنظر رزيق أميرة ، مرجع سابق، ص 331.

² أنظر رزيق أميرة، مرجع سابق، ص 324.

وذلك مع مراعاة ما إذا كان النزاع يدخل ضمن مسؤولية الدولة التي تتحمل في هذه الحالة المبلغ المحكوم به وتسديده عن طريق الخزينة العمومية أو ما إذا كان يدخل ضمن مسؤولية الوالي بصفته ممثلاً للولاية التي تتحمل في هذه الحالة دفع المبلغ المحكوم به من طرف مميزاتها وبالتالي رفع الدعوى إما على الوالي وإما على الوزير حسب الحالة في القضايا التي تقوم فيها مسؤولية مدراء المصالح الخارجية المتصرفين لحساب الدولة.¹

المطلب الثاني: بعد صدور قانون 09-08

إذا اتسمت منازعات المصالح الخارجية بالغموض والتضارب في الاجتهادات والآراء، فإن الإصلاحات القانونية التي تضمنها القانون رقم 09-08، قد حددت الجهة القضائية المختصة بمقاضاة المصالح الخارجية للدولة، حيث نصت المادة 801 منه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية،
 - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،
 - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،
- 2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

ومن هنا يتبين أن المحاكم الإدارية هي الجهة القضائية المختصة بالنظر في قضايا المصالح الخارجية إلا أنها لم تكسب صفة التقاضي للمصالح الخارجية، وهذا ما يؤكد أن، مسألة مقاضاة المصالح الخارجية لا تزال غامضة وهذا ما سنوضحه في (الفرع الأول)، أما في الفرعين (الثاني) و (الثالث) سنتطرق إلى التضارب القضائي والجدل الفقهي بعد صدور هذا القانون الفرع الأول: غياب الإطار القانوني المؤهل لمقاضاة مديرية مسح الأراضي والحفظ

العقاري

بالرجوع للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها قد حددت الأشخاص المؤهلين قانوناً لتمثيل الهيئات العمومية. فذكر النص الوزير المعني بالنسبة لمنازعات الدولة، والوالي بالنسبة لمنازعات الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لمنازعات البلدية، والممثل القانوني للمؤسسة بالنسبة لمنازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية³

¹ أنظر عيدة نجاة ومولفوعة نعيمة، مرجع سابق، ص 402-403.

(1) أنظر: المادة 828 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 95.

(2) أنظر: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، ص 239.

³ أنظر: المادة 828 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 95.

وبالرابط بين مضمون المادة 828 والمادة 801 من ذات القانون نسجل ما يلي: أن المادة 801 وهي تتحدث عن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ذكرت أن هذه الأخيرة تختص بالنظر في دعاوى الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

ومن هنا لم يرد ذكر المصالح غير الممركزة في نص المادة 828 بما يعني أنها غير مؤهلة لتمثيل نفسها بنفسها أمام المحكمة الإدارية¹

ولو كانت مؤهلة لورد في نص المادة 828 من أنها تمثل عن طريق مديرها. وينبغي التذكير أن منازعات المصالح الإدارية غير الممركزة أو المصالح الخارجية للوزارات أو المديرية التنفيذية على مستوى الولايات أثارت نزاعاتها إشكالات كبيرة خاصة من زاوية هل هي مؤهلة من أن تكون بذاتها محلا لدعوى إدارية؟

لقد ذهب القضاء الجزائري على مستوى بنيته التحتية لاتجاهات متباينة فهناك الكثير من الغرف الإدارية المحلية سابقا قبلت دعاوى رفعت أمامها ضد مديريات تنفيذية كمديرية الشؤون الدينية ومديرية الصحة ومديرية النشاط الاجتماعي ومديرية الري وغيرها²

غير أن موقف مجلس الدولة يكاد أن يكون ثابتا أن هذه المديرية ما هي إلا امتداد لتنظيم كبير هو الولاية. وعليه وجب رفع الدعوى ضد الولاية ممثلة في واليها وهذا أمام الغرفة الجهوية سابقا المختصة إقليميا إن تعلق الأمر بدعوى الإلغاء وتجلي هذا الاجتهاد في قرارات كثيرة منها:

الفرع الثاني: موقف الفقه من منازعات المصالح الخارجية بعد صدور 08-09

أثارت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جدلا فقهيًا و قضائيا تميز بنوع من التضارب و عدم الاستقرار حيث من وجهة نظر فقهية بخصوص المادة 801 يرى الأستاذ محمد الصغير بعلي أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد غير مساير و متوافق مع تكييف الطبيعة القانونية لتلك المصالح غير الممركزة للدولة، حينما عقد الاختصاص القضائي المتعلق بتصرفاتها و قراراتها للمحاكم الإدارية و ربطه باعتبارات عملية تتمثل في تقرب القضاء من المتقاضين و تخفيف العبء على مجلس الدولة، و في جهة مغايرة للنظر يثني الأستاذ مسعود شيهوب على المسعى الذي انتهجه المشرع بخصوص منازعات المصالح الخارجية، حيث يرى في هذا الصدد أن القاعدة العامة تقتضي أن المصالح الخارجية تمثل الوزارات التي تتبعها و من المفروض أن قراراتها هي قرارات مركزية كتلك التي تصدر عن المركز ومنه فإن المنازعات المتعلقة بهذه القرارات هي من اختصاص مجلس الدولة و ليس المحاكم الإدارية و لكن لاعتبارات عملية تتعلق بتقريب القضاء من المتقاضين ينص صراحة قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنها من اختصاص المحاكم الإدارية و ليس مجلس الدولة و بذلك حسنا فعل المشرع حينما حسم الأمر في المادة 801 من القانون الجديد للإجراءات

¹ أنظر: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، ص 239.

