



جامعة العربي التبسي -تبسة-الجزائر-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

شهر الاحكام القضائية العقارية في المناطق الممسوحة

تحت إشراف الأستاذة:

★ إلهام بخوش ★

إعداد الطالب:

★ مراح اسماعيل ★

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
أ. إلهام بخوش	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا ومقررا
د. حدة مبروك	أستاذ محاضر -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية : 2018/2017



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعضوان :

شهر الاحكام القضائية العقارية في المناطق الممسوحة

تحت إشراف الأستاذة:

★ إلهام بخوش ★

إعداد الطالب :

★ مراح اسماعيل ★

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
أ. إلهام بخوش	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا ومقررا
د. حدة مبروك	أستاذ محاضر -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية : 2018/2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَسَخَّرَ لَكُمْ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِنْهُ ۗ
إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ ﴿13﴾

سورة الجاثية/الآية 13

شكر وعرفان

نحمد الله سبحانه وتعالى الذي وفقنا لهذا وهيا لنا الأسباب
لنتم هذا العمل ونتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من خلصت
حسن دعواته وخطوط بصماته في إعداد هذا العمل المتواضع
الذي نسأل الله عز وجل أن يبارك لدكتورتنا الكريمة المشرفة
"إلهام بخوش" على المجهودات المبذولة والتوجيهات والنصائح
المقدمة لنا، راجين من الله تعالى أن يطول في عمرها
حتى تستفيد هذه الأجيال القادمة لأنها ثمرة قيمة ودليل معرفي
لجميع الطلبة ونشكر كل عمال مكتبة قسم الحقوق
والشكر موصول أيضا إلى لجنة المناقشة كل من الدكتورة
الكاملة طواهرية رئيسا، و الدكتورة حدة مبروك ممتحنا
عسى أن يجعلهم الله في ميزان حسناتهم- أمين.

إهداء

الحمد لله كاشف الأسباب.... فاتح الأبواب....

مسهل الصعاب موفق العباد.... إذ وهبنا نعمة

العقل والعلم وهدانا إلى انجاز هذا العمل المتواضع

الذي نصبوا إلى أن ينال الرضا، ويحقق الهدف المنشود

من فائدة قدر الإمكان، وبأبسط المجهودات راجين

من الله عز وجل التوفيق والسداد ونرجو أن يكون

مثواهن الجنان الغالية على قلوبنا أمهاتنا الحبيبات

حفظهن الله وأبقاهن ذخرا لنا وإلى أستاذنا الكرام

وعلى رأسهم الأستاذة الدكتورة إلهام بخوش حفظها

الله ورعاها.... وإلى آبائنا الكرام أطال الله أعمارهم...

وإلى إخواننا وأخواتنا الأعزاء... وإلى عائلاتنا الكرام

وإلى جميع رفقاتنا وإلى كل من ساهم في بحثنا هذا

من بعيد أو قريب وإلى كل من يحبنا ويتمنى لنا النجاح

نهدي ثمرة جهدنا هذه إلى الأجيال الصاعدة

حتى تكون نبذة على حياة المجمعات الإسلامية.

مقدمة

مقدمة:

يرتبط الانسان بالأرض كونها مستقرة وفيها معاشه، ولأنه اجتماعي بطبعه، يعيش داخل جماعة ويتكاثر الافراد سادت فكرة التملك الفردي، وذلك لاهتمامه بالأرض، فكثرت النزاعات بينهم الى الدول مما جعلها تبحث عن وسيلة انطباق لحماية الملكية العقارية.

✓ التعريف بالموضوع:

حيث أن الملكية العقارية تعتبر مصدرا أساسيا لإيرادات الخزينة العمومية فهي تلعب دورا مهما في التنمية الشاملة للبلاد، كما ان قيمة العقار تتزايد بشكل مستمر كونه يمثل مصدر ثروة للدولة بالإضافة الى انه يعد حافزا لإقامة المشاريع الاستثمارية وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية للدول، وبالنظر لأهمية الملكية العقارية فان الدولة انتهجت سياسة معينة للوصول الى توزيع عادل لضريبة العقار.

لوصول إلى المبتغى الذي تبحث عليه الدولة وهي جعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي واعادة النظر في نظام الملكية العقارية يتحكم عليها معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على إثرها، وهذا يتطلب عملية تقديرية إحصائية للملكيات العقارية، ولن يأتي ذلك إلا باتباع آلية قانونية تقنية واضحة وفعالة، خاصة في ظل تبني نظام الشهر العيني تتمثل في عملية المسح العقاري أو المسح الاراضي العام.

إذ تعتبر العملية أداة لتجسيد حق الملكية العقارية ومعرفة السندات القضائية والقانونية التي تثبت صاحب الملكية العقارية وتعمل على حمايته.

فالمسح العقاري أهم وسائل تثبيت العقار واستقراره الفعالة، كما أن تلبية احتياجات المستثمرين في الحصول على العقار خاصة بعد تبني الدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق يتطلب تسوية الوضعية العقارية وخلق حو من الطمأنينة والثقة لهم لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية بنجاح، فإجراء عملية المسح اجباري لاستغلال الأراضي واقامة المشاريع الضخمة بشكل جيد دون ان يعرقلها مشاكل متعلقة بالعقار.

وتعد السندات مثبتة للملكية مظهر من مظاهر الحماية التي يمنحها القانون، حيث أن المشرع الجزائري لم يقتصر فقط على السندات كوثيقة أو السندات الإدارية فحسب، فقد يستوجب في بعض الحالات استصدار حكم قضائي يكرس هذه الملكية ويثبتها، ويشترط في هذا الحكم القضائي أن يكون حكما نهائيا حائزا القوة الشيء المقضي به، وفاصلا في موضوع محل نزاع، فبموجب هذا الحكم القضائي يكتسب الشخص الصادر لصالحه حق عينا عقاريا وذلك بعد استقاء الاجراءات المنصوص عليها قانونا المتعلق بالشهر العقاري.

وقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين والأوامر والمراسيم تعمل في مجموعها الى إجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الاراضي العام، ومن بينها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الأراضي العام، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كما ان نظام الشهر العيني و عملية المسح العقاري يرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقديم عمليات المسح ووضع مخططات طبوغرافية وجزئية وبطاقات عقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، وتسليم سندات ملكية لهم.

✓ أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع من ناحيتين، فمن الناحية النظرية تتمثل في كون هذا الموضوع من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظى بدراسة كافية، والدليل هو وجود صعوبة في ايجاد المراجع المتعلقة بهذا الموضوع، أما من الناحية العملية: تكمن الأهمية البالغة للموضوع في أنه يعالج إشكالا قانونيا تعيشه المنظومية العقارية في الجزائر، أم الأحكام القضائية وباعتبارها هي الأخرى من بين السندات المثبتة للملكية العقارية فإنها لم تحظى بنفس الأهمية، من حيث الدراسة بالمقارنة مع نظيراتها من السندات التوثيقية الأخرى.

✓ دوافع اختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع كان ورائه مجموعة من الدوافع المتمثلة في الدوافع الذاتية والتي تتجلى في ميلنا الشخصي في الخوض في هذا الموضوع أما الدوافع الموضوعية، فتمكن في إبراز الأهمية القانونية لعملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري. وكذلك اثره الرصيد المعرفي في القانون العقاري بالنظر لقلة الراجع في هذا الموضوع تحديداً.

وكذلك معرفة اهم الاحكام القاضية العقاري المشهورة التي تكون احكام نهائية حائرة لقوة الشيء المقضي به، التي تعمل كذلك على حماية الملكية العقارية.

✓ الإشكالية :

من خلال ما تم عرضه آنفاً يمكن طرح إشكالية البحث عن النحو التالي :

الى أي مدى تساهم الأحكام القضائية العقارية المشهورة في تثبيت الملكية العقارية في المناطق الممسوحة ؟

تتفرع هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية التي سنحاول الإجابة عليها من خلال دراسة عناصر الموضوع كالتالي:

- 1- ما المقصود بالمسح العقاري؟ وماهي خصائصه وأنواعه؟
- 2- فيما تتمثل أهداف المسح العقاري؟
- 3- ماهي الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري؟
- 4- فيما تتجلى جملة الإجراءات التي تضمنتها عملية المسح العقاري؟

✓ أهداف الدراسة :

تبرز أهداف الدراسة من خلال تسليط الضوء على دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري والهدف الأساسي وإلهام الذي يفصل في النزاعات القائمة أمام القضاء العقاري الذي ينتج عنه صدور أحكام قضائية عقارية نهائية تقوم على اثبات الملكية العقارية وحمايتها.

✓ الدراسات السابقة :

انطلقنا في موضوعنا من خلال الدراسات التالية:

مذكرة ماجستير للباحث عبد الغني بوزيتون حول المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ومرجع الأستاذ جمال بوشناقة حول شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ومرجع حمدي باشا عمر حول القضاء العقاري في التشريع الجزائري.

✓ المنهج المتبع:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع اتبعنا المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري، والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي.

✓ الصعوبات:

من خلال تطرقنا لهذا الموضوع واجهنا بعض الصعوبات تكمن في مضمون هذا البحث الذي شمل عدة مراسيم وقوانين، إضافة إلى أنه جمع لعدة عناصر تخص العقارات، مع قلة المراجع التي تخص هذا الموضوع.

✓ الإعلان على الخطة:

و قد تضمن البحث فصلين يتمثل في:

✓ الفصل الأول: ماهية المناطق المسموحة.

✓ الفصل الثاني: شهر الأحكام القضائية العقارية.

الفصل الأول:
ماهية
المناطق الممسوحة

تعد عملية المسح العقاري مهمة جدا، و لا يمكن الاستغناء عليها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى العمل بهذه التقنية من أجل معرفة المناطق المسوحة بالمفهوم القديم، ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها، حيث أصبحت الحاجة إلى نظام المسح العقاري وضروري جدا، كونه يحقق مشروع التوثيق العقاري العام، الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية، تكفل حماية وإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية، وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري، وتصح هذه الحماية القانونية إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيدة وسندات الإثبات الوحيدة، ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره، تلك التي يتضمنها نظام المسح العقاري من جهة، ومن جهة ثانية فإن وضع ميكانيزمات تسير السوق العقارية وتوفر معلومات كافية حول المنتج (العقار)، خاصة منذ دخول البلاد في نظام اقتصادي جديد يتطلب تلبية طلبات المستثمرين عن طريق تسوية الوضعية العقارية، ووضع أثر الرسمية التي تخلق الطمأنينة بين الجميع، والمؤدية حتما في الأخير إلى تسليم دفتر عقاري الذي يثبت حقه في ذلك، وعليه يقسم هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول: مفهوم المناطق المسوحة.

المبحث الثاني: المراحل التي تمر بها عملية المسح العقاري .

المبحث الأول: مفهوم المناطق الممسوحة

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة وأخرى خاصة، حيث حصر المشرع الجزائري مساحة الشخص القائم بالتصرفات القانونية، واستوجب الأمر إحصاء شامل بغرض الإحاطة المادية والواقعية، والتأكد من السندات القانونية بدقة التي تثبت الحق العيني لصاحبها، ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، ومعرفة هذه المناطق سواء كانت مناطق ريفية أو حضرية، وكيف تمت عملية المسح العقاري لهذه المناطق، وعليه قسمنا من خلال دراستنا لهذا المبحث إلى التعريف بالمناطق الممسوحة في (المطلب الأول)، ثم أنواع المسح العقاري و أهدافه في (المطلب الثاني)، و تكلمنا عن الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: تعريف المناطق الممسوحة.

سوف نتطرق من خلال دراستنا لهذا المطلب إلى تعريف المناطق في (الفرع الأول)، وكذلك إلى تعريف المسح العقاري وخصائصه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول :تعريف المناطق.

أولاً: تعريف المناطق لغة: جمع منطقة، وهي جزء محدود من الأرض، له خصائص مميزة¹.
ثانياً: تعريفها اصطلاحاً: هو مصطلح جغرافي يستخدم بطرق مختلفة فيما بين مختلف فروع الجغرافيا بشكل عام، قد يتم تعريف المنطقة على أنها مجموعة من وحدات أصغر².
ويمكن تعريف المناطق من الخصائص الطبيعية والبشرية والفنية، باعتبارها وسيلة لوصف المناطق المكانية، حيث أن المناطق مهمة وتستخدم على نطاق واسع في العديد من فروع الجغرافيا³.

1 . بطرس البستاني ، محيط قاموس اللغة العربية ، مكتبة لبنان ، بيروت لبنان ، 1993 ، ص 848 .

2 . عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق قسنطينة ، الجزائر ، 2010 ، ص 02

3 . أحمد حسين ،دراسة معمقة في معالم الجغرافيا ، الطبعة الثانية ، سطيف ، الجزائر ، ص 113

ثالثا:التعريف القانوني للمناطق:

تنص المادة 2/6 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "القطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها واصلها أن الأعباء أو الاتفاقات المترتبة عليها تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص"¹.

الفرع الثاني: تعريف المسح العقاري وخصائصه.

أولاً: تعريف المسح العقاري

سنحاول في هذه النقطة إلى التطرق للمعنى اللغوي للمسح، و التعريف القانوني و الفقهي للمسح العقاري .

1-المعنى اللغوي للمسح :

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني منها: مسح في الأرض يمسح مسوحا، أي ذهب فيها ومسح باليد على رأس اليتيم أي مررها، وقال أبو زيد في كلام العرب يكون مسحا وهو إصابة الماء و يكون غسلا، يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، ومنه قوله تعالى: { وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم}² .

وهنا نلاحظ من خلال التعريف اللغوي أن كلمة المسح تقوم على عمل ثابت و يكون عن طريق الإرادة.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية (cadastre) التي نجدها نابعة من لفظة (catastico) اليونانية، و(katastikhon) والتي تعني قائمة، وأيضا كلمة مستعارة الكلمة اللاتينية القديمة (capitestra)، وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها³.

¹ . أنظر نص المادة 6 فقرة 2 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975).

² . أنظر سورة المائدة الآية : 06.

³ . عمر تيمجدين ، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، 2013-2014 ، ص 27 .

2- التعريف القانوني للمسح العقاري:

تنص المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹.

وبالرجوع لنص المادة 04 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام²، نجد أن عمليات المسح العقاري وتحدد لنا القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال حسب المنطقة³.

تعد عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية، وضبط مساحة كل قطعة ضبط دقيقا، قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وحدودها أي تحديد كل ما يجاورها من عقارات⁴.

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25 منه والتي تنص على أنه:

" عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفق الشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد "⁵.

* من خلال التعريف القانوني نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحصر عملية المسح العقاري على مناطق محددة بل شملت كل المناطق، وحرص على المكلفين بهذه العملية.

1 . أنظر المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.
2 . أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24 (الجريدة الرسمية، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13).

3 . عماد الدين رحامية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، في التشريع الجزائري ، تخصص قانون خاص ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 171 .

4 . عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق ، ص 05 .

5 . أنظر المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية، العدد 97 ، المؤرخة سنة 1971) .

3- التعريف الفقهي للمسح العقاري:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار"¹.

* يبين هذا التعريف أن عملية المسح هي طريقة جوهرية وفنية، تقوم أساسا على حماية العقار ومالكة القانوني، وتعريفه جيدا وتوضيح كل ما يشملها.

وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"².

* نلاحظ من خلال التعريف أن عملية المسح العقاري هي عملية فنية أكثر منها تطبيقية، وتتركز على الجانب الإداري الذي يقوم به المكلفين به.

وعرفه البعض الآخر بأنه: "عبارة عن إنجاز أشغال تكنولوجية وتقنية العرص منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد التجاري للسجل العقاري"³.

* يقوم هذا التعريف على تبيان الخاصية الأساسية التي تنطبق على عملية المسح العقاري، وتكون بشكل تقني للقاعدة المادية للسجل العقاري الذي يعرف ويشخص بصفة دقيقة لتلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع.

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"⁴.

¹ . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 173 .

² . عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة دراسات قانونية ، العدد 13 كلية الحقوق ، جامعة صفاقس ، تونس ، 2006 ، ص 41 .

³ . ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيبسة ، الجزائر ، 2007 ، ص 06 .

⁴ . جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 13 .

* من خلال هذا التعريف نلاحظ أنه حصر عملية المسح العقاري على تحديد الموقع والمساحة، وكل ما شمل للعقار المدروس محل المسح العقاري.

ومن هنا يمكن اختيار التعريف التالي: "هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية"¹.

ثانيا: خصائص المسح العقاري.

يتميز المسح العقاري باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص، ومن خلال التعاريف الفقهية السابقة نستخلص خاصيتين يتميز بهما عن غيره تتمثل الخاصية الأولى في كونه محدد ومعرف للوضعية الحقيقية للعقارات، أم الخاصية الثانية تتمثل في كونه محدد ومعرف للملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية، وهذا ما سنوضحه فيما يلي :

1- خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات:

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الفلاحية، أما العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البناءات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لأبد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر، وإما بواسطة علامات أخرى، طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة².

¹ . مواز شربالي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، ص 84 .

² . أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم السالف الذكر.

2- تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير¹، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة.

كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية².

❖ كما يتضح أيضا أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني و يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما جاورها من عقارات، أما الوجه الثاني الذي يثيره العنوان والذي لا يقل أهميته عن الأمر الأول، ويتعلق بصنف العقارات الخاضعة لعملية المسح العقاري، فإن كانت العقارات الخاضعة تشملها هذه العملية الخاصة بالأشخاص الطبيعية، فهي أيضا تشمل عقارات المملوكة للمجموعات الوطنية الخاصة بالدولة³.

¹ . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 176 ، 177 .

² . سماح ورتي ، المسح العقاري و إشكالاته في الجزائر ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة تبسة ، 2005-2006 ، ص 15 .

³ عبد العزيز صايفي، التشريع العقاري، النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها طبقا لأحداث تعديلاتها المتعلقة ب: مسح الأراضي، السجل العقاري، طبعة جديدة، منشورات نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2011، ص15.

المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري وأهدافه.

تعتبر عملية المسح العقاري الأداة الحقيقية والفعالة لتحديد الملكية العقارية، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانياً إلا من خلال آليات تعمل وتوسع على تحقيقه، عن طريق خلق إطار قانوني يحتوي على عملية المسح التي تقوم بإنشاء أجهزة تتكفل بهذه المهمة على المستوى الوطني، لها من الصلاحيات ما يخول لها اتخاذ التدابير الضرورية واللازمة، بل والأنسب لإعداد مسح الأراضي العام تتمثل في مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بجمع مختلف المعلومات المتحصل عليها، وتدونها في وثائق دقيقة وواضحة، وحتى يتجلى لنا معرفة أنواع المسح العقاري فقد تطرقنا في (الفرع الأول) إلى النوع الأول الذي يتكلم عن المسح العام للأراضي، أما فيما يخص النوع الثاني هو المسح الغابي، وتطرقنا في (الفرع الثاني) إلى أهداف المسح العقاري.