² أنظر: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع نفسه، ص 239-240.

المدنية و الإدارية بنصه على اختصاص المحاكم الإدارية بمنازعات المصالح الخارجية، وفي نفس الاتجاه يرى الأستاذ كوسه فضيل أن القرارات الصادرة عن المصالح الخارجية تعتبر ضمن القرارات الولائية التي تستلزم مقاضاتها تحت سلطة تمثيل الوالي وفقا لأحكام المادة 110 من قانون الولاية¹.

الفرع الثالث: موقف المشرع من منازعات المصالح الخارجية بعد صدور 08-09

أما من جهة نظر تشريعية بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتنصيب المحاكم الإدارية، فقد أصبحت منازعات المصالح الخارجية للوزارات تؤول إلى اختصاص المحاكم الإدارية، بموجب نصي المادتين 800 و 801 من هذا القانون، حيث تنص المادة 800 على أنه: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

بينما تنص المادة 801 على أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2- دعاوى القضاء الكامل.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة"².

فإذا ما تم الاعتماد على التمثيل القانوني لبعض المصالح الخارجية كوسيلة قانونية تكسبها صفة التقاضي فإن الاختصاص سينعقد للمحاكم الإدارية طالما أن مادة 801 حسمت الأمر في تحديد الجهة القضائية المختصة وطالما أن مدراءها مؤهلين لتمثيلها أمام القضاء بحكم هذه النصوص الخاصة. أما بخصوص المصالح الخارجية التي لا يوجد ضمن النصوص التنظيمية التي تحكمها ما يؤهلها لتمثيل الوزراء أمام القضاء فإننا نكون أمام حلين:

- إما توجيه الدعوى ضد الوزارة باعتبار أن المصالح الخارجية تابعة وممثلة لها وبالتالي يؤول الاختصاص القضائي لمجلس الدولة وهو ما يصطدم بنص المادة 801 التي حددت المحاكم الإدارية كجهات قضائية تختص في الدعاوى الإدارية المتعلقة بالمصالح الخارجية.
- وإما توجيه الدعوى ضد الوالي الذي قد يفهم تمثيله للمصالح الخارجية ضمن المؤشرات المستسقة من أحكام المادة 828 من خلال ربطها بالمادة 801 على الوجه السابق بيانه، وبالتالي يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية³.

¹ أنظر: عيدة نجا، مولفوعة نعيمة، منازعات المصالح الخارجية للدولة غموض وعدم استقرار، مرجع سابق، ص 407-408.

² أنظر: رزيق أميرة، مرجع سابق، ص 332.

³ أنظر: عيدة نجا، مولفوعة نعيمة، منازعات المصالح الخارجية للدولة غموض وعدم استقرار، مرجع سابق، ص 410.

فخلافًا لنصوص قانون الإجراءات المدنية القديم التي لم تحدد صراحة الجهة القضائية الفاصلة في منازعات المصالح الخارجية للوزارات، فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد نص صراحة على اختصاص المحاكم الإدارية بمنازعات المصالح الخارجية للوزارات، وبذلك فإن مضمون المادة 801، قد وضع حداً للإشكال القانوني والقضائي الذي دام طويلاً، والمتعلق بمسألة تحديد جهة القضاء الإداري المختصة بنظر منازعات مختلف المصالح الخارجية للوزارات والموجودة على مستوى الولاية.

فالمشرع الجزائري إذا قد تبني الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة في مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات المصالح الخارجية للوزارات، بموجب نص المادة 801 من قانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ليفصل بذلك في هذه النقطة الخلافية خاصة وأن الدعاوى المرفوعة ضد هذه المصالح سواءً من قبل الموظفين العاملين بها أو من قبل المواطنين قد تزايد عددها، بدليل العدد الكبير للدعاوى المعروضة أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، والمتعلقة بهذه المصالح.

ولأهمية تحديد جهة القضاء الإداري المختصة بنظر منازعات المصالح الخارجية للوزارات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد ذهب الأستاذ: عمار بوضياف إلى الاعتراف بأن أهم الإصلاحات التي حملها القانون رقم: 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه خول بموجب نص المادة 801 منه، المحاكم الإدارية أن تنظر في الدعاوى المتعلقة بالمصالح الخارجية للوزارات، وقد أصاب أستاذنا فيما ذهب إليه.

كما يعدّ ذهب المشرع الجزائري، في إقراره اختصاص المحاكم الإدارية بنظر منازعات المصالح الخارجية للوزارات، ولا شك أن هذا الإصلاح جاء بغرض تبسيط إجراءات التقاضي على المتقاضين، وتقريب القضاء منهم، وكذلك تخفيف العبء عن مجلس الدولة.

وبالتالي فإن المحاكم الإدارية تفصل في كل دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية قرارات المصالح الخارجية للوزارات، وكذلك دعاوى القضاء الكامل الخاصة بها، بحكم ابتدائي قابل للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة، طبقاً للمادتين 800 و801 من القانون رقم: 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

² أنظر: رزيق أميرة، مرجع سابق، ص 333-334.

المبحث الثاني: تقاضي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن إشكالية التقاضي للمصالح الخارجية ليست وليدة اليوم بل هي متجذرة في القانون الجزائري، حيث تعود لعدم توافر هذه الأخيرة على الشخصية المعنوية، فلا تستطيع المديرية مباشرة الدعوى أمام القضاء، غير أننا وبصدد البحث وجدنا العديد من الهيئات الإدارية التي تحمل صفة المصالح الخارجية لها نشاط في المحاكم بالرجوع إلى نص المادة 49 من القانون المدني نجدها بينة الأشخاص المعنوية العامة التي تمتلك الصفة للتقاضي بنصها على الأشخاص المعنوية المتمثلة في الدولة، الولاية، المؤسسة العامة الإدارية وأية مجموعة يعترف لها المشرع بالشخصية المعنوية.¹ ولقد تمسك القضاء بضرورة التمتع بالشخصية المعنوية لقبول الدعاوى وربط صفة التقاضي بها.² مما يجعلنا نسأل هل توجد أية آلية قانونية تسمح لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بممارسة هذا النشاط؟

المطلب الأول: التمثيل القانوني للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

أن التمثيل القانوني من أهم الآليات التي يمارس بها الأشخاص التقاضي نيابة عن الشخص الأصيل، فنجد للأشخاص المعنوية في القانون الخاص ممثلين قانونيين يمارسون التقاضي لصالح الشخصية المعنوية.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص المادة 828 نجد أن المصالح الخارجية ليست من ضمن الممثلين القانونيين لمباشرة التقاضي أمام المحاكم حيث أن المادة نصت على أنه "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية"³.

إذن المديرية ليست ممثل قانونيا للأشخاص المعنوية العامة في القانون الجزائري، بذلك فالمديرية ليس لها صفة قانونية للتقاضي
فأي دعوى قضائية ترفع أمام المحاكم الجزائري تكون فيها المديرية طرفا وممثلا قانونيا لأحد أطراف يتم الحكم بانتفاء الصفة.

¹ القانون 10-05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 ديسمبر 1975.

² بلقم عطاء الله بوحميده، المصالح الخارجية طبيعتها، ووسائل الطعن في قراراتها، المجلة للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 20، عدد 2، 15-06-2003.

³ المادة 828 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008.

الفرع الثاني: تفويض الاختصاص

باعتبار أن المديرية مصلحة خارجية تضمن تواجد الدولة على المستوى المحلي فلا بد من وجود آلية قانونية في القانون الإداري تسمح له بممارسة حق اللجوء إلى القضاء باسم ممثل مفوض له اختصاص التقاضي لأحد الممثلين القانونيين المذكورين في نص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهو ما سنجده في القرار المؤرخ في 08 ذي القعدة 1419 الموافق 20 فبراير 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث نص في المادة الأولى منه على أن "يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

1- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام

- المحكمة العليا، -مجلس الدولة - محكمة التنازع

2- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام:

- المحاكم، -المجالس القضائية، -المحاكم الإدارية.¹

ويقول الأستاذ بلقم عطاء الله في تعليقه على أحد الأحكام الصادرة عن مجلس الدولة أن " الجانب القضائي أهمل ما توصل إليه القضاء الإداري ونقله الفقه في كتاباته في مجال التفويض، خاصة تفويض الاختصاص الذي من نتائجه نسبة القرار المتخذ إلى المفوض إليه وبالتالي تحمله المسؤولية عن العمل الذي قام به.²

إذن المديرية هيئة إدارية لا تملك الحق في اللجوء إلى القضاء باسمها الخاص بل هي تمثل وزير المالية في القضايا التي تكون فيها الدولة طرفاً في الدعوى، ويتم ذلك بتفويض المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

وتجب الملاحظة أن الدعاوى المرفوعة على المديرية تكون موجهة للمدير الولائي باعتبار أن أي قرار ينتسب لهذه المديرية يكون المدير الولائي هو المسؤول عنه.

غير أن للوالي الصفة القانونية للتقاضي كممثل للدولة فيما يخص حالة العقار حيث نصت المادة 111 من المرسوم 63-76 السابق الذكر على أن تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار تطبيقاً للمادة 24 من الأمر 74-75...³، وبالرجوع إلى المادة 24 من الأمر 74-75 السابق الذكر نجد أنها تنص على أن "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن

¹ القرار المؤرخ في 20 فبراير 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، عدد 20، المؤرخة في 24 مارس 1999م.

² بلقم عطاء الله، المرجع السابق، ص 53.

³ المرسوم 63-76 السابق الذكر.

أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً¹. وعليه فإننا الآن في تعدد ملاحظ فيما يخص تمثيل الدولة على المستوى المحلي وذلك في نشاطي المسح والحفظ.

المطلب الثاني: طبيعة المنازعات

ممارسة المديرية لنشاطي المسح العقاري والحفظ العقاري، يجعلها تدخل في مجموعة من الدعاوي القضائية التي تختلف طبيعتها بحسب القانون المطبق عليها. نحاول ذكر كل مجموعة في فرع، فتكون الأولى بعنوان منازعات مسح الأراضي، أما الثانية فتكون بعنوان منازعات الحفظ العقاري

الفرع الأول: منازعات مسح الأراضي

لقد نصت المادة 14 من المرسوم 62-76 على أنه " يعطى أجل ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات المختصة إقليمياً"، يستقرأ من المادة أن المديرية لا تدخل في المنازعات الخاصة بالحدود بين الملكيات.

وبخصوص المنازعات المحتملة التي تدخل المديرية طرفاً فيها يمكننا استقراءها من الفقرة 02 من نفس المادة التي نصت على أن "عند انقضاء هذه الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين" حيث نلاحظ أن الأغلاط الغير معترف بها من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لا يمكن أن تغير في الحدود مما يعطي هذا الحق للشخص المتضرر من الغلط المادي أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء من أجل أخطاء القياس وحساب المساحات، بالإضافة إلى ظهور المالك الحقيقي التي تنشأ عنها نزاعات أخرى.

أولاً: منازعات أخطاء القياس وحساب المساحات

أن إجراء المسح العقاري العام عملية تتسم بالدقة في كشف الطبيعة القانونية للعقار ومعرفة حقيقتها غير أن هذه السمة ليست مطلقة فقد تكون البيانات الواردة في المخططات المسحية غير صحيحة ولا تتطابق مع أرض الواقع وعليه قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي، عند حساب المساحات العائدة لأملكهم العقارية بمناسبة إعداد المسح، نظراً للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملكهم. لهذا تفتنت المديرية العامة للأموال الوطنية لهذا العيب من خلال التعلية الصادية عن مديرها العام الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004. إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في وثائق المسح العقاري، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب 20/1 وكانت

¹ الأمر 74-75، السابق الذكر.

بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحات الحقيقية¹.

محاولة من المديرية لتبسيط مجموعة الإجراءات ألزمت الطرف المعني بأن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الخطأ المادي الوارد في المساحات مباشرة إلى المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل².

ويجب التنويه بأن ما توصل إليه الاجتهاد القضائي في إمكانية تعديل دفتر عقاري احتوى على بيانات تختلف على ما جاء في العقود الرسمة بنصه في القرار رقم 448919 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23-04-2008 الذي أقر بأن "عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل"³.

ثانيا: منازعات في عقارات الحساب المجهول

أن من أبرز الإشكاليات التي تقع فيها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري هي العقارات المسجلة باسم مجهول، حيث أن نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل عن طريق القضاء"⁴. هذا هو ما سبب الإشكال القائم حيث أنه قبل الأمر 75-74 في سنة 2017 كانت تسجل هذه العقارات باسم الدولة بترقي نهائي وقبل 2014 كانت تسجل بترقيم مؤقت لمدة سنتين، غير أن الإشكال يقع بعد ظهور المالك الحقيقي بسند رسمي مما يحتم عليه اللجوء إلى القضاء من أجل الفصل في الترقيم الذي تم على العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها وبعد الأمر 75-74 بموجب قانون المالية لسنة 2018 أصبحت هذه العقارات تسجل باسم الدولة مدة 15 سنة تحت ترقيم مؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: منازعات الحفظ العقاري

أن ممارسة المديرية عمليات التحقيق العقاري يجعلها تقع في العديد من النزاعات التي تفضي إلى اللجوء إلى القضاء سواء بصفتها مدعيا أو مدعى عليه. نبين مجموعة هذه النزاعات. بالإضافة إلى المنازعات الناتجة عن مسؤولية المحافظ العقاري التي تدخل فيها المديرية لتمثيل الدولة وكذلك الدعاوى المرفوعة من أجل إلغاء الدفاتر العقارية

¹ زهرة بن عمّار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 167.

² المرجع نفسه، ص 167.

³ مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، السنة 2008، ص 227.

⁴ المادة 16 من المرسوم 76-62 السابق الذكر.

أولاً: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري
تتعدد الدعاوى التي يكو محلها إجراء التحقيق العقاري باختلاف الجهة القضائية المختصة.

1. الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية

عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض الترقيم، يبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، يكون هذا المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية¹، ويؤول الاختصاص رغم عدم النص عليه صراحة ضمن أحكام المادة 17 من القانون 02-07 للقضاء الإداري أي للمحكمة الإدارية، باعتبار أن مقرر رفض تسليم سند الملكية يصدر من مصلح إدارية غير مركزية.