الفرع الأول: أنواع المسح العقاري.

أولاً : المسح العام للأراضي.

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين: ريفي وحضري. وقد نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹ على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية².

¹ . أنظر المادة 21 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 30، سنة 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80 - 210 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19).
² . أنظر المادة 20 من المرسوم نفسه .

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ، والتي تعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعنا عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إلى جانب مخطط شغل الأراضي (POS)¹.

الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها².

كما حدد القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم³ بالأمر رقم 26-95⁴ الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة 04 منه الأراضي الفلاحية ذات الوجه الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على إن يكون الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة عامة. كما أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح خارج المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية⁵.

ثانيا : المسح الغابي.

تعتبر الغابات أملاكا وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁶، وبالنظر للأهمية التي تحققها الغابات، أولاهها المشرع حماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية.

1 . عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق ، ص 09-10 .

2 . نبيل صفر ، النشاط العقاري ، البناء و السكن و التعمير ، دون طبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلية ، الجزائر ، 2014 ، ص 161

3 . القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 49 ، الصادرة سنة 1990) المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25/09/1995، المتضمن الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة (الجريدة الرسمية، العدد 55 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995).

4 . أنظر المادة 04 من نفس المرسوم.

5 . عبد الغني بوزيتون ، المرجع السابق ، ص 10 .

6 . أنظر المادة 37 من القانون 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (الجريدة الرسمية، العدد 52 ، الصادرة سنة 1990).

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية¹، مجددا فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدء من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرار بافتتاح عمليات مسح الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاء بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام³.

الفرع الثاني: أهداف المسح العقار.

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاز منهج سياسي عقاري، حيث حصر المشرع الجزائري أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري وهي:

أولا: الأهداف الاجتماعية.

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظرا لكونها من أوسع الحقوق العينية، وذلك من خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها، بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري، التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها وتعريفها، وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرارها وحمايتها من مختلف التعديات، فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها⁴.

¹ . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 182 ، 183 .

² . المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 2000/05/24، يحدد قواعد إعداد المسح الأراضي الغابية الوطنية.

³ . المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁴ . عماد الدين رحايمية ، المرجع نفسه ، ص 186 .

ثانيا: الأهداف الاقتصادية.

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري، وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية¹.

وفي ذلك تقول الأستاذة ليلي زورقي: " نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 3/1 للبلديات، فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء"².

كما أن ضمان استقرار الملكية بسندات تعبر عن الحقيقة يشجع ويسهل على البنوك الدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في السوق العقارية بما يحقق الائتمان العقاري، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية بما يضمن توفير السكن والتهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع الاقتصادية.

والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهظة والتي كلفتها إن لم نقل عن طريق منحها اضطررتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا بمدة 15 سنة، فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستتدة في ذلك والمتمثلة في الدفتر العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتاوات العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لتراب الجزائر³.

وعليه فإن عملية المسح العقاري إذا تمت بطرق سليمة ووسائل قانونية محددة ستكون لها أبعاد داعمة للاقتصاد الوطني.

¹ . زياني محمد مصطفى ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير ، غير منشورة ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2011 ، ص 15-16.

² . ليلي زورقي ، التقنيات العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزء الأول، البعة الأولى، الجزائر، 2000 ، ص 22 .

³ . نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى للنشر والتوزيع ، الجزائر 2009 ، ص 27-28 .

ثالثا: الأهداف التقنية والقانونية.

إن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها وإعداد الوثائق والمخططات بشأنها، هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق، والتي من يكون للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات، فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل، وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى من عملية تقنية إلى تحقيق يعد قانوني، وهو تكوين السجل العقاري¹.

ولا يكتمل هذا الدور والأهمية إلا إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد، وبالتالي ستؤدي حتما إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي ويمهد للدارسة الموضوعية والمتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأرض أساسا لها، وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة واصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة².

لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها، ومن ثم دخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بالشكل الأهم، إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كإحصاء و الدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني، إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية المسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي³.

¹ . أنظر الملحق 01، المتعلق للمالكين الخاضعين للتحقيق بطاقات عقارية نموذج T5.

² . زياني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 17.

³ . إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة النشر والتوزيع، الجزائر، 2003/ص116.

المطلب الثالث: الهيئات المشرفة على المسح العقاري.

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق ارتأى المشرع الجزائري، أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية¹ لهذا سوف نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، فنبداً بالحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثم لجنة مسح الأراضي (الفرع الثاني)، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية والتي تعتبر القلب النابض في عملية الحفظ العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

إن الإشراف على عملية المسح العقاري مباشرة للدولة يتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد، وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري : "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.."²

لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي³، إلا أنه و مع سياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989، والنهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية، و المتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع⁴، أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية⁵، وبما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية

1. زياني محمد مصطفى ، المرجع السابق، ص 18 .

2. أنظر المادة 05 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3. المرسوم التنفيذي 234-89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63-92 ، المؤرخ في 12 فيفري 1992 (الجريدة الرسمية العدد 13 ، المؤرخة في 19 فيفري 1992) .

4. عبد العزيز محمودي ، آليات تهيير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادي ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2010 ، ص 75 .

5. نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 36 .

لإنجاز و تجسيد عمليات المسح، يتعين التطرق إلى تعريف هذه الوكالة (أولاً) وتنظيمها (ثانياً)، وأخيراً بيان المهام الممنوحة (ثالثاً).

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم على أنها : "تتسا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار (و.و.م.ا) وتدعي في صلب النص (الوكالة).

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"¹. وعليه تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها: "هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي، تخضع لوصاية وزير الاقتصاد، مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب باختصار (و.و.م.ا) وتدعي في صلب النص (الوكالة)"².

ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، تمارس صلاحيتها ضمن التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية باعتباره السلطة الوصية عليها³، يشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة، التي تباشر عملها وفقاً للتنظيم المنشأ لها، والمتمثل في المرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه: "يشرف على الوكالة مجلس إدارة و

¹ . أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 ، المؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 هـ الموافق لـ 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في

1992/02/12، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

² . نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 37 ، 38 .

³ . أنظر المادتين 01 و 02 من نفس المرسوم.

يديرها مدير¹. وعليه يتضح أن أجهزة تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمثل في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير².

1- مجلس الإدارة :

الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية. يجتمع مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس، أو ثلث الأعضاء أو المدير، وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة³.

❖ يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية :

- ✓ ممثل لوزير الاقتصاد، رئيسا.
- ✓ ممثل لوزير الدفاع الوطني.
- ✓ ممثل لوزير الداخلية.
- ✓ ممثل لوزير التجهيز.
- ✓ ممثل لوزير الفلاحة.
- ✓ ممثل لوزير النقل .
- ✓ ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ✓ ممثل المندوب للتخطيط⁴.

يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار يبنى القرار على وجود حالة واقعية أو قانونية، تدفع الجهة الإدارية المختصة صادر عن وزير المالية⁵. ويشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية⁶.

1. أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

2. أنظر الملحق رقم 02، رسم تخطيطي يوضح أقسام الوكالة الوطنية.

3. حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2010 ص 64.

4. أنظر المادة 13، من نفس المرسوم.

5. أنظر المادة، 17 من نفس المرسوم.

6. عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 193.

يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير اللازمة المتعلقة بتنظيم الوكالة، كما يمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تقيد في المداولات¹.

2-المدير :

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احترام لقاعدة توازي الأشكال القانونية².

كما يختص مدير الوكالة بصفة أساسية بعدة منها :
*تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بالميزانية حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات، حيث تمثل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية الخاصة لإدارة شؤون العقار³.

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتولى الوكالة الوطنية مهام رئيسية وأخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي، بالتنسيق مع المديرية الولائية للمسح للاضطلاع بالبرنامج الحالي للمسح الممتد إلى 2008، والاستعداد إلى المرحلة الثانية الممتدة من 2008 إلى غاية 2020 والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي :

1-المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها

¹ .لزهراري القرزي علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013 ، ص 15 .

² . محمد الصغير بعلي ، أستاذ القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، المحامي لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005 ، ص 40 .

³ . جدوى حنا ، الوكالة –إجتهادات – نصوص ودراسات ، منشورات ، الطيبي الحقوقية ، الجزء الأول ، بيروت لبنان ، 1998 ، ص 19 .

الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر¹.

وباعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري وتتولى الوكالة على الخصوص القيام رئيسيا بالمهام التالية:

- * تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة بوشم الأراضي ورسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.
- * تحضر العقود والملفات المتعلقة بالإشغال لجان مسح الأراضي².
- * تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- * تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الطبوغرافية التابعة للخوادم لحساب الإدارات العمومية³.

2- المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم⁴، يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية تنفيذ الأعمال التالية:

- * إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للإدارة طبقا للتنظيم.
- * إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأوضاع الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- * تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
- * السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- * تطوير وسائل الاعلام للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.
- * إنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية، وتنظيم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها⁵.

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، السالف الذكر . .

² محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي ، الطبعة الثانية، الجزائر 2010 ، ص 77 .

³ . أنظر المادة 05 من نفس المرسوم.

⁴ . أنظر المادتين 04 و 07 من نفس المرسوم.

⁵ . محمودي عبد العزيز ، المرجع نفسه ، ص 78 .

الفرع الثاني: المديرية الجهوية لمسح الأراضي.
أولاً: تعريف المديرية الجهوية لمسح الأراضي.

جاء نص المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي 89-234 واضحاً بشأن المهام التي تسند إلى الفروع الجهوية بقوله "يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية ومحلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة"¹.

وعليه فإن ما تقوم به هذه الأخيرة من نشاط يماثل ما هو موكل إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إضافة إلى اعتبار هذه الفروع بالنظر لمهام خاصة على وجه التحديد هي بمثابة همزة الوصل بين المديرية المحلية (الولائية) لمسح الأراضي والوكالة الوطنية².

ثانياً: مهام المديرية الجهوية لمسح الأراضي.

ذلك أن تجميع نتائج عمليات المسح المنجزة جهويا على مستواها، وتنسيق العمل فيما بينها وبيت تلك المديرية، لهو بمثابة تخفيف الأعباء عن الوكالة سواء من حيث الدعم المالي أو البشري.

ثم أن تسهيل حصول الوكالة على معطيات تسمح بتكوين جرد عام للعقارات ونتاج بيانات احصائية حسب دورية ملائمة، يستدعى تواجد مثل هذه الهيئات الجهوية المكلفة بالمسح للقيام لذلك، حتى تراعي طبيعة كل منطقة أو جهة من هذه الجهات، سواء من حيث الكثافة السكانية أو الطبيعية التضارسية ... الخ.

وهو جانب جد مهم يسمح بتحديد الميزانية، ودعم الوسائل التقنية المستعملة، ومراعاة حجم ومدة الانتهاء من العملية لأنه بات من الضروري تزويد الوكالة في نهاية كل ثلاثي تقريبا بتقرير مفصل وبمعية كل المديرية الولائية، عن جملة النشاطات التي تقوم بها.

لهذه الفروع الجهوية مهام أخرى، تدخل ضمن اختصاصاتها البحتة والتي تشكل في إحدى جوانبها علاقة مباشرة مع الجمهور، أين تسلم نسخة من المستخرج المطلوب مقابل دفع حقوق النسخ، والنص القانوني لم يحددها (حقوق النسخ)، واكتفى بالإحالة

¹ . أنظر المادة 22 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، السالف الذكر

² . إلهام بخوش، مسح المناطق الحضرية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، سنة 2007-2008، ص 48

على التنظيم إن المهام التي تقوم بها هذه الفروع الجهوية واردة في مضمون المرسوم 234-89¹.

قد يتساءل البعض عن حالة وجود مديرية جهوية لمسح الأراضي ومديرية محلية في ذات الوقت؟ أو عن تواجد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في الجزائر العاصمة مثلا ووجود فرع جهوي لها وأيضا مديرية محلية أو ولائية؟
والجواب هو أن لكل هيئة من الهيئات المكلفة بالمسح مهامها، ودورها الذي تقوم به، حتى وإن تزامن وجودها في مكان واحد، فإنه لا غنى عن أي واحدة منها، وذلك لأن عملها في النهاية يتطلب ويستدعي ضرورة توزيع المهام فيما بينها، والتنسيق المستمر حتى تكون هناك نتائج مسحية دقيقة وثرية ومتكاملة².

¹ . أنظر نص المادة 22 فقرة 02 من المرسوم 234-89، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² . إلهام بخوش، المرجع السابق، ص 49 .

المبحث الثاني: المراحل التي تمر بها عملية المسح العقاري.

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من المراحل تضمنتها مجموعة من القانونية، أهمها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام. ولمعالجة موضوع هذه المراحل التي تخص عملية المسح العقاري ارتأينا تقسيم هذا المبحث ثلاثة مطالب، بحيث خصصنا المطلب الأول المرحلة التحضيرية لعملية المسح، أما المطلب الثاني لدراسة مرحلة الشروع في العملية، وأخيرا المرحلة الختامية لعملية المسح العقاري.

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري.

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي (الفرع الأول)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق عداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية و المنجزة التحري من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي¹، حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد².

¹ . نورة أوحمر، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولة المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 145.

² . قانون رقم 84-89 المؤرخ في 04/12/1984، المتضمن تنظيم إقليمي للبلاد، (الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984).

ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، وهذا وفق سلم معين وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل، فهذه الوثائق المتعلقة بالأمالك التابعة للدولة والبلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام ، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة، تأتي عملية التصوير الجوي، بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خاليا من المرتفعات، وأفقيا بحيث يكون محور الالتقاط الصور عموديا، وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم¹.

الفرع الثاني : عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري.

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، والتي تتكون من تجمع لأجزاء وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في :

أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية، أو غير طبيعية عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم، تقسيم وحدة عقارية متجانسة².

¹ . زهرة بن عمار ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، الجزائر ، 2011 ، ص 99-100 .
² . عماد الدين رحامية ، المرجع السابق ، ص 227-228 .

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم (01) ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم¹.

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام، وتعيين لجنة مسح الأراضي حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"².

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة³، ويكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات⁴.

1 . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 229 .

2 . أنظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984، (الجريدة الرسمية ، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976).

3 . ريم مراحي، أثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، بتاريخ 27-28 أبريل 2011 ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية ، الجزائر، ص 06 .

4 . أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، السالف الذكر.

وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء¹.

المطلب الثاني: مرحلة الشروع في عملية المسح العقاري.

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى عملية تعيين الحدود (الفرع الأول)، ثم عملية معاينة التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عملية تعيين الحدود .

تنص المادة 05 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على ما يلي: " ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد مواطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تغير تحديد البلديات"².

يفهم من نص المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها، لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية، إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تنقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات التي ترمي إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة³.

وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، كما

¹ . عبد الغني بوزيتون ، المرجع السابق ، ص 93 .

² . أنظر المادة 05، من المرسوم 62-76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ . أنظر الملحق رقم 03، المحدد لمجموعات الملكية المثبتة حدودها نموذج T4.

تقدم للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى¹.

فعملية تعيين الحدود تتطلب المعرفة العلمية التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوخ ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية².

وبعد الإنتهاء من عملية تعيين الحدود لبلدية ما، يقوم الأعمال المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد أماكن معلومة، وذلك قصد توثيقها.

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

أولاً : استدعاء الأشخاص :

فيجب أن يكون المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم³، وتطبيقا بما جاءت به التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 و المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي و الترقيم المؤقت⁴، والتي نصت على أنه يجب أن يتم استدعاء الملاك الحائزين على حقوق انطلاق العملية و كذلك بالمناداة في الأسواق و الإعلانات في أجل 15 يوما، كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الاعلانات المثارة في الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة حيث يتم الاستدعاء بواسطة اشعارات برسالة من نوع T3 كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد أملاكها ودعوته لتعيين ممثل مؤهل لذلك .

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية، مرسله على امتداد 15 يوما، فإن التمديد يكون بصورة أحادية، ويجب على التقني المكلف بعمليات اعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع إلى بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية قصد الإعلام⁵.

¹ . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 230 .

² . أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³ . أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، السالف الذكر.

⁴ . التعليمات رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

⁵ . أنظر ملحق رقم 04، الاستدعاء بواسطة اشعارات برسالة من نوع نموذج T3 .

ثانيا : التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم.

وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من اسم و لقب و تاريخ ومكان الازدياد و الحالة العائلية، و إذا يتعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة التأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها وتاريخها وأطرافها¹.

ثالثا : الاستطلاع على العقار و التعريف بحدوده.

وتعتبر مرحلة صعبة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية، وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبيت فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعنية من طرف الوالي المختص إقليميا، وفي الأخير يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية².

الفرع الثاني : عملية معاينة التحقق العقاري .

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات القانونية و التقنية لدى العون المحقق أو فرق التحقيق، كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق أو فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق و فحص الوثائق و السندات التي يقدمها أصحاب الملكيات وهي مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق اجراءات ادارية تقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح الإدارية المعنية بالتسيير العقاري، ويقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس الفرقة مسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق و السندات المستلمة، فهو ينتقل إلى الميدان الحيابة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك و الحائزين المجاورة بما فيها حماية

¹ . عبد الغني بوزيتون ، المرجع السابق ، ص 94 .

² . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 233 ، 235 .

أملاك الدولة و الجماعات المحلية و الأوقاف¹، وينتج عن التحقيق في المناطق الريفية بطاقة عقارية نموذج T7²، ونموذج T8³ للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9⁴.

ويجب الإشارة أيضا إلى أن التحقيق العقاري يتعلق بعملية أخرى يحكمها إطار تنظيمي آخر، جاء لاحقا وهو القانون رقم 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁵.

وسنتطرق من خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح للعناصر الآتية :

أولا : معاينة أصحاب الحقوق.

إن المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ، أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك، ويعطي له ما قبل القائم بالتحديد.

1/ تعيين الأشخاص الطبيعية: وذلك بذكر حالته:

- ✓ اسمه ولقبه متبوع باسم الأب و الجد، واسم ولقب الأم.
- ✓ تاريخ ومكان الميلاد و الجنسية.
- ✓ وعند ما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ، و الذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريقه)⁶.

2/ تعيين الأشخاص المعنوية: تتمثل هذه الأشخاص في الدولة و الجماعات المحلية

و المؤسسات العمومية والشركات... أما المعلومات المرتبطة بتعيينها تكون كما يلي:

¹ . زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكي العقارية ، مذكرة ماجستير غير منشورة ، فرع قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2014 ، ص 88 .