2. الطعن في مقرر تسليم سند الملكية

في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية عملاً بأحكام المادة 18 من القانون 02-07².
والملاحظة بخصوص هذا الطعن أن صاحب الصفة في رفع الدعوى الإدارية المتعلقة بإلغاء مقرر تسليم سند الملكية هو المدير الولائي المختص إقليمياً كما له أن يقدم شكوى أمام النيابة ضد الشخص الذي قدم بتصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

ثانياً: منازعات مسؤولية المحافظ العقاري

لقد نصت المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.
وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"³
مفاد هذا النص الذي أعطى للأشخاص المتضررين الحق في الرجوع على الدولة ممثلة في وزير المالية يمثله أمام المحاكم والمجالس القضائية المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ المادة 17 من القانون 02-07 سابق الذكر.

² أنظر المادة 18 من القانون 02-07، السابق الذكر.

³ المادة 23 من الأمر 74-75 السابق الذكر.

هذا وتتم هذه الدعوى وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث شروط قبول الدعوى وممارسة الخصومة والاختصاص النوعي والإقليمي بالإضافة لحق الدولة ممثلة في وزير المالية الذي يمثله أمام الجهاز القضائي على المستوى المحلي المدير الولائي للرجوع على المحافظ العقاري في التعويض. بعد أن يستوفي الشخص المتضرر التعويض من الدولة وأن يثبت الخطأ الجسيم على المحافظ العقاري.

ثالثاً: منازعات الدفتر العقاري

أن أبرز المنازعات التي تنور أمام القضاء فيما يخص الحفظ العقاري هي ما تعلق بإلغاء الدفتر الإداري الذي هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، وبالاستناد إلى المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 السابق الذكر يمثل المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري الدولة في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري.

خلاصة الفصل الثالث:

إن المنازعات التي تباشرها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعيًا أو مدعى عليه أمام القضاء تخضع لها طبيعة خاصة في كونها تمارس هذا النشاط بتفويض من وزير المالية لممارسة التمثيل القانوني أمام الجهات القضائية.

تباشر جميع المنازعات على المديرية إذا تعلق الأمر بمنازعات ترفع على مواضيع العقارات التي تكون الدولة ذات علاقة فيها. حيث ينحصر اختصاصها على المستوى المحلي في تمثيل الدولة في القضايا الخاصة بالدولة فيما تعلق بالمهام الموكلة للمديرية في القانون الجزائري.

الخاتمة.

الخاتمة.

المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية تطبق مجموعة القانونين التي تتعلق بمسح الأراضي والحفظ العقاري، تحدد اختصاصها على مستوى الولاية لها اختصاصات تتعلق بالمسح العام بالإضافة إلى بالتحقيق العقاري وفق القانون 07-02.

في سياق البحث تم التوصل إلى العديد من النتائج والمقترحات:

النتائج:

- المديرية هيئة إدارية غير مركزية تمثل الدولة على مستوى الولائي والمحلي، تمارس مهامها على داخل المنظومة الإدارية في الجزائر.
- ترتبط المديرية بالمجلس التنفيذي للولاية، وذلك بتمثيل المديرية بواسطة المدير الولائي الذي هو عضو في المجلس.
- المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة يعين من طرف رئيس الجمهورية باقتراح من الوزير الأول
- تتشكل المديرية من خمسة مصالح كل في اختصاصه تخضع جميعا للمدير الولائي
- تساعد المديرية في عمليات المسح العقاري العام بجميع الوسائل الممكنة من أجل ضمان السير الحسن لهذه العملية، وتكاف كذلك بكونها أمانة لجنة المسح.
- بالنسبة للطبوغرافيا فإن المديرية تمتلك برامج تقنية تستعين بقاعدة بيانات خاصة بوزارة الدفاع الوطني تقيم عليها أشغالها.
- أما الحفظ المسحي من مهام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، يكفل مطابقة التغيرات التي تقع أثناء عملية المسح العام.
- انحصرت مهام المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري فيما يخص نشاط الحفظ المسحي، بإجراء التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية العقاري
- المديرية لا تملك صفة للتقاضي ولم يعترف لها القانون بالحق في تمثيل أشخاص القانون العام.
- تمارس المديرية نشاط المنازعات عن طريق المدير الولائي الذي يفوض له اختصاص تمثيل الدولة على المستوى المحلي والولائي من طرف وزير المالية الممثل القانوني للدولة.
- طبيعة النزاعات المستقبلية من طرف المديرية تتنوع بحسب نشاطها. فالمنازعات التي تحدث على أساس المسح العقاري تنحصر في منازعات القياس وحساب المساحات. أما المنازعات التي تتعلق بالحفظ العقاري فيه تتنوع بين ما تعلق بالتحقيق العقاري من دعاوى الطعن في مقرر تسليم أو رفض تسليم سند الملكية وبين الدعاوى المرفوعة على الدولة فيما يخص مسؤولية المحافظ العقاري. بالإضافة إلى منازعات الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري صادرا عن الدولة.