² . أنظر الملحق رقم 05، الذي يحدد بطاقة عقارية نموذج T7 .

³ . أنظر الملحق رقم 06 ، الذي يوضح العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة نموذج T8.

⁴ . أنظر الملحق رقم 07، الذي يوضح بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9.

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

⁶ . ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 43 .

~ الشركات: اسم الشركة، طبقتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية سجل رقم السجل التجاري¹.

~ الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي .

~الجمعات المحلية: إسم البلدية أو الولاية .

~ أملاك الدولة: إسم الدولة، مقر المصالح المنظمات العامة و المخصصة لها المسيرة من قبلهم، و التي تكون إدارتها على عاتقهم.

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

ثانيا : معاينة حق الملكية:

إن تحديد حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية، أو بواسطة البحث و الاستقصاء في حالة غياب سند الملكية².

1/ المعاينة بواسطة السند:

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

ويؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات منها أن الوثيقة المقدمة تحمل كل موضعيات العقد القانوني الصحيح، وهذه الحالة بها نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ إلى البحث و الاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية وهي حالة تشبه حق الملكية بدون السند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيابة القانونية و أركانها للتمسك بها و الاعتراف للحائز بأحقية في الملكية، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بال عقار المعني بدلائل واضحة³ لكن المساحة المذكورة فيها أقل من

¹ . مواز شرياني ، المرجع السابق ، ص 94 .

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

³ . ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 45 .

المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأنية من الملاك المجاورين، وهذا ما يجب إثباته من طرفهم، أو اعتداء و تطاول على ملكيات الغير ،فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة، و قد يكون الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته، و التي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة¹.

و بالتالي إذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المستحيلة على هذه السندات و بين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لا يمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها، أما إذا تعذر التوصل لهذا التطابق فنكون أما نزاع يسجل الحالة، لتحال بعد ذلك إلى لجنة المسح الأراضي².

(ا) السندات الرسمية المعترف بها :

من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة ،وهذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك و حصص الشركاء في الشيوخ ،لكن كثيرا مالا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات و ذلك بعدم تعيينها تعينا دقيقا ،فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث و الاستقصاء، وكذا العقود الادارية المنشأة أو الناقله أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من قبل الموثقين القدامى و كتاب الموثقين و التي تم إظهارها .

وتعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق³، المعدل و المتمم⁴، تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، كذلك العقود المنشأة أو الناقله أو المصرحة أو المعدلة،

1 .نورة أرحمون ، المرجع السابق ، ص 155 .

2 . ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 49 .

3 . الأمر رقم 91-70، المؤرخ في 19/12/1970، المتضمن تنظيم التوثيق، (الجريدة الرسمية ، العدد 107 ، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970).

4 . معدل ومنتم بالقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن مهنة التوثيق، (الجريدة الرسمية، العدد14 ، المؤرخة في 08 مارس 2006) .

المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، وكذلك القرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء و لها قوة الشيء المقضي فيه¹ .

(ب) السندات غير الرسمية المعترف بها :

إن الأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 ،

وجدير بالذكر أن تطبيقا للمادة 328 ق م، فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من :

✓ يوم تسجيله.

✓ يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

✓ يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

✓ يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن المعايير الثلاثة الأولى، يمكن للمحقق أو المحافظ العقاري، التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، أما المعيار الرابع فإثباته لا يكون إلا عن طريق القضاء، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، و لا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية².

(2) المعاينة في حالة غياب السند :

و بعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقفة الحيازة، و في حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء و البحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، و الأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزولة الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني، فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الحيازة في ذاتها، حتى ولو كان الحائز غير مالك³.

¹ . ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 46 .

² . عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 240 .

³ . مواز شرياني ، المرجع السابق ، ص 97 .

المطلب الثالث: المرحلة الختامية لعملية المسح العقاري:

عرفت الجزائر في ظل الاستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار، وتوجيهه توجيهها سليما من جهة، واستغلاله استغلالا عقلانيا من جهة ثانية، وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة، إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني حديث سوف نتطرق إليه في (الفرع الأول) لتحديد اللجنة المختصة لعملية المسح العقاري، ثم تليه مرحلة ختامية الأكيدة في (الفرع الثاني) الذي يتجلى عنه إيداع الوثائق المسحية لعملية الإشهار حيث يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري¹.

الفرع الأول: اللجنة المختصة لعملية مسح الأراضي:

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري، ولقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري².

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

أولا: تشكيلة لجنة مسح الأراضي.

لقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة

مسح الأراضي وهم كالاتي:

1 . قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا

القاضي رئيس المجلس القضائي.

2 . رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

¹ . نورة أورحمون، المرجع السابق، ص 46.

² . أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

- 3 . ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- 4 . ممثل للمصالح المالية للأموال الوطنية.
- 5 . ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- 6 . ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- 7 . موثق كعينة الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- 8 . المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- 9 . المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله¹.

على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية وبالنسبة للعمليات التي تتجزأ خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح للفلاحة وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري، حيث أن الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية².

ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح، وذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في الصنف العاشر، في حيث أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بع القاضي رئيس اللجنة و رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي و يرسم صورة عن كافة العقارات المسموحة في إقليم البلدية ويقدم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمتها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية ممنوحة رقما واضحا³ .

¹ . عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص94.

² . عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 197.

³ . مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص111-112.

وقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك وطنية أو خاصة أو وقفية، ولهذا كان من الضروري اشتراك كل القطاعات التي يمكن ان تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتتوير اللجنة بالأمر التقنية والخاصة بها¹.

ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي.

حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام²، فإن اجتماع لجنة المسح ينطوي على الجوانب التالية:

1. تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها القاضي.

2. يحرر محضر مفصل عن المداولات.

3. تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضر، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس³.

في غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها، فهذا يجعله حرا في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك⁴.

ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي وكيفية تنفيذ قراراتها:

تكمن هذه المهام في ما يلي:

1- مهام لجنة مسح الأراضي.

تقوم لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام تتمثل في جميع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك⁵.

1 . عماد الدين رحايمية، المرجع نفسه، ص 198.

2 . أنظر المادة 08، من المرسوم التنفيذي 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

3 . نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 60.

4 . مواز شريالي، المرجع السابق، ص 93.

5 . صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 12.

كما أنه من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية، وكثيرا ما تكشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية بين ما هو موضح في وثائق متوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون مالك أو حائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة المسجلة في الوثيقة، الأمر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات بين المالكين أو الحائزين المتجاورين، حيث يتم تسويتها باتفاق الأطراف فيما بينهم وبتدخل هيئة المسح التي تسعى للتوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر إذا أمكن، وكذا الفصل في النزاعات، فهناك بعض النزاعات القائمة حول الملكيات أو حدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى، تسعى اللجنة لحلها وذلك بالاستناد إلى الوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع أقوال وشهادات الملاك المجاورين، وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء¹.

إن جملة المهام السابقة تجعلنا نبدي بعض الملاحظات الجوهرية، فلو نظرنا إلى تلك المهام من جهة لوجدناها قضائية أكثر منها فنية أو إدارية فهي التي تحاول توفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تثبت في ذلك النزاع الذي يكون بالتراضي، وما يسند الرئاسة لقاض وترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات.

2- كيفية تنفيذ قراراتها.

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

لكن من جهة أخرى نجد ان السلطة القضائية هنا تفضل محل أما الصيغة الإدارية التي تصبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر من الوالي المختص إقليميا².

¹ . نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 62.

² . عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 201.

الفرع الثاني: إعداد إيداع الوثائق المسحية لعملية الشهر:

سوف تعالج من خلال هذا الفرع نقطتين هما: إعداد الوثائق المسحية (أولاً)، ثم إيداعها (ثانياً).

أولاً: أعداد الوثائق المسحية:

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية وأنواعها في الأمر 74-75 والمرسومين التنفيذيين له تحت رقم 62-76 و63-76 السالفة الذكر، بل ترك الأمر للتنظيم وبعد مرور 23 سنة صدرت التعليمات رقم 16 لسنة 1998، أين يثبت في الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

أ / مخطط المسح:

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي لبلدية موضوع عملية المسح العقاري، حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو ريفية، وتكمن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها¹.

ب / جداول الأقسام:

يقصد بجدول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري، والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية، وفي الأخير الأشخاص الطبيعية لئتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً لألقابهم².

¹ . عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 243، 244.

² . ريم مراحي، أثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 08.

ج / سجل المساحة:

وهو السجل الذي تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك، فإذا كان شخصا طبيعيا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار وهنا يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة، وطبيعة تنقل الأراضي¹.

ثانيا: إيداع الوثائق المسحية لعملية الأشهار:

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري². والإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري، فالأصل أن تودع جميع الأقسام المشكلة لبلدية المعنية بالمسح³.

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية و الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ما يفيد امكانية رفض ايداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية. وبالتالي متى وجد نقصا معيننا وجب عليه اخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة ادارية لتدارك الأمر⁴.

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

1 . عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 245.

2 . أنظر المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 . فقرة 01 و 06 من التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي و الترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

4 . عماد الدين رحايمية، المرجع نفسه، ص 244، 245.

ويجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا يدخل أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية التقييم العقاري أو اعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الادارية وبالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية¹.

ويحتفظ المحافظ العقاري بنسخة بعد التأثير عليه من قبل مديرية الحفظ العقاري². ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ ايداع الوثائق المسجلة محددًا فيه الأقسام واسم البلدية و الأماكن المسموحة، بحيث يكون المحضر محل اشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية اعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بموجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليميا من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو اثاره الاحتياجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك³.

¹ . لزهاري الفيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، الجزائر، 2012، ص 53.
² . نور الدين زيدة، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 48.
³ . أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

ملخص الفصل الأول:

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، فهو الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني، من أجل تشكيل الوثائق المسحية، التي تشكل القاعدة الطبيعية للملكية العقارية، إن عملية مسح الأراضي إذا هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وثبيت مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة عليها أولها. والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ودراسة هذه النظام في التشريع الجزائري، من الأهمية بما كونه من المواضيع التي لم تحظى بالدراسة رغم الأهميتين العملية والعلمية، هذا من جهة، ومن جهة ثانية مرور فترة طويلة على تبني الجزائر هذا النظام، والذي تمتد جذوره أطنان التاريخ، إذ ظهرت أولى بوادره في ظل الجزائر المستقلة في كنف قانون الثورة الزراعية (المادة 25 منه) ثم جاء الأمر 74-75 و المراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ.

ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أثبتت خصيصا لذلك، منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و المحافظات العقارية، و الهيئات المركزية، الموكلة لها عملية المسح كذلك، من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق.

ومعرفة كذلك أهم الاجراءات القانونية التي تتم بها هذه العملية، وفهم جميع الخبايا التي يقع رجال القضاء أثناء سير هذه العملية.

كما مرت عملية المسح العقاري في ثلاثة مراحل أساسية: تكمن الأولى في أنها مرحلة تحضيرية لعملية المسح العقاري فهي شامل للتعرف عن الملكيات العمومية والوقفية العقارية بصفة عامة، أما المرحلة الثانية فهي شملت الشروع مباشرة في عملية المسح العقاري، فهي عملت على تعيين جميع المشتملات الخاصة بالعقار من تعيين حدود وغيرها، أما فيما يخص المرحلة الختامية لعملية المسح العقاري فقد حددت جميع الهيئات واللجان المختصة بهذه العملية وتشكيلة كل منهما، لأن عملية المسح العقاري تعد عمود الفقري لجميع العقارات لإثبات جميع الحقوق والتصرفات الواقعة عليها.

الفصل الثاني:
شهر الأحكام القضائية
والعقارية

تعد الأحكام القضائية العقارية مصرحة للحق العيني العقاري، حيث أنها لا تنشأ حقل جديداً، بل هي تكشف عن حق الملكية القائمة أصلاً قبل صدورها، فمن بين هذه الأحكام الحكم القضائي النهائي بقسمة عقار مملوك على الشيوع الذي ينشئ للمتقاسم حق ملكية جديد لم يكن له و إنما تكشف عن هذا الحق القائم.

وتعد مسألة إثبات الملكية العقارية عائقا رئيسيا واشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم وضبط الملكية العقارية أو الجهات القضائية المختصة بالفصل فيه مختلف المنازعات العقارية المعروضة عليها، أو الجهات الإدارية المختصة بعملية التطهير العقاري التي جعلت من ورائها آلية قانونية وأساسية لإثبات الملكية العقارية.

ويشترط في الحكم أو القرار المثبت للملكية العقارية أن يكون حكما نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي به وفاصلا في موضوع الدعوى مما يترتب عنه تخلي القاضي عن النزاع، فبموجب هذا الحكم أو القرار القضائي يكتسب الشخص الصادر لصالحه حقا عينيا عقاريا وذلك بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها قانونا المتعلق بعملية الشهر العقاري.

وحتى تكون هذه الأحكام مثبتة لهذه الحقوق العقارية، لابد من شهرها لدى المحافظة العقارية، حيث تصبح لها قوة ثبوتية مطلقة، وحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وعليه يقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: النظام القانوني للشهر العقاري .

المبحث الثاني: الأحكام العقارية الخاضعة للشهر.

المبحث الأول: النظام القانوني للشهر العقاري

تبنى المشرع الجزائري عدة قواعد من أجل الحفاظ على الملكية العقارية، حيث رسم عدة ركائز قانونية لذلك، فوضع نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين و التصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية، ولهذا فإن موضوع الشهر العقاري يحظى بأهمية بالغة، يستمدّها من أهمية العقار و الملكية العقارية، فمن الناحية الاجتماعية تبرز الملكية الفردية التي تقوم على الإرادة الحرة، وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مفهوم الشهر العقاري و أهميته في (المطلب الأول)، ثم معرفة الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري في (المطلب الثاني) و إجراءات الشهر العقاري في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري و أهميته:

سوف نتطرق من خلال دراستنا لهذا المطلب إلى تعريف نظام الشهر العقاري في (الفرع الأول)، ثم أهميته في (الفرع الثاني)، ومعرفة أنظمة الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منهما في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري.

أولاً: التعريف الشهر العقاري لغة: عبارة مركبة من كلمتين هما: الشهر و العقار

1/ الشهر: يقصد بها الإعلام و النشر .

2/ العقار: و هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله من دون تلف¹

ثانياً: التعريف الشهر العقاري اصطلاحاً: و يقصد بالكلمتين الشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة².

❖ ومن هذا التعريف نلاحظ أن المشرع الجزائري قسم هذا المفهوم بكلمة الشهر بأنه إجراء قانوني متميز يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة للعقارات.

1 . أنظر المادة 63 من الأمر 75-58 ، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 80-07، المؤرخ في 09/09/1980، المتعلق بالتأمينات .

2 . مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 132.

حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه: " ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى انشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها و إسقاطها"¹.

وهناك من عرفه بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها إظهاراً بوجودها، ليكون الجميع على بينة من أمرها"².

*من خلال هذا التعريف نلاحظ أن عملية الشهر العقاري تنحصر على العمل الفني الذي ينصب على العقارات المراد شهرها، و يأخذ من تعريفه تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام كافة بالوضعية القانونية للعقار، و أهمل دور المحافظ العقاري في حماية الملكية العقارية.

وعرف أيضاً بأنه: "مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة و الدقيقة و المفروضة على الأفراد و المعنيين بالحقوق العينية العقارية، و التي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية"³.

*أشار أصحاب هذا التعريف إلى الشهر العقاري كنظام مفروض يهدف إلى إعطاء تصور حول الملكية العقارية، و أهمل الدور الرئيسي لهذا النظام كوسيلة لحماية الملكية العقارية و جميع الحقوق العينية.

وعرفه أيضاً على أنه: "مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار او حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، و من شأن هذه القواعد و الإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع كافة"⁴.

*نلاحظ أن هذا التعريف اشهر لنظام الشهري العقاري كوسيلة لتثبيت الملكية، رغم أنه يمكن أن يتم إشهار سندات تهدف إلى إلغاء حق الملكية.

1 . حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص11.

2 . مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص13.

3 . ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، بدون طبعة، ص 81.

4 . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 05 و 06 .

أما السيد عيواج محمد مسؤول مصالح الشهر العقاري أثناء مداخلته في اليوم المعمول المنعقد بتاريخ 2004/04/15 بورقلة، حول الإشكالات المتعلقة بالمادة 98 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تحت عنوان (الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري) أين عرف الشهر العقاري بأنه: "نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات و الشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق العقارية العينية الأخرى"¹. نرى بأن هذا التعريف هو الأقرب لتحديد مفهوم نظام الشهر العقاري.

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري.

تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في منع الغش و ضمان استقرار التعاملات العقارية و التقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية².

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنميته الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجابا على الاقتصاد الوطني، و يسهل عملية تداول الأموال العقارية و تشجيع الائتمان العقاري.

إن نظام الشهر العقاري هو أحسن وسيلة لتنظيم و حفظ المعلومات المتعلقة بكل العقارات عبر التراب خاصة في ظل وجود المسح العام³.

ومن خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري، ليس للأفراد فحسبت بل للدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية و التطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع.

الفرع الثالث: أنواع أنظمة الشهر العقاري.

1 . أنظر المادة 98 من المرسوم التنفيذي، رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر .
2 . حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 12 .
3 . كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص16 .

أولاً: الشهر العقاري الشخصي:

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول أنظمة للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث وتبنته مختلف الدول ينشئ في البلد الواحد سجل عام أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم يوجد لها إدارة الشهر العقاري، و بعدها توجهت جميع الدول إلى نظام الشهر بعد ظهوره الذي أثبت أنه الأجدر في تحقيق استقرار المعاملات العقارية و دعم الائتمان العقاري .

1/تعريف نظام الشهر الشخصي: يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري بعد إقرار المبدأ حيث اتخذته أغلب الدول أساساً للحفاظ العقاري و شهر المعاملات العقارية، و يتميز نظام الشهر الشخصي بأن التسجيل فيه يتم تنطبق لأسماء الأشخاص دون الحاجة إلى النظر للعقار محل التصرف من موقع وحدود و مساحة، و إنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص الهالكين أو الذين تعاملونه¹.

ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام هر الشخصي، حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر و سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية² .

وتعتبر فرنسا أحد أهم الدول التي اعتمدت نظام الشهر الشخصي، فقبل الإصلاحات التي أدخلها المشرع الفرنسي سنة 1955، كان هذا النظام يتصف بالصفات التقليدية التالية :

- 1- أن عملية التسجيل يقوم بها موظف إداري عادي، ليست لديه أي سلطة قضائية على الأعمال المطلوبة تسجيلها، أي أن التسجيل يتم على مسؤولية أصحاب العلاقة.
- 2- عملية التسجيل غير إلزامية.
- 3- أن أساس التسجيل في هذا النظام هو الشخص أي صاحب الحق المطلوب قيده، و ليس العقار الجاري عليه الحق³.

و بناء على هذه الصفات فإن نظام الشهر العقاري العيني ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ حقا عينيا عقاريا¹،

¹ . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 11.

² . جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 15، 16 .

³ . جورج ن ش دراوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثالثة، 2010، ص 16.

ويعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، فلا يعتمد على مواصفات العقار محل التعامل، و إنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين و الذين تعاملوا فيه².

فإذا أراد شخص معرفة الوضعية القانونية لعقار معين، فعليه الاتجاه صوب مصالح الشهر العقاري مرفق بالاسم الكامل لصاحب العقار، أين يتم البحث عن هذا الاسم في السجلات المعدة للشهر، فإذا تك إيجاده فهذا معناه أنه تصرف في العقار، و بالتالي سيتم تسجيل العقار باسم المالك الجديد، و بالتالي صاحب المصلحة لا يمكنه معرفه سوى الشخص الذي تعامل في العقار، و لا يمكنه معرفة ما أتقل العقار من حقوق³.

و في البلاد التي تأخذ بنظام السجل الشخصي، يتسع نطاق اكتساب ملكية العقار بوضع اليد، حيث أن تسجيل التصرفات و الحقوق باسم الأشخاص، يتيح سهر التصرفات التي تصدر من غير المالك الحقيقي، و بالتالي لا يعتبر التسجيل الشخصي دليلا قاطعا على ملكية المتصرف إليه للعقار، و لا يجوز التمسك بهذا التسجيل أمام الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقادم⁴.

و استنادا لما سبق قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، و يسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر، و إذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسمه، ويكون حينئذ لنفس العقار تصرفات مختلفان أو أكثر، و بالتالي يكثر بيع ملك الغير⁵.

2/ مبادئ نظام الشهر الشخصي:

مما سبق نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يقوم على المبادئ التالية:

(أ) - أن نظام الشهر الشخصي يرتكز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر⁶.

(ب) - ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق و الرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، و يتم إشهارها حتى

1 . عبد الحميد الشواربي، اجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص 03

2 . جورج ن شدرابي، المرجع السابق، ص 17.

3 . عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 03-04 .

4 . خالد عدلي أمير، أحكام و اجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، مصر، الطبعة الأولى، 2013، ص 33-34 .

5 . مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14 .

6 . جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 17 .

و إن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها، مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

* أن الشخص لا يملك ، فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة، فقد يقوم شخص ببيع عقار لشخص آخر، ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم، فيطلب استرداد العقار، و هنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد¹.

* أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره أكثر مما هو، و بالتالي لا يمكن أن يظهر الشهر الشخصي العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف، فعلى سبيل الدفع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف².
عدم تمتع نظام الشهر الشخصي بأي قوة ثبوتية تعد أحد أهم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي³.

3/تقييم نظام الشهر الشخصي :

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي، و بيان مبادئه، و يمكن أن نستنتج مزاياه (أولاً) و عيوبه (ثانياً).

3.1. عيوب نظام الشهر الشخصي :

يظهر لنا من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي، و من أن نظام الشهر الشخصي يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، إلا أنه يحوي مساوى عديدة أهمها: (أ) - قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف إلا اسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء⁴.

(ب) - إن هذا النظام لا يعطي للمتصرف إليه أي ضمانة للمتصرف إليه أي ضمانة بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو مرض للمنازعة في أي وقت، و بالتالي

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

2 . عبد المجيد الشواربي، المرجع السابق، ص 06

3 . ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري ، السالف الذكر، ص 83.

4 . ريم مراحي، المرجع نفسه، ص 84 .

لا يعطي لراغبي التعامل مع المتصرف إليه أي ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه¹.

(ج) - إن التحري على حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف عارفا و متحققا من الاسم الكامل للملك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف².

(د) - يبرز في النظام احتمال وجود عدة سندات لملكية عقار واحد .

(و) - إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال، مما يهدد استقرار الملكية العقارية³.

(ي) - إن لعيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي، أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي و الاجتماعي للدول⁴.

2.3. مزايا نظام الشهر الشخصي:

رغم كثرة العيوب و المساوئ في نظام الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من المزايا نذكر أهمها:

(أ) - إن مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى و إن كانت هذه القرينة بسيطة و قابلة لإثبات العكس، مما يعنس أن هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سنوات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي له⁵.

(ب) - إن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد حماية المالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه⁶.

(ج) - إن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح العام، هذه العملية تكلف مبالغ مالية باهضة لا يسع الكثير من الدول تحملها⁷.

1 . جورج ن شرداوي ، المرجع السابق، ص 19 .

2 . عبد المجيد الشواربي، المرجع السابق، ص 05 .

3 . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 20-21 .

4 . مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 15-16 .

5 . حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 13 .

6 . خالد عدلي أمير، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر ، دون طبعة، ص 340 .

7 . جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 22 .

* يتضح مما سبق أن نظام الشخصي لا يصلح أن يكون نظاما للشهر العقاري، لأنه يحقق القدر الكافي من الائتمان في المعاملات العقارية، مما أدى إلى ظهور نظام آخر، ألا وهو نظام الشهر العيني.

3. 3. موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي:

وجد المشرع الجزائري بعد الاستقلال مباشرة اعتمد نظام الشهر الشخصي، و هذا لعدة اعتبارات أهمها صدور القانون رقم 62-153 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر و التي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني¹.

و بصدر الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري، الذي تلاه المرسومين التنفيذيين 63-76 و 62-76 أعلن المشرع الجزائري عن تبني النظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر².

غير أن المشرع الجزائري فهم صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على أرض الواقع، بسبب المدة الزمنية التي تتطلبها عملية مسح الأراضي، و المبالغ المالكية الكبيرة التي تستدعيها، أقر العمل بالنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير مسموحة، حيث ورد في المادة 27 من الأمر 74-75 على أنه: "إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم³.

و المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تضمن أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، ومنها المادة 113 التي تشير إلى قيام المحافظون العقاريين بيمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية مسح الأراضي و يتم إشهارها باسم المالكين العقاريين⁴.

1 . كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في حقوق، تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 61 .

2 . أنظر المواد 1-2-3 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 . المادة 27 من نفس الأمر .

4 . مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 35 .

و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقاً لنموذج يحد بقرار من وزير المالية¹.

كما أن القانون المدني مازال يكرس اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بموجب المادة 823 ومنه و ما يليها².

ثانياً: نظام الشهر العيني :

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، بفضل برنامج السيد "تورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية، و الذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858، و أطلق على هذا القانون اسم قانون تورانس³.

1/_ تعريف نظام الشهر العيني :

يعرف نظام الشهر العيني أيضاً بنظام السجل العيني أو العقاري، حيث تتم عملية الشهر في هذا النظام على أساس العقارات و ليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل ما يسمى بالسجل التجاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات موجب عملية مسح الأراضي العام، و يتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي⁴.

يتميز نظام الشهر العيني بأن الملكية و سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكسب فيه إلا بالشهر، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية و أياً كان سبب اكتسابه و متى تم إثبات بيان معين في السجل العقاري، فإن هذا البيان يعد بمثابة الحقيقة المطلقة، لأنه لا يجوز وفق هذا النظام شهر أي تصرف إلا بعد التثبت من صحته⁵.

لا يكون الشهر فيها على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم تصرفات، بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات⁶.

1 . أنظر المادة 113 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

2 . ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة الأولى، الجزائر، 2013، ص 51 .

3 . أنظر ادوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد و التحرير، الطبعة الثانية، مطبعة المثني، لبنان، 1996، ص 19 .

4 . عبد المجيد الشواربي، المرجع السابق، ص 05 .

5 . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 24 .

6 . عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 06 .

2/- مبادئ نظام الشهر العيني .

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ أساسية و تتمثل في ما يلي:

أ) - مبدأ التخصيص:

يقوم مبدأ الشهر العيني على تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل عقار، يتم تدوين جميع التصرفات الواقعة على العقار في تلك الصفحة، فهي تمثل وسيلة لإعلام الغير بكل ما تعلق بالعقار و مراجعة القيود الواردة عليه¹.

ب) - مبدأ القيد المطلق :

وفق هذا ليس للتصرفات أو القيود الواردة على عقار أي حجية على الغير، و لا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، فالشهر هو مصدر الحق².

ج) - مبدأ القوة الثبوتية المطلقة :

بموجب هذا المبدأ، فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، مما يعني وجود قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني، و بالتالي فإن هذا التصرف صحيح و خال من العيوب، لأن شهر التصرفات يطهرها من كل العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف³.

د) - مبدأ المشروعية :

إن المشاريع الخاضعة للشهر العقاري تسبقها عملية للتأكد من خلوها من أي عيب، لأن القاعدة في النظام العيني أن التسجيل بإرادة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني⁴. كما تشير المادة 105 من المرسوم 63-76 على أنه: " يحقق المحافظ العقاري، العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مناف للنظام العام بكل وضوح"⁵. وليس للمحافظ العقاري أن يمس بأصل السند أو تعديله، وإنما يكتفي برفض إجراء الإشهار⁶.

1. عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 07 .

2. عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، در الفكر العربي، مصر 1988، ص 38.

3. جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 30-31 .

4. عبد التواب معوض، المرجع نفسه، ص 39 .

5. أنظر المادة 105 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

6. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 25-26 .

(و) - مبدأ حظر التقادم المكسب:

إن التقادم وسيلة من وسائل اكتساب الملكية، غير أنه في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية، وذلك لتعارضه مع مبدأين من مبادئ الشهر العيني، وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوتية، و اللذان يقتضيان بأن من يسجل اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بأي مغتصب يزعم ملكيته للعقار، و بناء على ذلك فإن الحقوق الغير مشهرة يمكن اكتسابها بالتقادم دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم¹.

3/- تقييم نظام الشهر العقاري العيني :

تقادی نظام الشهر العقاري العيني الكثير من عيوب نظام الشهر الشخصي، ورغم هذا فهو لا يخلو من العيوب.

1/3- مزايا نظام الشهر العيني :

يتمتع نظام الشهر العقاري العيني بمزايا عديدة :

1- يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح، لأن السجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يحتاج لأي بيانات عن عقار معين فليس عليه سوى الاطلاع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار².

2- نظام الشهر العيني يقلل من المنازعات على الملكية العقارية و الحقوق العينية المتفرغة عنها، كما يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار و ضمان عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على جزء منه، و هذا راجع لتمتع هذا النظام بمبدأ التخصيص³.

3 - نظام الشهر العيني يؤدي إلى استقرار في الملكية و توفير الثقة بها، وهذا يشجع على التعامل في العقارات، و يعزز الائتمان العقاري، مما يساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية⁴.

4- إن ضبط السجل العقاري على السجل العقاري على أسس سلمية يمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، و تحصيل الرسوم و فرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية⁵.

1 . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 33 .

2 . عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 62 .

3 . خالد عدلي أمير، المرجع السابق، ص 51 .

4 . خالد عدلي أمير، المرجع نفسه، ص 53.

5 . حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 16 .

5- نظام الشهر العيني يتفادى تأثير العيوب و الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، فطالما أن العقار هو الأساس السجل العقاري، فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء، كما يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية لأنها تستخرج من مصدر واحد و هو البطاقة العقارية¹.

2/3- عيوب نظام الشهر العيني :

رغم كل المزايا التي يتمتع بها النظام الشهر العيني، فقد وجهت له السهام التالية.

1/ إن تطبيق نظام الشهر العيني، يستلزم القيام بعملية مسح الأراضي لكافة أرجاء البلاد و تحديد موقع و حدود و مساحة و أطوال، و إجراء تحقيق إثبات صحة الحقوق العينية بكل عقار، مما يتطلب مصاريف كبيرة، لذا فهو و ينتشر في البلاد المتقدمة اقتصاديا².

2/ إن نظام الشهر العيني يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار، و ذلك بما يتمتع به من قوة ثبوت مطلقة³.

3/ إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة في حالة الميراث أين تقسم العقارات الموروثة، فيصبح كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار⁴.

4/ غير أن هذا الأمر يمكن تفاديه بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن التنازل عنها⁵.

3/3- موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني :

بصدور الأمر: 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يكون المشرع قد أعلن صراحة عن الانتقال لنظام الشهر العيني.

إن تفحص المواد الواردة في الأمر 74-75 السالف الذكر و المرسومين التنفيذيين 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،

1 . مجيد خلفوني، نظام الشهر العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 19 .

2 . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 34-35 .

3 . عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، عام 2006، ص 14-16 .

4 . ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري، السالف الذكر، ص 90 .

5 . جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 37 .

ليظهر جليا انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس له و هذا جليا من خلال المواد 01 و02 و03 من الأمر 74-75¹.

وبالتالي فإن نظام الشهر العقاري في الجزائر يعد صدور الأمر 74-75 هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، نظام شهر عيني كأصل عام، و كإنشاء و كمرحلة انتقالية و مؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير الممسوحة².

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري.

الفرع الأول: مفهوم المحافظة العقارية و تنظيمها.

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري، و بناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية³، و سنتناول في هذا الفرع عنصرين تعريف المحافظة العقارية و تنظيمها (أولا)، ثم مهام هذه الهيئة (ثانيا) **أولا: تعريف المحافظة العقارية .**

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من أجل أداء الوظائف الأساسية، تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية تسليم الدفاتر العقارية، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى انشاء أو تعديل ونقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تناوّل حقوقا شخصية⁴.

فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية، و ترك ذلك للفقهاء حيث ركز فقط على طبيعتها القانونية كمرفق و صفة المسؤول عن إدارتها⁵.

¹ . أنظر المواد 01-02-03 من الأمر 74-75 اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

² . جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 39-40 .

³ . حازم عزوي، المرجع السابق، ص 72.

⁴ . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 72-73.

⁵ . طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 49 .

فهي مصلحة شهر على عملية الإشهار العقاري، تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات¹.

إذا تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة و نظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري².

ثانيا: تنظيم المحافظة العقارية.

أما بالنسبة لتنظيمها تقسم حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، و بصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات، وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة و الاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، و يسير المكتب من قبل رئيس مكتب المحافظة يخضع لنفس الواجبات و المسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون.

أما الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري³.

بقولها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة و الحفظ العقاري في شكل أقسام و شروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية ".

وتضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين اثنين، و يمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المستطلع بها أن تضم من مكاتبين إلى ثلاث مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية⁴.

1 . منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود و المسؤولية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 11 .

2 . عمر تميمجدين، المرجع السابق، ص 05 .

3 . أنظر المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم 65-91، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة، والحفظ العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 10/03/1991).

4 . أنظر المادة 12 من نفس المرسوم .

* مكتسب المحافظ العقاري: أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية، باعتباره صاحب الصفة و الاختصاص لتوافر كل الشروط القانونية الواجبة¹.

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية:

تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام :

(ا) قسم الإيداع و عمليات المحاسبة: وهو أهم الأقسام حيث يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، وهو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، حيث يسير هذا القسم من رئيس يختار من الموظفين المؤهلين، المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة ذات الأقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، حيث يقوم القسم بفحص العقود و الوثائق المودعة و المسجلة، ثم يتم دراستها شكليا و موضوعيا، كما يتم متابعة تحصيل الرسول الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك الإيداع و البطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو المحررين².
بعد استيفائها كل الشروط في المرسوم التنفيذي 92-116 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها³.

(ب) قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات : يتأمله رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس الشروط السابقة و يتكفل بترتيب و تنظيم مختلف العقود و الوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، و بالإضافة إلى مسك السجل العقاري و تحسينه و استيفائه حتى يصبح دليلا ماديا و قانونيا للبحث عن المعلومات المطلوبة من للأفراد، و إعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت⁴.

¹ . حازم عزوي، المرجع السابق، ص 74.

² . عمروش الحنين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، ص 05 .

³ . المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري والشروط التعيين فيها وتصنيفها (الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 18 مارس 1992).

⁴ . فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009 ص76 .

ج) قسم ترقيم العقارات الممسوحة: يركز على مهمة مسح كل العقارات و تحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، كما يتابع إيداع الوثائق المسحية و المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، بالإضافة لمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، و إعداد و تسليم الدفاتر العقارية¹.

السلطة الوصية على المحافظة العقارية :

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية و ذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، وتضم المديرية عدة مديريات فرعية كالمديرية الخاصة بالحفظ العقاري و مسح الأراضي لمراقبة نشاطات المحافظات العقارية و طنيا².

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية .

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، و المهمة الأساسية المتوسطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، و هذا ما أكدته المادة 793 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم³.

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

- ✓ إعداد و مسك البطاقات العقارية.
- ✓ إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات .
- ✓ فحص العقود و التأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية و الموضوعية.
- ✓ إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها .
- ✓ حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

¹ موسى عليان، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، ص05.

² فاطمة الزهراء ريلو، المرجع السابق، ص 71.

³ أنظر المادة 793 من الأمر رقم 58-75 ، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن قانون المدني المعدل و متمم بالقانون رقم 10-05، المؤرخ في 20 جوان 2005، (الجريدة الرسمية، العدد44، المؤرخة سنة 2005) .

و حسب المواد 11 و17 و41 و47 من المرسوم السابق فإن المحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية مسح الأراضي و نظام الشهر العيني و هي:

- ✓ ترقيم العقارات المسوحة.

- ✓ استلام وثائق مسح الأراضي .

- ✓ تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها¹.

المطلب الثالث : إجراءات الشهر العقاري .

أوجب المشرع الجزائري على محرري العقود و الوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل و الطابع²، حيث تكتسب ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، فتكتسب بذلك الحجية الكاملة بما يحقق استقرار المعاملات العقارية³.

وعليه سف نتطرق في هذا المطلب إلى الإيداع القانوني للوثائق و إجراء عملية الشهر في (الفرع الأول)، و إلى الإيداع الغير القانوني و مسؤولية المحافظ العقاري في رفضه في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر :

متى كانت المحررات المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لغرض شهرها مستوفية لكافة الشروط و القواعد القانونية التي أوجبها المشرع الجزائري، ومرفقة بالوثائق المطلوبة، قام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر.

أولا: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية .

إن عملية إيداع الوثائق قصد شهرها، وهي إجراء قانوني أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي، طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63-76 السالف الذكر⁴.

إلا أنه من الناحية العملية، فإن قاعدة الاختصاص تعد عائقا يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر، خاصة إذا كان مواطن المالك بعيدا عن موقع العقار⁵.