مقترحات:

- إعادة النظر في القوانين التي تبين اختصاصات المديرية فيما يخص المخططات الطبوغرافية.
- إنقاص المهام الخاصة بالمدير الولائي فيما تعلق بالتزاماته اتجاه الولاية ذلك أن كثرة الالتزامات الخارجة عن المسار المستهدف، وهو هنا تطبيق القوانين الخاصة بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

أولا المصادر الرسمية:

أ. القوانين والأوامر

1. الأمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 52، المؤرخة في 18-11-1975.
2. المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 19 جمادى الأولى 1429هـ الموافق 25 مايو 2008م.
3. القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008م.
4. القانون 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 28 فبراير 2007م.
5. القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، عدد 78، المؤرخة في الموافق 30 سبتمبر 1975.

ب. النصوص التنظيمية

1. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
2. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976م.
3. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976، معدل ومتمم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 30-12-1984، وبالمرسوم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل سنة 1992. الجريدة الرسمية، عدد 26 مؤرخة في 08-04-1992.
4. المرسوم الرئاسي 20-39 مؤرخ في 2 فبراير 2020 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 06، المؤرخ في 2 فبراير 2020م.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، 06-03-1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم 90-227 المؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدواة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 31، المؤرخة في 28 يوليو 1990م.
7. المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، عدد 54، المؤرخ في 20 ديسمبر 1989.

8. المرسوم التنفيذي رقم 15-98 مؤرخ في 8 أبريل سنة 2015، المعدل للمرسوم التنفيذي 91-65، الجريدة الرسمية، عدد 18.
9. المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 23 يوليو 1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها، ملغى، الجريدة الرسمية، عدد 48.
10. المرسوم التنفيذي 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد للمناصب العليا في المصالح الخارجية للأموال الوطنية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخ في 18 مارس 1992م.
11. المرسوم التنفيذي 90-226 مؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 المحدد حقوق العمال الذين يمارسون الوظائف العليا في الدولة وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 31، المؤرخ في 28 يوليو 1990م.
12. المرسوم التنفيذي 90-188 المؤرخ 23 جوان 1990 الذي يحدد هيكل الوزارة وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية، عدد 26.
13. المرسوم التنفيذي 22-54 المؤرخ في 03 فبراير 2022 المتضمن إنشاء مجلس تنفيذي للولاية، ويحدد مهامه وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، عدد 09، 2022.
14. المرسوم التنفيذي 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.
15. المرسوم التنفيذي 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخ في 20 أكتوبر 2021م.
16. المرسوم التنفيذي 21-252 مؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، عدد 47، المؤرخة في 15 يونيو 2021م.
17. المرسوم التنفيذي 21-251 مؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، عدد 47، المؤرخة في 15 يونيو 2021م.
18. المرسوم التنفيذي 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.
19. المرسوم التنفيذي 01-110 مؤرخ 05 مايو 2001 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 89-234، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 9 مايو 2001م.

ج. القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 58، المؤرخ في 15-10-2017. (ملغى)
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 يوليو 1994 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، عدد 73، المؤرخة في 09-11-1994، ملغى.

3. القرار المؤرخ في 20 فبراير 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، عدد 20، المؤرخة 24 مارس 1999م.
4. القرار المؤرخ في 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وزارة الاقتصاد، الجريدة الرسمية، عدد 38.
5. القرار المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلون لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، الجريدة الرسمية، عدد 13، المؤرخة في 28 مارس 1978م.
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخ 26 مايو 2002م.
7. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، المحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 59، المؤرخة 08 سبتمبر 2022م.

د. التعليمات الإدارية

1. التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 1998.

ثانيا: المؤلفات

أ. المعاجم والقواميس

1. بيوت نذير، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.

ب. الكتب

1. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عراب صاصيلا، طبعة 1996، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
2. أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، عالم الكتب، مصر-القاهرة، ص416.
3. جميلة قنودو، النظام القانوني للوظيفة العامة وفق التشريع الجزائري، دار كنوز للإنتاج والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021.
4. العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2017.
5. على فيلاي، مقدمة في القانون، دون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2010،
6. عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظري والتطبيقي، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

7. _____، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

8. _____، المرجع في المنازعات الإدارية، دار

جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013.
9. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، د. ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، -عناية-الجزائر، 2013.

10. محمد معيريف وآخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2022.

11. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، -سطيف-الجزائر، 2010.

ثالثاً: الأطروحات والرسائل الجامعية أطروحات الدكتوراه

1. خليفة الذهبي، إشكاليات عملية المسح وأثارها على عملية استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2020-2021.

2. زهرة سعيود، عدم التركيز الإداري في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 -يوسف بن خدة-، 2019-2020.

3. نبيل أوكيد، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة ميلود معمري، -تزي وزو، 2021-09-23.

4. نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليدة، سبتمبر 2012.

5. نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراض العرش في الجزائر، مذكرة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

مذكرات الماجستير

1. أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعدي دحلب، البليدة، 2000-2001.

2. زهرة بن عمّار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عناية، 2010-2011.

3. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

4. عمر سليمان، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة ماجستير، جامعة أدرار، أدرار-الجزائر، 2014-2015.

5. فريد بقة، فاعلية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2013، 1-2014.

6. فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000-2001.
7. محمد فثيت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، 2012-2013.
8. مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
9. نادية بوبكر، مركز وزير المالية في الجزائر، مذكرة ماجستير، الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق سعيد حامدين، جامعة الجزائر 1 - يوسف بن خدة، 2015/2016.
10. نجاه عبدة، المصالح الخارجية الدولية على مستوى الإقليم، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 - يوسف بن خدة، 2013-2014.

رابعاً: المقالات

1. أميرة رزيق، النظام القانوني للمصالح الخارجية للوزارات في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 08، العدد 01، جوان 2016،
2. بلقم عطاء الله بوحميده، المصالح الخارجية طبيعتها، ووسائل الطعن في قراراتها، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 20، عدد 2، 15-06-2003.
3. ريم مراحي، محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، عدد 03، 2021.
4. عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد التاسع، جوان 2017.
5. نجاه عبدة ومولفوعة نعيمة، منازعات المصالح الخارجية للدولة غموض وعدم استقرار، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 2، جوان 2015،

خامساً: المجالات القضائية

1. مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، السنة 2008.
2. مجلة مجلس الدولة، العدد 01، السنة 2002.

سادساً: المواقع الإلكترونية

1. https://www.mdn.dz/site_em_anp/sommaire/info-geographiques/info-geo-ar.php

الفهرس

7 _____ مقدمة

10 _____ الفصل الأول:

10 _____ التنظيم الإداري لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

- 5 - _____ الفصل الأول: التنظيم الإداري لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

- 6 - _____ المبحث الأول: المركز القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

- 6 - _____ المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمديرية

- 6 - _____ الفرع الأول: المديرية صورة من عدم التركيز الإداري

- 7 - _____ الفرع الثاني: الأساس القانوني للمديرية

- 8 - _____ المطلب الثاني: علاقات المديرية بالنظام الإداري الجزائري.

- 9 - _____ الفرع الأول: علاقة المديرية بالوزارة.

- 9 - _____ الفرع الثاني: علاقة المديرية بالولاية

- 10 - _____ المبحث الثاني: هيكلية المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

- 10 - _____ المطلب الأول: المديرية الولائية قبل المرسوم التنفيذي 393-21

- 11 - _____ الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري

- 13 - _____ الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- 14 - _____ المطلب الثاني: المديرية في ظل المرسوم التنفيذي 393-21

- 15 - _____ الفرع الأول: المدير الولائي

- 16 - _____ الفرع الثاني: مصالح المديرية

- 17 - _____ أولا: مصلحة مسح الأراضي.

- 17 - _____ ثانيا: مصلحة الحفظ العقاري

- 18 - _____ ثالثا: مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

- 19 - _____ رابعا: مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف.

- 20 - _____ خامسا: مصلحة الوسائل العامة

- 21 - _____ خلاصة الفصل الأول.

22 _____ الفصل الثاني:

- 29 - _____ الفصل الثاني: نشاط مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
- 30 - _____ المبحث الأول: نشاط مسح الأراضي
- 30 - _____ المطلب الأول: الأشغال المسحية
- 30 - _____ الفرع الأول: إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي
- 30 - _____ أولاً: لجنة مسح الأراضي
- 31 - _____ ثانياً: إعداد الملفات
- 31 - _____ 1- إعداد الملفات في التعليلة 16
- 32 - _____ 2- الملفات التي تتولى المديرية إعدادها
- 33 - _____ الفرع الثاني: إعداد وإيداع وتسليم وثائق المسح
- 33 - _____ أولاً: إعداد وثائق المسح.
- 33 - _____ 1- المخطط المسحي
- 34 - _____ 2- سجل المساحة.
- 34 - _____ 3- جدول الأقسام
- 34 - _____ 4- سجل مسح الأراضي (مصفوفة المسح)
- 35 - _____ ثانياً: إيداع وتسليم وثائق المسح.
- 35 - _____ 1- الإيداع وتسليم وثائق المسح بالمحافظة العقارية:
- 36 - _____ أ- الإيداع
- 37 - _____ ب- تسليم الوثائق المسحية
- 37 - _____ 2- إيداع وتسليم الوثائق المسحية بالبلدية
- 38 - _____ المطلب الثاني: الأشغال الطبوغرافية
- 38 - _____ الفرع الأول: المخططات الطبوغرافية
- 39 - _____ الفرع الثاني: استعمال المخططات الطبوغرافية
- 39 - _____ المطلب الثالث: الحفظ المسحي
- 39 - _____ الفرع الأول: تحيين الطبيعة القانونية للعقارات
- 40 - _____ أولاً: الوثائق اللازمة من أجل تحيين.
- 40 - _____ 1- مستخرج مسح الأراضي
- 41 - _____ 2- وثيقة القياس.
- 41 - _____ ثانياً: التحويلات دون التغيير في الحدود
- 42 - _____ ثالثاً: التحويلات المغيرة في الحدود
- 43 - _____ الفرع الثاني: تحيين الطبيعة المادية للعقارات

- 44 - _____ أولا: التغيير في ترقيم الوحدات العقارية
- 45 - _____ ثانيا: التغيير في محتوى العقار