1 . فاطمة الزهراء ريلو، المرجع نفسه، ص80.

2 .أنظر المواد 192،195 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر..

3 .جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 47

4 .أنظر المادة61، من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

5 .خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص95.

ويتولى عملية الإيداع حسب الحالة، أشخاص مؤهلون قانوناً لتحضير الوثائق و العقود الرسمية كالموثوق وكتاب الضبط، و الموظفون الإداريون، أو الأشخاص المكلفون بخدمة عامة⁵، فإذا تمت عملية الإيداع لابد أن يكون تعيين هذه الفئة بوثيقة رسمية تثبت صفة المساعد، يتم انتظارها سواء عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها¹.

كما أنه على محرري العقود و الوثائق الالتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانوناً، و التي تختلف باختلاف طبيعة العقد موضوعه، وهو ما أكدته المادة 99 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، إلا أن هذه الآجال قد ت عدلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، و التي عدلت بدورها بموجب المادة 4/353 من قانون المالية 2004².

وعدم احترام هذه الآجال القانونية من طرف مودعي العقود، بغرض أصحابها³. إلى دفع غرامة مالية مدنية، تقدر بـ100 دج، يتم احتسابها ابتداءً من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع، دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل و الطابع، وقد تم رفع قيمة هذه الغرامة إلى 1000 بموجب المادة 31 من قانون المالية سنة 1999⁴.

وعلى المحافظ العقاري أن يسجل هذه الوثائق في نفس اليوم المودع به الوثائق، و إلى جانب ذلك، فإن لعملية الإيداع محل وسجل يعرف بسجل الإيداع، نوضحها على النحو التالي :

✓ **محل الإيداع** : يختلف محل الإيداع، باختلاف ما إذا كان الأمر يتعلق بالتسجيل أو القيد، أي بشهر الحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية عقد الرهن وحق الإمتياز⁵.

✓ **سجل الإيداع** : نصت المادة 41 من المرسوم 63-76 السالف الذكر: على أنه: " ينبغي على المحافظ العقاري أن يمكس سجل للإيداع"⁶.

⁵ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري،(في ضوء أحد قرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا) دار هومة، طبعة 2003، ص87.

¹ . عمر تميمجدين، المرجع السابق، ص 19.

² . أنظر المادة 99 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³ . خالد رامول، المرجع السابق، ص 102.

⁴ . أنظر المادة 31 من القانون المؤرخ في 31-12-1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999.

⁵ . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

⁶ . أنظر المادة 41 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

" يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، وتسليمات العقود و القرارات القضائية و كذا الجداول و الوثائق الموحدة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى المودع وصل استلام" يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه، ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع . ونظرا للدور الهام لسجل الإيداع، فقد وضع المشرع قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله يتنافى عن أي تزوير¹.

ثانيا: إجراء عملية الشهر:

يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة خمسة عشر يوما التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر أثر فوري، فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، وبه ينشأ الحق العيني إذا لا وجود لحق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى .

و ينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري².

(أ) - إنشاء البطاقات العقارية : البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر، للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار³. وتكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري، كما نصت على ذلك المادة 12 من الأمر 74-75 ويضم السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية مؤقتة ممسوحة في شكل فردي، و بطاقات عقارية عينية، هذه البطاقات تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف، ما إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة⁴.

1- البطاقات العقارية الشخصية :

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، فإن المحافظ العقاري ملف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية. وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقا للنموذج الخاص الذي يحدد بقرار من وزير المالية، وهذا ما نصت عليه المادة 27 من المادة 74-75 السالف الذكر⁵.

1 . جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 50.

2 . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص114.

3 . عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص163.

4 . أنظر المادة 12من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، السالف الذكر.

5 . أنظر المادة 27 من الأمر نفسه .

2-البطاقات العقارية العينية :

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البناءات التي شملتها عملية المسح، بطاقات عقارية عينية، بدون فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار، وتنشأ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة وعلى الدفتر العقاري على حد سواء¹.

وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية، وهذا ما نص عليه المادة 20 من المرسوم 63-76 السالف الذكر على أنه: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات العقارات الحضرية"².

(ب) - تسليم الدفتر العقاري :

بعد تبني المشرع الجزائري لنظم الشهر العيني جاء الأمر 74-75 السالف الذكر، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأنه في المناطق التي تشملها عملية مسح الأراضي، بعد الدفتر العقاري سندا قانونيا للملكية العقارية، ذو حجية قوية، يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف، إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من تصرفات قانونية³.

ونظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري، فقد أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري، تحت طائلة رفض الإجراء، غير أنه في بعض الأحيان أجاز المشرع للمحافظ العقاري اجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، إذا تعلق الأمر :

بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 السالف الذكر.
بعقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي⁴.

1 . عبد المجيد المنشأوي، اجراءات الشهر العقاري والمحركات الواحبة الشهر، دون طبعة، الإسكندرية، 2004، ص 25.

2 . أنظر المادة 20 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 . أنظر المادة 18 و 19 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

4 . أنظر المادة 13 من الأمر نفسه.

الفرع الثاني : الايداع غير القانوني ومسؤولية المحافظ العقاري في رفضه :
أولاً : الايداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية .

من أجل مراقبة دقيقة ومعقدة للمحرر المراد شهره، وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين هما: رفض الايداع أو فض الاجراء في حالة قبوله للايداع¹.

1/ رفض الايداع:

إن رفض الايداع من قبل المحافظ العقاري يأتي مباشرة بعد ايداع الوثيقة المراد شهرها في المحافظة العقارية المختصة اقليمياً، بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة، ويبلغ بالأمر ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الايداع².

ورفض الايداع اجراء فوري وعلي، إذ يخص الوثيقة المودعة بأكملها، إذا ما تبين المحافظ العقاري وجود نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص الوثائق المودعة³، وهي المجالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم 63-76 السالف الذكر على سبيل العسر⁴.

2/ قبول الايداع ورفض الاجراء :

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري عملية الايداع، إلا أنه يرفض اتمام اجراء الشهر، إذ تبين له بعد الفحص الدقيق و المعمق للوثيقة المراد شهرها ومقارنتها، بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، بأنها مشوبة بعيب من العيوب سواء تعلق الأمر بعد التعيين الدقيق للأطراف أو العقارات، أو عند عدم ارفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها، أو التصرف الذي يحمله المحرر المخالف للنظام العام و الآداب العامة⁵، وهذا حسب ما نص عليه المادة 105 من المرسوم 63-76 السالف الذكر⁶.

حيث بعد تقدير أسباب الرفض يأتي رفض الإجراء بعد قبول الإيداع لأنه تبين لهم أثناء التحقيق وجود سبب من أسباب الرفض، فإن المحافظ العقاري يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر بعد ذلك إجراءات تسوية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر.

1 . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126 .

2 . خالد رامول، المرجع السابق، ص 131 .

3 . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 127.

4 . أنظر المادة 100 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

5 . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128.

6 . أنظر المادة 105 من المرسوم نفسه.

ثانيا : مسؤولية المحافظ العقاري:

يعد المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري لاسيما نظام الشهر العيني، إذ يلعب دورا هاما في تفعيل استقرار المليكة العقارية و الحفاظ على حقوق الأفراد، فيكون من الطبيعي أن تقرر مسؤوليته¹.

و لهذا فهو مطالب أكثر من غيره من المهنيين اليقظة والدقة، مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع الجزائري، إلا أنه في مقابل ذلك منح الأشخاص المتضررين من قرارات و أخطاء المحافظ العقاري الحق في الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة².

الطعن في قرارات المحافظ العقاري :

إن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الايداع أو رفض الاجراء قابلة للطعن فيها أما الجهات القضائية المختصة إقليميا، حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 75-74 السالف الذكر³.

و باعتبار أن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية فإن المعيار العضوي متوفر حسب المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية، ليعقد الاختصاص في مثل هذه النزاعات إلى الغرفة الادارية⁴.

أما ميعاد رفع الدعوى فقد حددته المادة 110 من المرسوم 63-76 السالف الذكر⁵. والقرارات القضائية الصادرة عن الجهة المختصة، تكون إما لصالح المدعي رافع الدعوى و تقضي ببطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، و الذي عليه في هذه الحالة إتمام عملية الشهر أو أن يكون مؤديا لقرار الرفض الذي أصدره المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري تأثير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية التي تخص العقار موضع الشهر⁶.

ومن خلال هذه المادة نلاحظ أن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع والإجراء تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض.

1. عبد المجيد المنشاوي، المرجع السابق، ص 27.

2. جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 57.

3. أنظر المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

4. أنظر المادة 07 من القانون رقم 09-08، المؤرخ في 2008/02/25 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

5. أنظر المادة 110 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

6. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 129.

الطعن في أخطاء المحافظ العقاري :

إن المشرع الجزائري أعطى الحق للشخص المتضرر، الطعن في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، حيث يحث هذا الأخير على الكثير من اليقظة و الدقة أثناء ممارسة المهام الموكلة له، وعلى الشخص المتضرر في هذه الحالة أن يثبت قيام المسؤولية، التي لا تتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما¹.

وطبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة، ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي ترتب عن الخطأ الشخصي " للمحافظ و مسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي"² أما ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتساب الخطأ .

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضد مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً³.

وبعد ذلك يبقى المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاه جسيمة.

وفي ما يخص رفع الدعوى لصدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، يقضي إما بدارك المحافظ العقاري لأخطائه أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر مادياً.

❖ وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري من خلال المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري في التعويض في كل الحالات ولم يشمل إلا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة وهو نفس الشيء الذي أخذ به التقنين المدني لهذا الشأن من خلال ما أكدته المادة 137 من الأمر 74-75 ، السالف الذكر⁴.

¹ .خالد رامول، المرجع السابق، ص 141.

الخطأ المرفقي، يقصد بها الخطأ الناجم عن الإهمال أو التقصير الذي يقع على الموظف عند قيامه بالخدمة العامة المطلوبة منه،

² .خالد رامول، المرجع نفسه، ص 142 .

³ .مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 143 .

⁴ . أنظر المادة 137 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

المبحث الثاني: الأحكام العقارية الخاضعة للشهر.

قرر المشرع الجزائري على سبيل الاستثناء لجهة القضاء إصدار أحكام و قرارات قضائية تكون بدورها سندان ناقلة للحقوق العينية العقارية، و التي يجب إظهارها حتى تصبح أحكام وقرارات قضائية تكن بدورها سندان ناقلة للحقوق العينية العقارية، والتي يجب إظهارها حتى تصبح أحكام قضائية نهائية فاصلة في الموضوع وجائزة لقوة الشيء المقضي، حتى يتمكن رجال القضاء بتوضيح جميع المسائل و الفصل في النزاعات القضائية العقارية القائمة على جهاز القضاء و لمعرفة هذا الإثراء فقد قسمنا مبحثنا إلى ثلاثة ومطالب حيث تطرقنا إلى معرفة الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الشهر العقاري في (المطلب الأول)، ثم إجراءات شهر الأحكام القضائية في العقارية في (المطلب الثاني)، وفي (المطلب الثالث) تطرقنا إلى معرفة الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر العقاري .

المطلب الأول: الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الشهر العقاري :
تحتل منازعات الشهر العقاري في الحياة العملية قسما كبيرا من القضايا المعروضة على مرفق العدالة، فمنها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص به القضاء الإداري، لذلك تتم دراسة هذا المطلب بتقسيمه إلى فرعين على النحو التالي :

الفرع الأول: القضاء الإداري.

أولاً: تعريف القضاء الإداري:

هو فرع من فروع القانون العام الداخلي، و المكون من مجموعة القواعد المنظمة لأعمال السلطة الإدارية، و التي تسمى أيضا الإدارة العامة¹.
إن القانون الإداري يحتوي على القواعد القانونية المنظمة لنشاط السلطات الإدارية ووسائلها القانونية و المادية و البشرية و تنظيماتها الإدارية².

1 . عمار بوضياف، القضاء الاداري في الجزائر، دراسة وصفية تحليلية مقارنة، طبعة معدلة لقانون الاجراءات المدنية و الادارية، الجسور للنشر و التوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر 2008، ص 27.

2 . منصور إبراهيم، العنوم، القضاء الاداري، دراسة مقاونة، دار وائل للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2013، ص 55.

فالقانون الإداري يطبق على الهيئات و المرافق الإدارية المركزية و اللامركزية عند ممارستها المتمثلة في الضبط الإداري لتحقيق النظام العام، و إدارة المرافق العامة لإشباع الاحتياجات العامة لأفراد المجتمع¹.

ثانيا: اختصاصات جهات القضاء الإداري:

إن التصرفات التي تصدر من المحافظ العقاري تأخذ شكل قرارات إدارية، سواء صدرت بقبول الإيداع أو برفضه أو قبول الإيداع مع رفض إجراء الشهر، فإن كلها تكون في شكل قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن و التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية، كما تشير إلى ذلك المادة 24 من الأمر رقم 75-74 بقولها: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "².

فقرارات المحافظ العقاري إلى جانب وجوب صدورها في الشكل الذي يتطلبه القانون في القرارات الإدارية، لا بد من تسببها لتمكين القضاء من مراقبة مدى صحتها³. لقد سمح القانون للمحافظ العقاري إيداع الوثائق محل الشهر، إذا تبين وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات المتعلقة بالعقار أو في حالة نقص الوثائق، كما جاء في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 من ذات المرسوم قد حددت أسباب رفض الإجراء بعد أن يقبل المحافظ العقاري الإيداع⁴.

و بصفة عامة، يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري(سواء برفض الإيداع أو الطعن في إلغاء الدفتر العقاري) طبقا لمقتضيات المادة 112 من المرسوم رقم 76-63⁵ التي تشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من الطرف الذي يعنيه الأمر أو مستشاره، و ثبت الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى طبقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية و الإدارية⁶.

¹ . عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 19.

² . أنظر المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

³ . مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص54.

⁴ . أنظر المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

⁵ . أنظر المادة 112 من المرسوم نفسه .

⁶ . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 56.

فالمشرع هنا لم يحدد لنا صراحة الجهات القضائية المختصة، ولكن باستعمال بعض المعايير القانونية يمكننا تحديد الجهة:

1- المحافظ العقاري موظف عام يخضع لقانون الوظيف العمومي و تابع لوزارة المالية¹.

2- أنه يصدر قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول اجراءات الشهر العقاري أو برفضه .

✓ **شروط رفع الدعوى:** لم يأت التشريع الجزائري في قوانين الشهر العقاري بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وعليه يجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعوى²، المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية و الادارية³.

تقام دعوى الالغاء أو التعويض بإيداع عريضة لدى قلم كتاب الضبط بالهيئة القضائية المختصة، وتكون هذه العريضة مكتوبة ومستوفية لكافة الشروط و ذلك بأن تتضمن الإشارة للبيانات الأساسية المتمثلة في: اسم و لقب ومهنة و إقامة مقدم العريضة، و المدعى عليه، عرض مختصر الحثيات القضية، مع تعيين الأملاك العقارية بدقة⁴.

(أ) **1- الشروط العامة:** وهي تلك الشروط الضرورية التي يجب توافرها لعرض الدعوى أما القضاء، وينتج عن عدم احترام أحد هذه الشروط عدم قبول الدعوى شكلا، و لو تبين القاضي أن الدعوى مؤسسة موضوعا⁵.

■ **شرط الصفة و المصلحة :** المصلحة في المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، فهي الهدف و الدافع من وراء رفع الدعوى¹، فقيام المصلحة يقصد به أن المصلحة بأوصافها القانونية و المشروعة تكون قد تكاملت

1 . خالد رامول، المرجع السابق، ص 139.

2 . عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 141.

3 . القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، السالف الذكر.

4 . محمد الطيبي، عرض حول اجراءات اشهار الأحكام و الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية، مداخلة بمناسبة انعقاد يوم دراسي من تنظيم الفرقة الجهوية لموثقي الشرق قسنطينة مع الهيئة القضائية ومصالح حفظ العقاري، بتاريخ 15-04-2004، ورقلة، ص09.

5 . رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية، (شروط قبول الدعوى الادارية) ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 05.

1 . عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية (قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23-02-2008)، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر ، ص34.

عناصرها، أي المصلحة أصبحت حالة وقائمة¹، و أن رفع الدعوى الإلغاء أثر فيه القرار الإداري المطعون فيه تأثيرا مباشرا².

▪ **شرط الأهلية :** ولعل ما يثير الاهتمام هو عنصر الأهلية، ويختلف الأمر إذا تعلق شخص طبيعى أو شخص معنوي .
وعليه فأهلية التقاضي لدى الشخص هي أهلية الأداء طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني³.

أ) 2- الشروط الخاصة :

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 في المواد 15-16 و المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر⁴.

▪ شرط المعيار:

لقد نصت عليه المادة 16 من ذات المرسوم على أنه : " لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، الذي تم بموجب أحكام المواد 12-13-14 إلا عن طريق القضاء⁵.

▪ شرط شهر الدعوى :

لقد نصت المادة 16 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63-76 على أنه : " شهر الدعاوى القضائية و التي يجب تليبيتها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أعلاه⁶.

ب) - صفة التمثيل القضائي :

مرت عملية التمثيل القضائي بثلاثة مراحل أساسية، في المرحلة الأولى منحت للوالي المختص إقليميا ساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأحكام الدولة و الشؤون العقارية، وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.
و تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية⁷.

1 . عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد (وزارة العدل)، الجزائر 2009، ص 490.

2 . عبد الغني سيوني عبد الله، القضاء الاداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 490.

3 . أنظر المادة 40 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

4 . أنظر المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

5 . أنظر المادة 16 من المرسوم نفسه .

6 . أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

7 . أنظر المادة 111 من المرسوم نفسه .

الفرع الثاني: القضاء العادي.

أولاً: تعريف القضاء العقاري:

و القضاء الذي يختص في القضايا العقارية، ويفصل في المنازعات القائمة على الحقوق العقارية العينية و الحقوق العقارية العينية التتبعية .

ولقد استحدث قسم عقاري على مستوى كل محكمة ابتدائية بموجب قرار من وزير العدل المؤرخ في 1994/04/01، والذي يعدّ قسماً من أقسام الفرع المدني لتلك المحاكم، إذا لا يتمتع القسم باختصاص نوعي محض، بل هو إجراء تنظيمي لسير عملية النظر و الفصل في القضايا و التعجيل بذلك، خاصة وأن مادة العقاري عرفت نزاعات ثقيلة كنتيجة للحقبة السابقة لصدور قانون رقم 25/90، وقد أوكلت تنظيمياً للقسم العقاري النظر في قضايا التصرف في الأراضي، استغلال و شغل الأراضي، القسمة، التنازل، الهبة، الشفعة، الحيازة، الشفاعة، الارتفاق، اثبات الملكية، الموقف¹.

وهذا ويتم التفكير في جعل هذه الأقسام محاكم عقارية منقلة، وقد استحدثت عزم عقارية في سنة 1996 بموجب المادة 08 من الأمر 25-96 المعدلة بالمادة 17 من القانون 22-89 المحددة لصلاحيات المحكمة العليا، هذا كله من أجل تخصيص أكثر للقضاء².

رغم الانتقادات إلا أن المحاكم العقارية تعتبر وسيلة عملية لتطهير الملكية العقارية من خلال الاجتهادات التي توصلت إليها، وكذا تصديها للقضايا الشائكة، فيما يخص الملكية العقارية الخاصة، وهذا عن طريق تثبيت الملكية لصاحبها أو ترسيم القسمة ... إلخ³.

لأن الأحكام و القرارات القضائية هي سندات رسمية، فيتم شهرها على مستوى المحافظات العقارية، و بالتالي يصبح صاحب العقار يملك سندا رسمياً يكرس حقه، وفي هذا الصدد يمكن الإشارة إلى الأحكام القضائية التي تظهر الملكية الخاصة ومنها:

الحكم القاضي بقسمة مال مشاع حسب المادة 727 ق.م.ج (تجري القسمة بطريق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه

¹ . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 58.

² . أنظر المادة 17 من القانون 22-89 المؤرخ في 1989/12/12 المحدد لصلاحيات المحكمة العليا، وتنظيمها وسيرها.

³ . عبد الغني سيوني عبد الله، المرجع السابق، 492 .

المقرز)¹. في هذا الصدد يجب لفت انتباه السادة المحافظين العقاريين أنه في حالة إشهار عقد يتضمن إيداع حكم قضائي نهائي بقسمة عقار بين ملاك كانوا شركاء متشاعين، ويتقدم أمام المحافظة العقارية أحد المتقاسمين فقط طالبا إشهار حقه دون باقي الشركاء الآخرين، فإنه لا يجوز للمحافظ العقاري رفض عملية الشهر، بحجة عدم امكانية الإشهار الجزئي، ويلزم محرر العقد في إشهار كافة الحقوق المنصوص عليها في الحكم القضائي².

إذ يمكن شهر حق الشريك الطالب فقط فيما يخص الحصة التي آلت إليه بموجب عملية القسم من دون إلزاميه بدفع الرسم على قيمة كامل العقار موضوع القسمة، وعلى المحافظ العقاري القيام بأحد الاجراءين حسب الحالة :

إما انشاء بطاقة عقارية جديدة تتعلق بالوحدة العقارية الناتجة عن القسمة .
أو التأثير على البطاقة العقارية المتعلقة بالطالب فقط إن وجدت، أو إنشاء بطاقة عقارية باسمه عند غيابها في حالة تطبيق نظام الشهر الشخصي³.
الحكم القضائي الذي يقوم مقام العقد، في حالة يؤول الواعد عن اتمام اجراءات البيع-حكم رسم المزداد .

الحكم الصادر يثبت حق الشفقة، حكم دعوى الاستحقاق⁴.

ثانيا: اختصاص جهات القضاء العادي :

إن اختصاص القضاء العادي بالنظر في الفصل في الدعاوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري يقول عنها أنها جهة اختصاص استثنائية، وتكون الدعوى المرفوعة في هذا الخصوص مستوفية كامل الشروط السابق ذكرها عند الحديث عن اختصاص القضاء الاداري من توفر صفة ومصلحة وأهلية بالنسبة للبيانات الواجب توافرها في العريضة الافتتاحية بالإضافة إلى شهر هذه الأخيرة، لدى المحافظة العقارية⁵، لذا سوف نعالج ذلك من خلال حالتين :

1 . أنظر المادة 727 ، من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

2 . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 59.

3 . حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية على ضوء التعديلات وأحدث الأحكام ، ص 45.

4 . حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع نفسه، ص 47.

5 . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 62.

أ) حالة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري :

إن اعتبار مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية، وبالتالي تحل الدولة محله في التعويض على أساس فكرة الضمان، فالمتبوع الذي هو الدولة ينبغي عليها تحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن التبعية لم تنزل، أما في الحالة التي يرتكب فيها المحافظ العقاري خطأ جسيماً يتم عن خطورة التصرف الذي قام به، بشكل يصل إلى حد ارتكاب الجريمة كالتزوير مثلاً¹.

يجب على المحافظ العقاري أن يتمتع عن تنفيذ الاجراء بناء على الأحكام المنصوصة في المادة 105 من المرسوم 63-76 السالف الذكر².

هذا النظام جاءت به المادة 124 من القانون المدني، حيث تضمنت العلاقة السببية إذ تكون المتابعة على أساس المسؤولية التقصيرية الشخصية³.

ب) الحالات الأخرى التي يكن فيها القضاء العادي مختص:

يدخل في اختصاص القضاء العادي منازعات الترقيم المؤنث، فتبعد قيام المحافظ العقاري بهذا الترقيم حسب ما نصت عليه المادتان 12-13 من المرسوم 63-76 فقد يقدم احتجاج من قبل الغير على أساس ادعائهم يحق ملكيتهم وهذا ما تضمنته كذلك المادة 15 من المرسوم نفسه⁴.

وفي الحالة العكسية فإن المحافظ العقاري يحزر محضر عدم المصالحة يبلغه للأطراف وعندئذ فإن الطرف المحتج له مهلة ستة أشهر من تاريخ تبليغه بهذا المحضر لرفع دعواه أمام الجهة القضائية، وذلك تحت طائلة عدم قبول الأمر بترقيم مؤقت في السجل العقاري بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص، فإن الجهة القضائية للفصل في هذا النزاع هو القسم العقاري التابع للمحكمة وهذا طبقاً لأحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵.

1 . اسمهان مزعاش، مذكرة ماجستير، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص63.

2 . أنظر المادة 105 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 . أنظر المادة 124 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

4 . أنظر المواد 12-13-15 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

5 . أنظر المادة 516 من القانون 08-09 المتضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السالف الذكر.

المطلب الثاني: إجراءات شهر الأحكام القضائية .

إن الأحكام النهائية المثبتة أو الناقلة أو المعدلة أو المنشئة أو المبطللة للحقوق العينية، هي سندات رسمية تحل محل العقود المنشئة أو الناقلة أو الملة للحقوق العينية العقارية، ويتم شهرها بالمحافظة العقارية ومن بين هذه الأحكام نذكر:

حكم رسم المزاد و الذي يعتبر حسب المادة 394 من قانون الاجراءات سندا للملكية¹ فالملكية تنتقل و تثبت لصالح المزايد بعد تسجيل الحكم و شهره خلال الشهرين المتتاليين من إصدار الحكم، و في حالة عدم الشهر خلال هذه المدة فإنه يجوز طبقا للمادة 396 ق.إ.م، إعادة البيع بالمزايدة².

و كذا حكم تثبت حق الشفعة، و الشفعة رخصة تجيز حلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال المنصوص عليها في المادة 795 ق المدني³ و يجب رفع دعوى أمام المحكمة التي يقع شهره حسب المادة 803 من القانون المدني⁴.

هذا إلى جانب حكم قسمة المال المشاع، فإذا أراد شريكا في الشيوخ، الخروج من ذلك، له الحق اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار حكما يقوم مقام العقد، وذلك حسب المادة 727 ق المدني⁵ و على المحكمة أن تفصل في تكوين الحصص و تجري القسمة، إذا كان العقار قابلا للقسمة عينا، و إعطاء كل شريك نصيبه المقرر ويكون الحكم الصادر سندا للملكية بشهره بالمحافظة العقارية، وإن تعذر ذلك أو أدت القسمة إلى نقص كبير في الأموال بيع هذا العقار بالمزاد، و الحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم المكتسب، فقد أجازت المادة 827 من القانون المدني للحائر حيازة هادئة و علنية ومستمرة لمدة 15 سنة⁶.

و إذا نازعه شخصا في ملكية العقار أن يرفع دعوى قضائية لتثبت حيازته بحكم يكون هذا الأخير سندا لامتلاك العقار⁷.

1 . أنظر المادة 394 من القانون رقم 08-09 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية، السالف الذكر.

2 . أنظر المادة 396 من نفس القانون.

3 . أنظر المادة 795 من القانون 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

4 . أنظر المادة 805 من نفس القانون.

5 . أنظر المادة 727 من نفس القانون.

6 . أنظر المادة 827 من نفس القانون.

7 . أنظر قرار المحكمة العليا رقم 104967 المؤرخ في 10-11-1993 مجلة قضائية، قسم الوثائق، العدد 1 سنة

1994، ص34.

لقد كانت هذه اطلالة على بعض السندات الرسمية التي أوجب القانون إشهارها، دون أن ننسى الإشارة إلى وجود سندات أخرى، صادرة عن جهات مختلفة، لا بد لها من هذه الاجراءات و على سبيل المثال الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي و المحررة من طرف مدير الشؤون الدينية،¹ و السندات المحررة من طرف القنصليات، إلى جانب السند المحرر من طرف المدير الولائي للمسح العقاري، حيث خوله القانون اعداد و تحرير المحاضر المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة، و ذلك طبقا لنص المادة 83 من المرسوم 63/76.²

المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر العقاري .

لا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يربتها هذا الأخير، و لذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذا الآثار، و الحجية التي يربتها التصرف والمشهر فيها بين ذوي الشأن و اتجاه الغير، و ذلك ضمن فرعيين متنقلين، تخصص (الفرع الأول) لدراسة الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري، و تخصص (الفرع الثاني) لدراسة حجية الشهر العقاري .

الفرع الأول: الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري .

إن الشهر في ظل نظام الشهر العيني يعتبر مصدرا للحقوق العقارية، إذا لا تنشأ و لا تنتقل و لا تتغير و لا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر، سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، من استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده³، كذلك فإن الحقوق العقارية و بعد شهرها تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني.⁴

أولا: الأثر المنشئ للشهر العقاري:

جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، و يكشف ذلك من نص المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 السالف الذكر⁵، حيث نص

1 . جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 78.

2 . أنظر المادة 83 من المرسوم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 . ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى، 2003.

4 . محمد خيرى، الملكية ونظام التحفيظ، المؤسسة الوطني للكتاب، الجزائر، 1986، ص 485.

5 . أنظر المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

المادة 15 على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"¹.

فالتشريع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني، حيث إذا تم شهر هذه الحقوق، فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ شهرها، فالتصرف يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا أو ثابتا، بينما التصرف غير المشهر يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وهذا هو الأثر المنشئ للشهر بوجهيه الإيجابي و السلبي، حيث لا ينتقل الحق العيني و لا يسقط إلا بموجب الشهر وحده².

ثانيا: الأثر المطهر للشهر العقاري .

التطهير هو طرح و تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به، و التطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد في مجموعة البطاقات العقارية، ينتقل إلى صاحبه خاليا من الحقوق العينية الأخرى الغير المشهرة التي تنقل العقار موضوع التصرف، كما يمكن أن ينتقل الحق العيني المشهر دون أن يكون العقار مثقلا بحقوق عينية عالقة به، و لكن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره معيبا بعيب من عيوب الرضا مثلا .

والأثر المطهر للشهر العقاري أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري، لا يجري عملية الشهر إلا بعد التدقيق من جميع المعلومات الخاصة لملاكهم³.
لقد أعطى المشرع الجزائري الحق للأطراف المتعاقدة الطعن قضائيا في الحقوق العينية المشهرة بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 65 من المرسوم 63-76 السالف الذكر و هي كالاتي⁴:

- دعوى نسخ

- دعوى الإلغاء

- دعوى النقص.

¹ . أنظر المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

² . حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص377.

³ . ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص231.232 .

⁴ . أنظر المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري.

إن التصرف القانوني الجاري على عقار لا يرتب أثره العيني فيما بين أطراف التصرف و لا بالنسبة للغير، إلا من يوم تمام إجراء الشهر، و لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، فالشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الجاري على العقار¹.

أولاً : حجية الشهر فيما بين الأطراف .

لما كان انتقال الحق العيني أو نشوئه أو تغييره أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر، فإن وجودها لا يتحقق إلا من تمامه، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإن الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني².

فالعقد الذي محله عقار و مبرم بين طرفين ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة³ إضافة إلى إفراغه في الشكل القانوني استناداً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني⁴.

ثانياً: حجية الشهر اتجاه الغير.

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري، هي شهر المعاملات القانونية المتعلقة بكل عقار، لتمكين الغير من الاطلاع عليها و الإطاحة بالحالة الحقيقية للعقار، إذا ما شاء إجراء أي اتفاق بشأنه، و لذا أوجب المشرع الجزائري شهر كل ما للعقار من حقوق⁵، وما عليه من أعباء، حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير كما نصت على ذلك المادة 15 من الأمر 74/75⁶.

كما رتب المشرع الجزائري شهر الدعاوى العينية العقارية آثار قانونية، تسري اتجاه الغير من يوم شهرها بالمحافظة العقارية⁷.

1 . خالد رامول، المرجع السابق، ص 111.

2 . محمد خيرى، المرجع السابق، ص 499.

3 . ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 234.

4 . أنظر المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

5 . محمد خيرى، المرجع السابق، ص 502.

6 . أنظر المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

7 . خالد رامول، المرجع السابق، ص 113.

ملخص الفصل الثاني:

تعتبر الملكية العقارية من الأمس الاقتصادية للمجتمع وتشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، لذلك اهتمت معظم تشريعات العالم بسن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات و التعاملات التي ترد عليها في إطار ما يسمى بنظام الشهر العقاري، حيث تبنى المشرع الجزائري كباقي التشريعات ازدواجية نظام الشهر، إذ أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام، و في انتظار اتمام عملية مسح الأراضي، أخذ بنظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية . بالفعل بدأ المشرع الجزائري ترسيم هذا الاتجاه، باستحداث عملية مسح الأراضي، العام، بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كما أسس لميلاد هيئة ادارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية، أوكل لها مهام ضبط و استقرار المعاملات العقارية و شهرها، من خلال اتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري بصفة عامة، اضافة إلى معرفة الجهة القضائية المختصة الفضل في منازعات الشهر العقاري من خلال القضاء الاداري و القضاء العادي الذي يخص النظام العقاري في التشريع الجزائري، ومعرفة أهم الاحكام القضائية العقارية التي تعد سندات رسمية تنفيذية تكون بصفة نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي به منصفة على الحقوق العينية العقارية، و يجب اشهارها بالمحافظة العقارية حتى تكتسي الصفة الرسمية و تتوافق مع متطلبات الملكية العقارية .

إضافة إلى معرفة المهام الرئيسي الذي يقوم به المحافظ العقاري الذي يلعب دورا هاما في استقرار الملكية العقارية، والحفاظ على حقوق الأفراد.

وفي الأخير يمكن القول أن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، وإن اتضحت لنا الغاية التي وضعها المشرع الجزائري من أجلها، وهي حماية الملكية العقارية وتأمين المعاملات العقارية، فإن الوسائل لبلوغ هذه الغاية لا يزال يكتفيها الكثير من النقص والغموض.

خاتمة

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة يمكن استخلاص في هذا البحث أن المشرع الجزائري قد تناول موضوع شهر الأحكام القضائية العقارية في المناطق المسموحة بجميع القواعد والقانونية وكافة المراسيم التي تندرج في هذا المجال، بحيث تم دراسة هذا الموضوع في فصلين، عالجنا في الفصل الأول ماهية القانونية للمناطق المسموحة، وإعطاء مفهومها ومعرفة عملية المسح العقاري بالنظر إلى أهميتها باعتبارها أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، وأهم التصرفات التي تقع على العقارات من خلال هذه العملية، وكذلك ذكر أهم المراحل التي تمر بها هذه العملية، أما فيما يخص الفصل الثاني تناولنا فيه شهر الأحكام القضائية العقارية، حيث حرصنا على معرفة النظام القانوني للشهر العقاري، وذكر أنظمتها وموقف المشرع الجزائري منهما، والعمل على توضيح الهيئات المكلفة به، وأهم الإجراءات التي تمر بها، في المبحث الأول، ودراسة الأحكام العقارية الخاضعة للشهر في المبحث الثاني، فتطرقنا فيه إلى معرفة الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الشهر العقاري، وذكر أهم الإجراءات التي تخص شهر الأحكام القضائية، باعتبارها سندات لإثبات الملكية العقارية، وختاما إلى تحديد الآثار القانونية المترتبة على عملية شهر العقاري الذي يظهر قيمة الشهر العقاري، وذكر أبرز الأحكام القضائية العقاري المشهر في الناطق المسموحة المتمثلة في قيمة المال المشاع، وحكم رسوم المزد العلي، وحكم تثبيت حق الشفقة، وحكم القضائي النهائي المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب... الخ.

وحت المشرع الجزائري على هذه الأحكام ولا بد أن تكون أحكام نهائية حائرة لقوة الشيء المقضي به، وفاصلة في الموضوع ويجب إشهارها لدى المحافظة العقارية حتى تصبح أحكام نافذة أو فاصلة في الموضوع.

❖ الاستنتاجات:

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

✓ تعتبر المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وثبتت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة، وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها.

✓ إن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الوعاء العقاري وجميع الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جزء وصفي وتقييمي للثروة العقارية.

✓ تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، فهو الذي يقوم على تحديد النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني، من أجل تشكيل الوثائق المساحية.

✓ تقوم عملية المسح العقاري على عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية العقارية وضبطها من حيث المساحة وتعين حدودها قصد إعداد مخططات منظمة لإقليم كل بلدية، أما فيما يخص الناحية القانونية فيتمثل في التعريف بالعقارات لي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء البطاقات العقارية تعرف كل عقار وما يلزمه من معلومات بإعطائه هوية يتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم .

✓ تتجلى أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف المجالات، من أهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية.

✓ تقوم عملية المسح العقاري على جملة من المراحل التي مرت بها هذه العملية تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية.

✓ كذلك معرفة شهر العقاري وهو يعتبر جملة من الإجراءات والعمليات القانونية التي تنظم التصرفات على الحقوق العينية العقارية.