- 45 - _____ المبحث الثاني: نشاط الحفظ العقاري

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية

- 46 - _____
- 46 - _____ الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
- 46 - _____ أولا: تعريف التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
- 47 - _____ ثانيا: أهداف التحقيق العقاري لتسليم سند الملكية
- 47 - _____ 1. معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة: _
- 47 - _____ 2. الإستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن
- 47 - _____ 3. تحديد الوضعية العقارية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01-1961-03
- 47 - _____

- 47 - _____ 4. تفعيل علميات المسح العام للأراضي:
- 47 - _____ الفرع الثاني: مجال التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
- 48 - _____ أولا: العقارات ذات سندات ملكية محررة قبل 01-03-1961
- 48 - _____ ثانيا: عقارات بدون سندات ملكية
- 48 - _____ ثالثا: العقارات غير الممسوحة
- 48 - _____ الفرع الثالث: شروط القيام بالتحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية
- 48 - _____ أولا: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق
- 49 - _____ 1. أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة
- 49 - _____ 2. ألا يكون للعقار سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 _

- 49

- 49 - _____ 3. أن يكون العقار من نوع الملك الخاص
- 49 - _____ ثانيا: الشروط المتعلقة بالحياسة
- 50 - _____ 1. أن يكون الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا
- 50 - _____ 2. أن تكون الحياسة قانونية
- 50 - _____ 3. استمرار الحياسة القانونية لمدة 15 سنة
- 51 - _____ المطلب الثاني: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري
- 51 - _____ الفرع الأول: إيداع الوثائق
- 51 - _____ أولا التحقيق الفردي:
- 51 - _____ ثانيا التحقيق الجماعي:

- 52 - _____ الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري
- 52 - _____ أولاً: المحقق العقاري
- 52 - _____ الثانية: إجراءات المعاينة.
- 52 - _____ 1. الأعمال التحضيرية:
- 53 - _____ 2. الإنتقال والمعاينة الميدانية:
- 53 - _____ 3. تقديم الاعتراضات وإجراء الصلح
- 53 - _____ الفرع الثالث: إعداد وتسليم سند الملكية
- 55 - _____ خلاصة الفصل الثاني:

56 _____ الفصل الثالث:

56 _____ منازعات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

- 67 - _____ الفصل الثالث: منازعات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- 68 - _____ المبحث الأول: الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات المديرية
- 68 - _____ 09-08 المطالب الأول: قبل صدور قانون
- 08 - _____ الفرع الأول: موقف القضاء من منازعات المصالح الخارجية قبل صدور
- 68 - _____ 09
- 09-08 الفرع الثاني: موقف الفقه من منازعات المصالح الخارجية قبل صدور
- 70 - _____
- 71 - _____ المطالب الثاني: بعد صدور قانون 09-08
- 71 - _____ الفرع الأول: غياب الإطار القانوني المؤهل لمقاضاة مديرية مسح الأراضي
- 71 - _____ والحفظ العقاري
- 09-08 الفرع الثاني: موقف الفقه من منازعات المصالح الخارجية بعد صدور
- 72 - _____
- 08 الفرع الثالث: موقف المشرع من منازعات المصالح الخارجية بعد صدور
- 73 - _____ 09
- 75 - _____ المبحث الثاني: تقاضي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
- 75 - _____ المطالب الأول: التمثيل القانوني للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
- 76 - _____ الفرع الثاني: تفويض الاختصاص

- 77 - _____ المطلب الثاني: طبيعة المنازعات
- 77 - _____ الفرع الأول: منازعات مسح الأراضي
- 77 - _____ أولاً: منازعات أخطاء القياس وحساب المساحات
- 78 - _____ ثانياً: منازعات في عقارات الحساب المجهول
- 78 - _____ الفرع الثاني: منازعات الحفظ العقاري
- 79 - _____ أولاً: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري
- 79 - _____ 1. الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية
- 79 - _____ 2. الطعن في مقرر تسليم سند الملكية
- 79 - _____ ثانياً: منازعات مسؤولية المحافظ العقاري
- 80 - _____ ثالثاً: منازعات الدفتر العقاري
- 81 - _____ خلاصة الفصل الثالث:
- 67 - _____ الخاتمة.
- 68 - _____ الخاتمة.
- 70 - _____ قائمة المصادر والمراجع

الملخص:

إن المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري جهاز إداري يمثل الدولة على المستوى المحلي في مجال النظام العقاري و عملية مسح الأراضي، لمثل الدولة وزير المالية على المستوى المحلي أمام القضاء، وتباشر مجموعة من النشاطات المتعلقة بعملية الحفظ المسحي.

هذه المديرية جهاز ذو أهمية كبيرة في النظام العقاري، تباشر عمليات التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية. بالإضافة إلى لمجموعة من الصلاحيات المتعلقة بعملية المسح العقاري.

Abstract:

The State Directorate of Land Survey and Land Conservation is an administrative body representing the state at the local level in the field of the real estate system and the land survey process, representing the state and the Minister of Finance at the local level before the judiciary, and undertakes a range of activities related to the survey conservation process. This directorate is an organ of great importance in the real estate system, which carries out real estate investigations for the delivery of title deeds. In addition to a set of powers related to the real estate survey process.