- ✓ أقر المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كأصل عام والشهر الشخصي كإنشاء في تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.
 - ✓ نظام الشهر الشخصي ينظم الملكية العقارية بحسب أسماء المالكين في حين أن نظام الشهر العيني ينظم الملكية العقارية على أساس العقار.
 - ✓ كما أن التصرفات والعمليات العقارية التي تقوم بها أملاك الدولة يجب أن تكون محل شهر لدى المحافظة العقارية، لتتمكن من متابعة الوضعية القانونية للعقار.
 - ✓ تعد المحافظة العقارية الهيئة المكلفة بعملية شهر الأحكام القضائية العقارية وجميع الحقوق العينية العقارية الأخرى، وهي الجهاز الرئيسي الواقف على هذه العملية.
- ❖ التوصيات المقترحة:

على ضوء النتائج المتحصل عليها ، يمكن طرح التوصيات التالية :

أولاً: من حيث الاجراءات: توصي بما يلي:

- 1/ القيام بالعديد من حملات تحسيس وتوعية عبر كل الوسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية للمسح العقاري.
- 2/ تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لكي تكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.
- 3/ الإسراع في وضع استراتيجيات قانونية من أجل حماية العقارات من الاغتصاب والحفاظ على وثائق ملاكها.
- 4/ وضع نماذج خاصة لكل موظف داخل الهيئات في ما يحدده القانون.

ثانيا: من حيث النصوص القانونية: نأمل بما يلي:

- 1/ أن يضع المشرع الجزائري آجال قانونية محددة لعملية الشهر العقاري.
- 2/ تشريع لقوانين و أحكام ومراسيم جديدة تضبط عملية المسح العقاري، وتحيطه من كل الجهات والطرق التي يعمل بها.
- 3/ تجسيد أحكام داخلية للموظفين داخل الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري وكذا عملية الشهر العقاري.
- 4/ وضع أدوات رقابة قانونية لحماية هذه الأجهزة و الحرص على أهم التصرفات القانونية القائمة على العقارات.

ثالثا: من حيث التشكيلة: نهيب ما يلي:

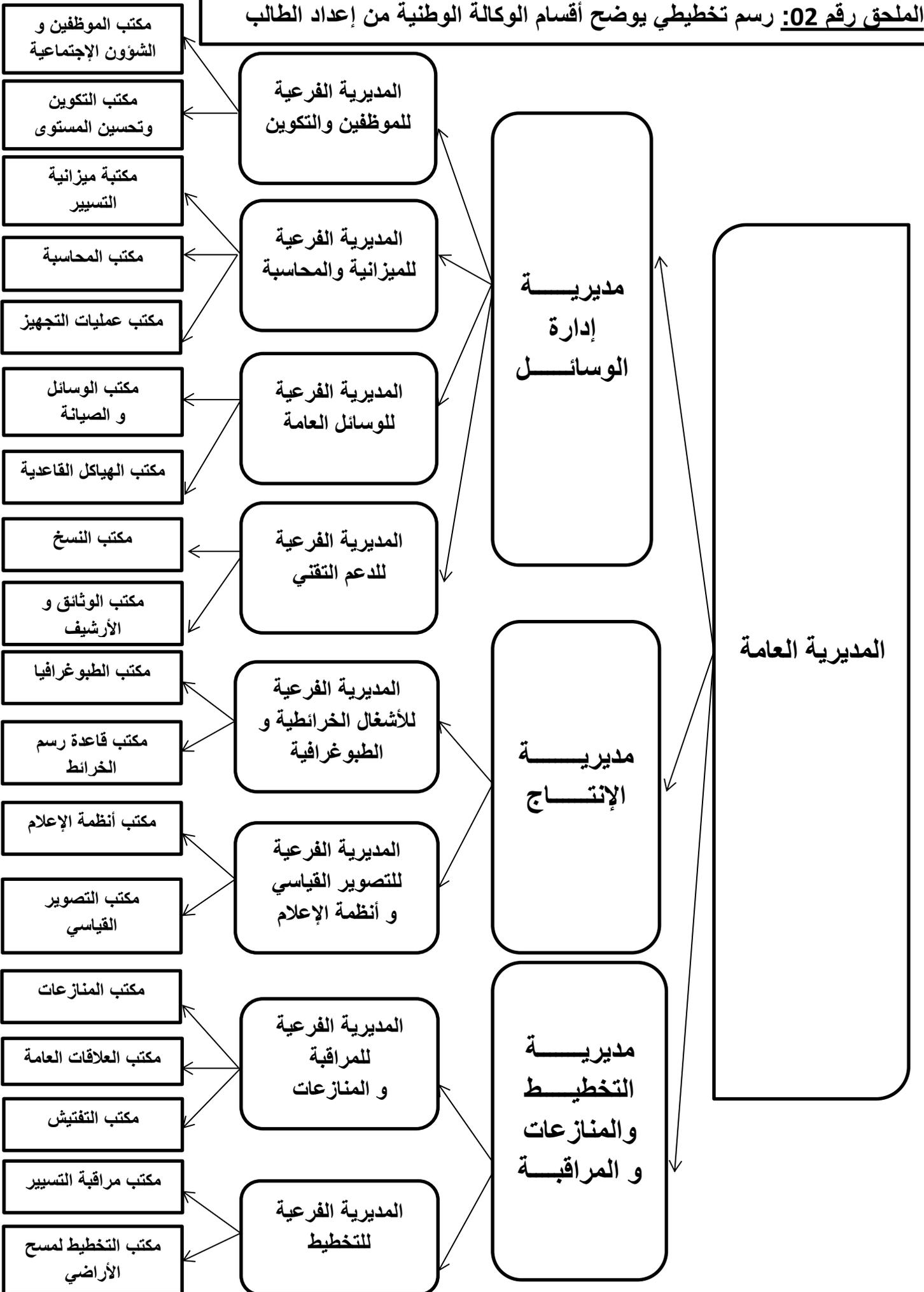
- ✓ وضع أجهزة فرعية تابعة للمحافظة العقارية تعمل على نفس الأساس تابعة للإدارة المركزية لتسهيل عملية الشهر العقاري.
- ✓ وضع استراتيجية عملية للتنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر، للمصالح المختصة بذلك.
- ✓ ضرورة تزويد الهيئات المكلفة بعملية الشهر العقاري بالإمكانات المادية والبشرية في ظل تزايد وتيرة عملية المسح العقاري من سنة لأخرى.
- ✓ ضرورة إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل دائرة، من أجل الإحاطة الشاملة للطلبات المتزايدة للمبادلات العقارية من جهة، ومن جهة أخرى تخفيف العبء على المحافظ العقاري وعدم ظهور خبايا الإدارة الداخلية.
- ✓ فتح مسابقات تكوينية للمحافظ العقاري حتى تتمكن من القضاء على نقص البشري داخل المحافظات العقارية.

لهذا اقترح بعض التوصيات إضافة إلى ما سبق ذكره، أن على القضاة الجزائريين القيام بالاجتهادات القضائية، ووضع قوانين إضافية التي تخص الأحكام القضائية العقارية، وحث مدراء أملاك الدولة بالمراقبة التقنية، و الوقوف على هذه العملية.

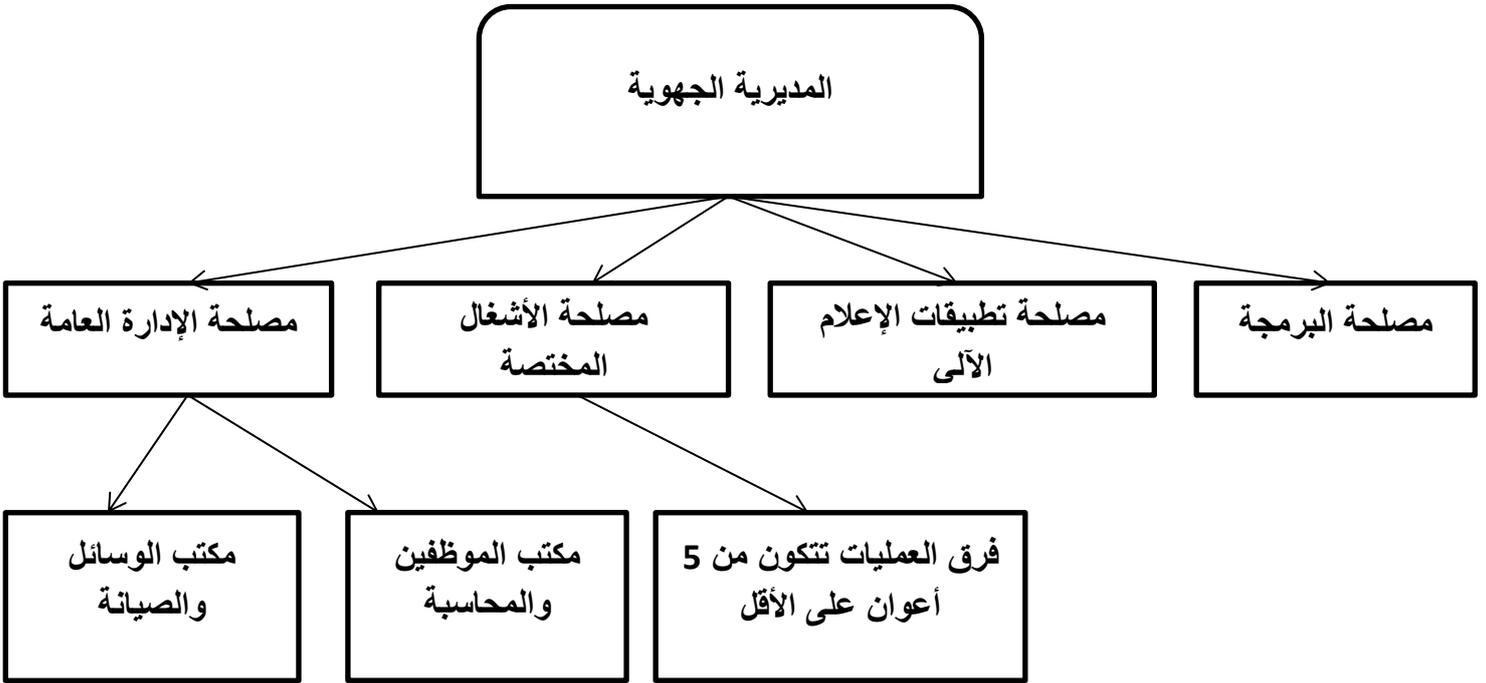
وفي الأخير يمكن القول أن شهر الأحكام القضائية العقارية في المناطق المسموحة تعتبر سندات رسمية ناقلة للملكية العقارية وجميع التصرفات القانونية التي ترد على العقارات، وتكون أحكام نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي به تحل محل عقود الملكية المنصبة على العقارات، وحتى سندات رسمية يجب أن تستنفذ جميع طرق الطعن العادية، وممهورة بالصيغة التنفيذية فإنه يجب إشهارها باعتبارها سندا للملكية العقارية بحكم القانون حتى تكون حجة على الغير.

الملاحق

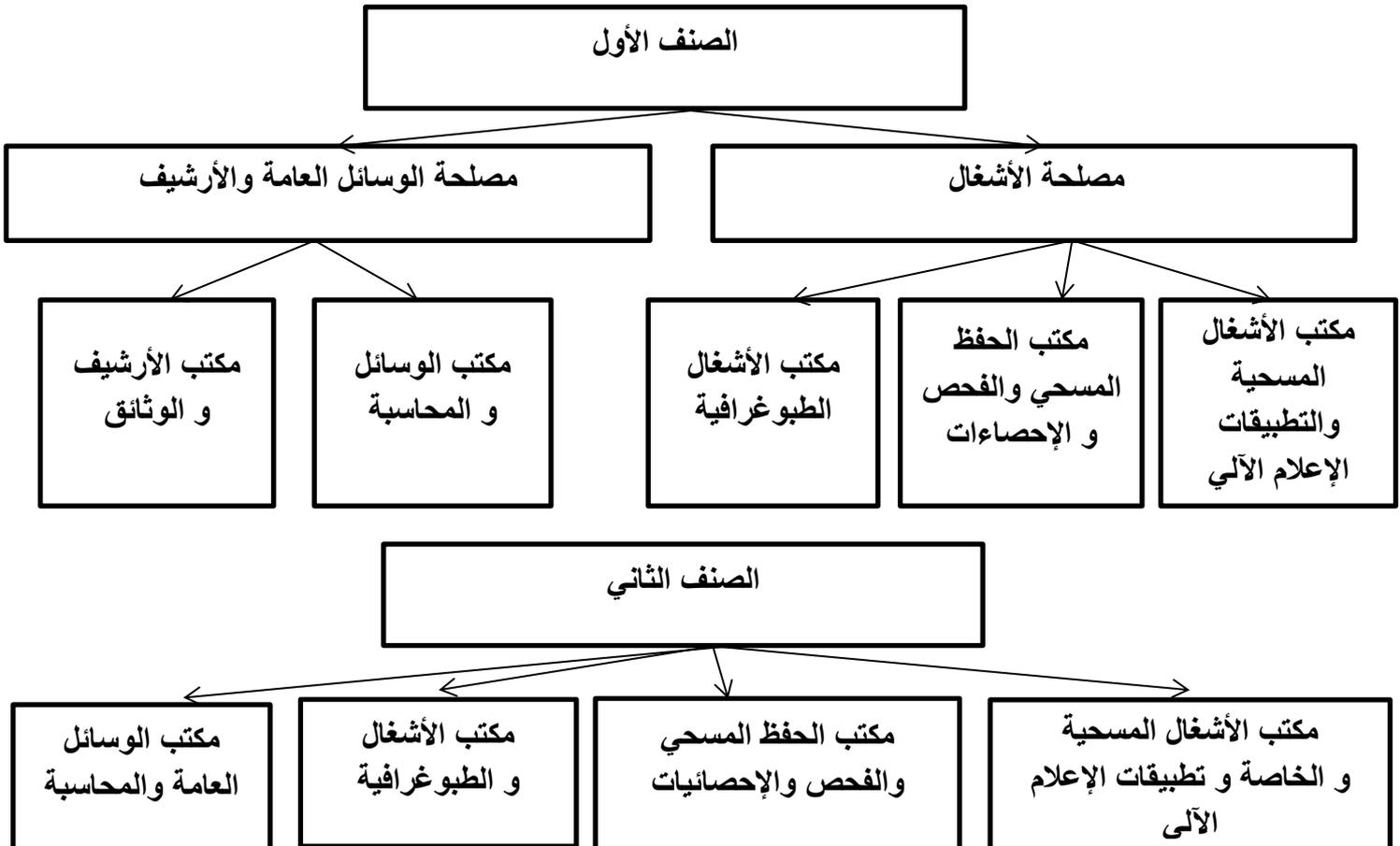
الملحق رقم 02: رسم تخطيطي يوضح أقسام الوكالة الوطنية من إعداد الطالب



✓ على المستوى الجهوي



✓ على المستوى الولائي



الملحق رقم 03 : لمجموعات الملكية المثبتة حدودها نموذج T4

جدول عام للرموز الرقمية TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE طبيعة القانونية

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

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفيات التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإنتصاف	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع للصلحة	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التركة	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEGS	الوصايا	12
CONCESSION	التنازل	05	NATIONALISATION	التأميم	13
CONFISCATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	تداولية للصلبة	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقدم اكتساب	15
DONATION	الهبة	08	AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

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

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة اشغال الأرض

AGRUME	الحضبات	01	POULAILLER OU ETABLE	خيم أو إستراحات	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حوض المياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال آثار و مواقع طبيعية أثرية	17
CARRIERE OU MINE	مقبرة حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت إستوائية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04	SOL DE BATIMENT	أرض مبنية	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	أرض رياضية	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مطهورة الطفال	06	TERRE ALPHATIERE	أرض حقلية	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة، تفل أو براف	07	TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	أرض صخرية	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08	TERRE DE PARCOURS	أرض المسير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (sinace)	مكان مهيأ أو مساحة خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	أرضي مستوية قابلة للتعمير	24
MARCHE (couvert ou non couvert)	سوق (مبني أو غير مبني)	10	TERRE DE CULTURE (civile, forage, industrielle...)-SEC-	أرضي زراعية (مروية مثلا و مساحة...)	25
OLIVERAIE	مغرب الزيتون	11	TERRE DE CULTURE (civile, forage, industrielle...)-IRRIGUE-	أرضي زراعية (مروية مثلا و مساحة...)	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12	USINE OU FABRIQUE	مصنع أو معمل	27
PALMERAIE	مغرب النخيل	13	VIGNOLE	مزرعة الكروم	28
PEPINIERE	مشتل	14	AUTRE	غيرها	29
PARKING DE STATIONNEMENT	حظيرة السيارات	15			

NOTE : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حاشية : تخصص الرموز الرقمية للضميمة بين 30 و 40 للأصناف النخيلية.

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مسكنين	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (BAC)	مستعمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	أممكين للصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (SA)	مستعمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE CULTE	أممكين للصناعة	15
FERME PILOTE	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات مصنعة للصناعة	16
GROUPEMENT D'INDIVIDUAIRES	مجموعة مالكن على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (تعدد تجريد...)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	أممكين للمعمل	18
LIEU D'AINANCE (jardin, terrain, etc...)	أممكين لركابه مستخدم منتج...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و فو الثقافة	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	أممكين رياضية	20
LIEU DE STATIONNEMENT (voix de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (مرب و/أو حظيرة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات تجارية	11	AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة شجر	01	FUITES	نار	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	FUYONE	أغصنة	08
CONSTRUCTION	بناية	03	RUCHER	منحلة	09
HANGAR	مشغل	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	قبعة أو مرايط	05	TRANSFORMATEUR	محور	11
OUVRAE D'IRRIGATION	منشأة رأي	06	AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

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

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضري RURAL ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية	
N° SECTION رقم قسم	N° ILOT رقم جزء الملكية	CONTENANCE TOTALE CALCULEE Ha	الساحة الإجمالية المحسوبة Ca
العنوان ADRESSE :		رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF	

I- DESIGNATION DES PARCELLES										II- PROPRIETAIRE			
القطع Parcelles حروف Lettres	الساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			الساحة المحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إفعال الأرض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شئ محمول Objet supporté	الإسم NOM		
مؤقتة Provis.	دائمة Défin.	Ha	A	Ca	Ha	A	Ca	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	القاب (إسم الشركة) PRENOM (RAISON SOCIALE)	
												رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE	
المسكية III- PROPRIETE												a) NATURE JURIDIQUE	
												رمز رقمي CODE :	
ب) كبريات إمتلاك b) MODALITES D'APPROPRIATION													
												رمز رقمي CODE :	
حقوق و أعباء IV- DROITS ET CHARGES													
												رمز رقمي CODE :	

بطاقة رقم FICHE N° :	مراقبة في CONTROLEE LE :
أعدت في ETABLIE LE :	من طرف السيد PAR M ^r :
من طرف السيد PAR M ^r :	رتبة GRADE :

الملحق رقم 04: الاستدعاء بواسطة اشعارات برسالة من نوع نموذج T3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بلدية:
ب : تاريخ
رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ
الموضوع : تأسيس مسح الأراضي
العام
الى سـ (1)

نتشرف باعلامكم انه في إطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناس عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، للتغير و التتميم با لرسوم التنفيذية رقم 134-92 المؤرخ في 07/04/1992، للتغير والتتميم با لرسوم التنفيذية رقم 93 - 123 المؤرخ في 19/05/1993، سينتقل تقني مسح الأراضي للعين من طرفنا الى عين للكان يوم
من الساعة للشروع في عمليات تثبيت حقوق الملكية و تحديد الأراضي
لكثافة في (2)

يتم إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضض للاسكين و ذوي الحقوق لثابتة و الجاورين للملك العني بالامر أو بحضور من بنوب عنهم و عليه فالرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال تقني لمسح الأراضي حتى يمكن لكم.

(1) ان تقوموا له للرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من وثائق الاخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

(2) و ان تحصلوا له جميع الايضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا انتباهكم الى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من بنوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي

(1) ان هذا الاستدعاء يجب ان يرسل الى الاسكين و ذوي الحقوق لثابتة الاخرى و الجاورين للملكية لتلبية بها الامر.
(2) جزء ايداعية التي يشار تقني فيه اعمال القمص.

الملحق رقم 05: بطاقة عقارية نموذج T7

إستاء المسح العام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقة لتحقين العقاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE
ملكية خاص عام
Propriété Privée Publique

Wilaya : ولاية
Commune : بلدية
Lieu-dit : المكان العلوم
Nom de l'immeuble : إسم العقار
Numéro de section : رقم القسم

الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح
Nom et prénom ou raison sociale
du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

Numéro de l'ilot de propriété رقم جزء الملكية
Provisoire : مؤقت
Définitif : نهائي

Numéro de compte رقم الحساب
Provisoire : مؤقت
Définitif : نهائي

الطبيعة القانونية و أصل الملكية I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح و الطبوغرافية
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel		متنازع عليها Contesté	
	على الشيوع En Indivision		غير متنازع عليها Non Contesté	
الأمالك الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat		خاص Privé	
	الولاية Wilaya		عام Public	
	البلدية Commune			
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée			
	عام Publique			

أصل الملكية 1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

ثبتت أو أسيست للملكية طبقا للإجراء العقاري الأتي
La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologué
غير مسجلة Non Homologué

إسم الدوار السابق أو أرض اللوقع
Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) :

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سينيغوس كونسولت)
N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :

طبيعة المجموعة
Nature du groupe : Arch عرش تابع للبلدية Communal تابع لأمالك الدولة Domaniale ملك عام Domaine Public ملك Melk

رقم التحقين الجزئي
Numéro de l'enquête partielle :
أو رقم التحقين العام
ou Numéro de l'enquête d'ensemble :

رقم القضاة N° de Lot	رقم السيد N° du titre	المتقنين (الإسم و الألقاب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) Sénatus consulté 1863 et 1887 - Enquête parcellaire loi 1897 et 1926
Enquête d'ensemble loi 1926 - Autre (création centre de cotisation - commission transaction
et parage 1846 d'après MTDIDA et SAHEL - compensation)
(2) Par référence aux plans du service topographique (ancien plans)

سنيغوس كونسولت 1863 و 1887 - تحققات عامة قانون 1897 و 1926
تحققات عامة 1926 غيرها (إستاء مرجع المسح - لجنة مسحات و تقسيم
1846 في مزرعة و السهل و مدينتي)
المرجع في مسحات مملكة الأرقم (المسحات القديمة)

الكميات الحالية للملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
FAITS POSSESSOIRES INVOQUES

الإكتساب Acquisition	<input type="text"/>	التركة Héritage	<input type="text"/>
المنح Attribution	<input type="text"/>	أوصايا Legs	<input type="text"/>
انتقال حق Dévolution	<input type="text"/>	التأميم Nationalisation	<input type="text"/>
الهبة Donation	<input type="text"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="text"/>
التبادل Echange	<input type="text"/>	التقادم المكتسب Prescription acquisitive	<input type="text"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="text"/>	غيرها Autres	<input type="text"/>

سند الملكية باسم الحاضر الحالي (3)
2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3)

مميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Designation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (مستند آخر) (في حالة اجتماع أجزاء للملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des lots)	الإسم و لقب (أو إسم الشركة) للمالك (المالكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الوضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و نوع Volume de case	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

سند الملكية لا يكون باسم الحاضر الحالي
3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة
Date du début de l'exercice de la possession : و أو تاريخ وفاة الأب
et ou Date de décès du père :

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

أقوال و شهادات
Dires et témoignages recueillis :

التعيين Designation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2eme Témoin
الإسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صلحت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) 3 - en cas d'héritage
(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision judiciaire
(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange
يكون في حالة الشركة
على الترتيب: عقد اجتماع عقد توكيل - دفتر التمسك
بالمسكن أو بمواد أو مستغلات - اقتسامة - هبة - التبرع



قائمة المصادر
والمراجع

❖ قائمة المراجع و المصادر :

أولاً: المصادر:

1. القرآن الكريم .
2. النصوص التشريعية .
 1. القوانين.
 2. الأوامر.
3. النصوص التنظيمية.
 1. المراسيم.
 2. القرارات.
 3. التعليمات.

ثانياً: المؤلفات

ثالثاً: المعاجم.

رابعاً: الرسائل الجامعية.

1. الدكتوراه .
2. الماجستير .

خامساً: المقالات.

سادساً: الملتقيات.

❖ قائمة المراجع و المصادر :

أولاً: المصادر:

IV. القرآن الكريم .

- الآية 06 من سورة المائدة .

V. النصوص التشريعية .

✓ القوانين .

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري. (الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة سنة 1990) ، المعدل والمتمم بالأمر الرقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة (الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 27/09/1995).
2. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية. (الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة سنة 1990) .
3. القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 ديسمبر 1984، المتضمن تنظيم الاقليمي للبلاد. (الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984) .
4. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتعلق بتأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007) .
5. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن مهنة التوثيق. (الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006) .
6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
7. القانون 89-22، المؤرخة في 12/12/1989 المحدد لصلاحيات المحكمة العليا، وتنظيمها وتسييرها.

✓ الأوامر

1. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية، العدد 97 ، المؤرخة سنة 1971) .
2. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية 92، المؤرخة في 18/11/1975) .
3. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1998، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري(الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995) .
4. الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق (الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970) .
5. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975) المعدل والمتمم. بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة سنة 2005) .
6. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل .

VI. النصوص التنظيمية.

✓ المراسيم.

1. المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 (الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976) .
2. المرسوم التنفيذي رقم 62-89 المؤرخ في 19/12/1989 يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي (الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20/12/1989) .
3. المرسوم التنفيذي رقم 63-92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي (الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 19/02/1992) .
4. المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة، و الحفظ العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991) .
5. المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها (الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 18/03/1992) .
6. المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993) .
7. المرسوم التنفيذي 115-2000 المؤرخ في 24/05/2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

✓ القرارات.

- قرار المحكمة العليا رقم 104967 المؤرخ في 10/11/1993 مجلة قضائية عدد 01، سنة 1994.

✓ التعليمات.

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998. تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي و الترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: المؤلفات.

1. أحمد حسين ،دراسة معمقة في معالم الجغرافيا ، الطبعة الثانية ، سطيف ، الجزائر ، 2002.
2. إدوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد و التحرير، الطبعة الثانية، مطبعة المثني، لبنان، 1996.
3. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 116.
4. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشعر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة.
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، طبعة الأولى، 2003) .
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية على ضوء التعديلات و أحدث الأحكام.
7. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006.
8. جدوى حنا ، الوكالة –إجتهادات – نصوص ودراسات ، منشورات ، الطيبي الحقوقية ، الجزء الأول ، بيروت لبنان 1998.
9. جورج ن. ش دراوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثانية، 2010.
10. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الطبعة الأولى، 2003.
11. خالد عدلي أمير، أحكام و اجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، مصر، 2013.
12. ريم مراحي، دور المسح العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.
13. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول الدعوى الادارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
14. عبد الحميد صايفي، التشريع العقاري، النصوص التشريعية و التنظيمية، المعمول بها طبقا لأحداث تعديلاتها المتعلقة بسمح الأراضي ، السجل العقاري، طبعة جديدة، منشورات نوميديا للطباعة و النشر و التوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2011.
15. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، تخصص قانون خاص، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
16. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.

17. عبد المجيد الشواربي، اجراءات الشهر العقاري ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999.
18. عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988.
19. عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006.
20. عبد المجيد المشناوي، اجراءات الشهر العقاري و المحررات الواجبة الشهر، دون طبعة، الإسكندرية، 2004.
21. عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008.
22. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر.
23. عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد (وزارة العدل) الجزائر، 2009.
24. عبد الغني سيوني عبد الله، القضاء الاداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.
25. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000.
26. ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة الأولى، الجزائر، 2013.
27. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.
28. محمد الصغير بعلي، أستاذ القانون الاداري، كلية الحقوق، جامعة عنابة، المحامي لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
29. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
30. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.
31. منصور إبراهيم العتوم، القضاء الاداري، دراسة مقارنة، دار وائل، للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2013.
32. محمد خير، الملكية ونظام التحفيظ العقاري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
33. نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء و السكن و التعمير، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014.
34. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

ثالثاً: المعاجم.

- بطرس البستاني، محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتب لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993.

رابعاً: الرسائل الجامعية.

1. اسمهان مزعاش، مذكرة ماجستير، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، بن عكنون، الجزائر، 2006-2005 .
2. إلهام بخوش، مسح المناطق الحضرية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، سنة 2007-2008.
3. حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2010.
4. ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.
5. زياني محمد مصفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011.
6. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر.
7. زايدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكي العقارية، مذكرة ماجستير غير منشورة، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.
8. سماح ورتي، المسح العقاري و إشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة تبسة، 2006-2005.
9. صليحة رحال، الشعر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.
10. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.
11. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق قسنطينة، الجزائر، 2010.

12. عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة الجزائر، 2013-2014.
13. فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009.
14. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
15. لزهاري القرزي علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.
16. مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان الجزائر.
17. منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود و المسؤولية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
18. نورة أوحمر، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولة المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر.
19. نور الدين زيدة، آليات ضبط لسندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجامعة، 2011.

خامسا: المقالات.

- عمار بوضياف، المسح العقاري، واشكالاته القانونية، محلية دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006.

سادسا: الملتقيات.

1. ريم مراحي، أثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر 2011.
2. عمروش الحنين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر.
3. موسى عليان، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر.
4. محمد الطيبي، عرض حول اجراءات اشهار الأحكام و الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية، مداخلة بمناسبة انعقاد يوم دراسي من تنظيم الفرقة الجهوية لموثقي الشرق قسنطينة مع الهيئة القضائية ومصالح حفظ العقاري، بتاريخ 15-04-2004 ورقلة.

خلاصة

الموضوع

تبنى المشرع الجزائري من خلال دراستنا لهذا الموضوع اهم الاساسيات التي تقوم على حماية الملكية العقارية و تثبيتها, ووضع استراتيجيات لذلك لعل أهمها عملية المسح العقاري الذي يعتبر أداة لتجسيد حق الملكية العقارية و أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة, تؤدي الى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

كما قام بتجنيد أشخاص وهيئات ادارية مكلفة بإنجاح عملية المسح العقاري, منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي بالإضافة إلى هيئة رئيسية عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ألا وهي المحافظة العقارية, وذلك للوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق, والمتمثل في نظام الشهر العيني.

وتمر عملية المسح العقاري بمجموعة من الإجراءات الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية والمتمثلة في المرحلة التحضيرية, ومرحلة الشروع في العملية حيث تم من خلالها العمل القانوني والتطبيقي للجهات والسلطات المختصة بذلك ثم المرحلة الختامية والتي يتم من خلالها مهام هذه السلطات وكيفية تنفيذ قراراتها, حيث أن هذه العملية تنتج عنها أهم الأحكام القضائية التي تثبت حق الملكية العقارية لصاحبها, وحتى تكون هذه الأحكام سندات رسمية, فيجب أن تكون أحكام نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه, حتى تصبح التصرفات القانونية قائمة ووسيلة إثبات للدفاع بها ضد الغير أثناء حدوث أي نزاع قائم على هذه العقارات.

وتقوم بدورها إلى ايداع هذه الوثائق من أجل حفظها وشهرها لدى المحافظة العقارية, بهدف الوصول إلى ذلك النظام الدقيق, وهذا لا يعني أن عملية المسح العقاري لا ترتبط بنظام الشهر الشخصي بل تتصل به, حيث ان الشهر لا يخلو من المنازعات فمنها ما هو من اختصاص القضاء العادي كالمنازعات الرامية لإلغاء قرارات المحافظ العقاري.

Résumé

Le législateur algérien a pris dans l'étude de ce sujet les plus importants principes qui reposent sur la protection de propriété foncière et sa fixation et pose des stratégies ou l'important est l'enquête foncière qui considère l'instrument pour réaliser le droit de propriété foncière et un moyen technique de loi utilisé par les côtés spécialisés pour activer le développement économique et sociale d'état .

Aussi il est chargé des personnes et des organes administratifs pour réussir l'opération d'enquête foncière, on distingue l'agence nationale de cadastre de terre et comité de cadastre de terre en plus le comité principale de publique ayant la personnalité et l'indépendance financière, A pour but d'arriver aux system de protection foncière exacte qui est le system de publication personnel .

L'opération d'enquête foncière passe par des procédures fondamentales avant la fixation de propriété foncière qui se définit par la phase préparatoire, et la phase de commencer l'opérations se finis par lui le travail de loi et l'exécutions des côtés et autorités spécialisés de sa, puis la phase finale ou se finis par lui les taches de cet autorité et manière d'exécuter les décisions. ou se produit par cet opération les plus importants jugement juridiques qui prouve le droit de propriété foncière de propriétaire, et pour considérer ces jugement comme document officiel il faut être des jugements finales ayant la force de sujet jugé pour devenir les comportements de loi stricte et un élément de confirmation pour défendre contre les autres pendant le déclenchement de tous problèmes sur ces immobiliers .

Résumé

Aussi jouer son rôle de mettre les document protégés et publier dans le commissariat foncière, afin d'arriver aux system exacte et précise ou s'explique la liaison avec le system de publication personnel, ou la publication n'est pas claire et vide des problèmes ou parmi les se classe dans la spécialité juridique normale comme les problèmes afin d'annuler les décisions de commissaire foncière .

الفهرس

الفهرس

01.....	المقدمة:
05.....	الفصل الأول: ماهية المناطق الممسوحة.
06.....	المبحث الأول: مفهوم المناطق الممسوحة.
06.....	المطلب الأول: تعريف المناطق الممسوحة.
06.....	الفرع الأول: تعريف المناطق.
06.....	أولاً: تعريف المناطق لغة.
06.....	ثانياً: تعريفها اصطلاحاً.
07.....	ثالثاً: التعريف القانوني للمناطق.
07.....	الفرع الثاني: تعريف المسح العقاري وخصائصه.
07.....	أولاً: تعريف المسح العقاري.
10.....	ثانياً: خصائص المسح العقاري.
12.....	المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري وأهدافه.
12.....	الفرع الأول: أنواع المسح العقاري.
12.....	أولاً: المسح العام للأراضي.
13.....	ثانياً: المسح الغابي.
14.....	الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري.

- 14.....أولاً: الأهداف الاجتماعية
- 15.....ثانياً: الأهداف الاقتصادية
- 16.....ثالثاً: الأهداف التقنية والقانونية
- 17.....المطلب الثالث: الهيئات المشرفة على المسح العقاري
- 17.....الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 18.....أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 18.....ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 20.....ثالثاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 22.....الفرع الثاني: المديرية الجهوية لمسح الأراضي
- 22.....أولاً: تعريف المديرية الجهوية لمسح الأراضي
- 22.....ثانياً: مهام المديرية الجهوية لمسح الأراضي
- 24.....المبحث الثاني: المراحل التي تمر بها عملية المسح العقاري
- 24.....المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري
- 24.....الفرع الأول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي
- 25.....الفرع الثاني: عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري
- 27.....المطلب الثاني: مرحلة الشروع في عملية المسح العقاري
- 27.....الفرع الأول: عملية تعيين الحدود

- 28..... أولاً : استدعاء الأشخاص
- 29..... ثانيا : التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم
- 29..... ثالثا : الاستطلاع على العقار و التعريف بحدوده
- 29..... الفرع الثاني : عملية معاينة التحقق العقاري
- 30..... أولاً : معاينة أصحاب الحقوق
- 31..... ثانيا : معاينة حق الملكية
- 34 المطب الثالث: المرحلة الختامية لعملية مسح العقاري
- 34..... الفرع الأول: اللجنة المختصة لعملية مسح الأراضي
- 34..... أولاً: تشكيلة لجنة مسح الأراضي
- 36..... ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي
- 38..... الفرع الثاني: إعداد إيداع الوثائق المسحية لعملية الشهر
- 38..... أولاً: أعداد الوثائق المسحية
- 39..... ثانيا: إيداع الوثائق المسحية لعملية الأشهر
- 41..... ملخص الفصل الأول
- 43..... الفصل الثاني: شهر الأحكام القضائية العقارية
- 43..... المبحث الأول: النظام القانوني للشهر العقاري
- 43..... المطب الأول: مفهوم الشهر العقاري و أهميته
- 43..... الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

- أولاً: التعريف الشهر العقاري لغة 43
- ثانياً: التعريف الشهر العقاري اصطلاحاً 43
- الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري 45
- الفرع الثالث: أنواع أنظمة الشهر العقاري 46
- أولاً: الشهر العقاري الشخصي 46
- ثانياً: نظام الشهر العيني 51
- المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري 55
- الفرع الأول: مفهوم المحافظة العقارية و تنظيمها 55
- أولاً: تعريف المحافظة العقارية 55
- ثانياً: تنظيم المحافظة العقارية 56
- الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية 57
- الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية 58
- المطلب الثالث : إجراءات الشهر العقاري 59
- الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر 59
- أولاً: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية 59
- ثانياً: إجراء عملية الشهر 61
- الفرع الثاني : الإيداع غير القانوني ومسؤولية المحافظ العقاري في رفضه 63
- أولاً : الإيداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية 63
- ثانياً : مسؤولية المحافظ العقاري 64
- المبحث الثاني: الأحكام العقارية الخاضعة للشهر 66
- الفرع الأول: القضاء الإداري 66

66.....	أولاً: تعريف القضاء الإداري
67.....	ثانياً: اختصاصات جهات القضاء الإداري
70.....	الفرع الثاني: القضاء العادي
70.....	أولاً: تعريف القضاء العقاري
71.....	ثانياً: اختصاص جهات القضاء العادي
73.....	المطلب الثاني: إجراءات شهر الأحكام القضائية
74.....	المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر العقاري
74.....	الفرع الأول: الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري
74.....	أولاً: الأثر المنشئ للشهر العقاري
75.....	ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري
76.....	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري
76.....	أولاً : حجية الشهر فيما بين الأطراف
76.....	ثانياً: حجية الشهر اتجاه الغير
77.....	ملخص الفصل الثاني
78.....	خاتمة
82.....	المصادر والمراجع