الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد –الطارف
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة بعنوان:

دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون اعمال

إعداد الطالب(ة):
مناع أمال
حدادي حكيمة

إشراف الأستاذ:
هماش لمين

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د.نويري محمد الامين	استاذ محاضر ب	الشاذلي بن جديد -الطارف	رئيسا
د.هماش لمين	استاذ محاضر أ	الشاذلي بن جديد -الطارف	مشرفاً ومقرراً
د.مقدم رشا	استاذ محاضر ب	الشاذلي بن جديد -الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

شكر و عرفان

الحمد لله منير الدرب ملهم الصبر الحمد لله الذي انعم علينا بنعمة العلم نشكر الله عز و جل الذي ممكننا من تخطي المصاعب و اعانتنا على تجاوز المصاعب و توفيقنا لإتمام هذا العمل على أحسن حال ، الحمد لله الذي هدانا لهذا و الصلاة و السلام على رسوله الكريم.

أما بعد ، للنّجاح أناس يقدّرون معناه، وللإبداع أناس يحصدونه، لذا نقدّر الجهود المضنية إلى الأستاذ المشرف " هماش لمين" الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة فأنتَ أهل للشّكر والتّقدير، فوجب علينا تقديرك، فلك منّا كلّ الثّناء والتّقدير.

أساتذتنا الفاضلين لكم منا كل الثناء والتقدير، بعدد قطرات المطر، وألون الزهر، وشذى العطر على جهودكم الثمينة والقيمة و الكل المجهودات المبذولة من اجل وصولنا إلى أعلى المراتب و التقدم في مسارنا العلمي.

اهـــــــــداء

إلى من وضع المولى " سبحانه وتعالى " الجنة تحت قدميها، ووقَّرها في كتابه العزيز **أمي الحبيبة** ،الى خير مثال لرب الأسرة والذي لم يتهاون يوم في توفير سبيل الخير والسعادة لي **أبي المُوقَّر** ، إلى أسرتي الرائعة **زوجي و بناتي** التي كانت بجانبي طوال هذه الرحلة الأكاديمية ، إلى إخوتي ، إلى أصدقائي ومعارفي الذين أُجلُّهم وأحترمهم و إلى جميع أساتذتي الكرام في **كليّة الحقوق والعلوم السياسية** ، **قسم الحقوق** ممن لم يتوانوا في مد يد العون و جميع من وقفوا بجواري وساعدوني بكل ما يملكون و كانوا رفاقي في هذه الرحلة الرائعة من الطموح والتحديات،أهدي لكم هذه المذكرة، وأتمنَّى أن تحوز على رضاكم.

امـــال

اهـــــــــداء

أهدي مذكرة التخرج هذه إلى من وضعتني على طريق الحياة ، وجعلتني رابط الجأش وراعتني حتى صرت كبيرًة **أمي الغالية**، ؛ فلقد كان لها الفضل الأوَّل في بلوغي التعليم العالي، إلى صاحب السيرة العطرة والفكر المُستنير **والدي الحبيب** طيَّب الله ثراه، إلى أسرتي **زوجي و ابنتي** ، إلى إخوتي من كان لهم بالغ الأثر في تجاوز كثير من العقبات والصعاب ، إلى جميع أساتذتي الكرام الذين ساندوني في مسيرة الأكاديمية ، إلى كل من مد يد العون من اجل تحقيق النجاح و الوصول الى اعلى المراتب.

حكيمة

مـــقدمـــــــة

يشكل العقار أهمية بالغة في الحياة لما كان الثروة الأساسية التي تضل سببا للخلافات بين الأفراد و الحروب بين الدول ، هذا أنه ذو أهمية اجتماعية اقتصادية و قانونية وفيه تمارس الحياة اليومية و الأنشطة الاقتصادية ،و كل الممارسات والأعمال على اختلاف أوجهها ،لذا نجد الإنسان منذ القدم قد عمل على تنظيم هذه المساحات وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح على تسميته بنظام الملكية العقارية ، وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة ، و أن يكون العقار محل الاستغلال ذو مردودية أوفر للفرد والمجتمع من جهة أخرى.

ولان الملكية العقارية تؤدي دورا أساسيا في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمعات كان من الضروري إيجاد قواعد قانونية تسهر على تنظيمها و تضفي عليها الثقة و تبعث على الائتمان والاستقرار في المعاملات العقارية الشيء الذي يسمح باستغلالها استغلالا يعود بالنفع على الفرد والمجتمع بصفة عامة.

ولجعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي يجب إعادة النظر في نظام الملكية العقارية مما يحتم علينا معرفة سعة و طبيعة الأملاك العقارية، وذلك بإتباع آلية قانونية تقنية واضحة وفعالة ، خاصة في ظل نظام الشهر العيني و المتمثل في عملية المسح العقاري أو مسح الأراضي العام .

ولقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسيلة قانونية تتجلى من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و مرسومين التنفيذيين رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و 63/67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي كان ينتظر منه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الملكية العقارية، اذ يعتبر المسح العقاري السياسة العقارية المرجو تحقيقها ، غير أن هذا النظام لا يحقق الأهداف المرجوة منه إلا إذا كان قائما على ركائز قوية لتحقيق الإئتمان العقاري و الاستقرار ، وحماية الملكية العقارية .

والهد ف الاساسي من اختيارنا لهذا الموضوع الموسوم بدور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية هو دراسة المسح العام باعتباره مهمة صعبة ، ومن ثم فإن الأهمية تكمن في محاولة الكشف عن الميكانزيمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فتية كالجزائر و مدى تأثرها بالسياسات المتبعة ، كما أن دراسة نظام المسح العقاري يفرز قيمتين:

- **الأولى**: نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظى بالدراسة الكافية.
- **الثانية**: عملية تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة العمليات المسحية وهذا لتمكين القائمين على هذه الهيئات من انتقاء الطرق الأنجع منها .

ومن اهم الدوافع والمبررات التي ادت الى اختيار موضوع الدراسة هو الرغبة الملحة لدراسة نظام المسح العقاري والملكية العقارية كونهما من المواضيع المهمة في التشريع الجزائري ، كما الدافع الموضوعي هو البحث في نظام مسح الاراضي في الجزائر بتسليط الضوء على ماهيته واجراءاته وتبيان دوره في تطهير الملكية العقارية التي بدورها تعد من اصعب المواضيع المطروحة للدراسة خاصة وأن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمها و تطرح جملة من الإشكاليات من بينها: ما مدى فعالية الاليات التي استحدثها المشرع الجزائري لأجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر ؟ ، إن هذا التساؤل العام يطرح جملة من الاشكالات يمكن حصرها فيما يلي :

فالجزائر قد تبنت نظام الشهر العيني منذ 50 سنة وذلك عن طريق مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري إذ تعتبر هذه العملية هي القاعدة الأساسية لتحديد هوية العقار ،اذا فكيف تتم عملية المسح ؟ وما هي الأجهزة القائمة عليه؟ و ما هو دورها في تطهير الملكية العقارية ؟

في سبيل الاجابة عن الاشكالية **السابقة** الذكر تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي يقوم على وصف الظاهرة محل الدراسة وقد تم استعماله في وصف عملية المسح العقاري ، كما اعتمدنا على التحليل و هو احد المناهج الاساسية في الدراسة و الذي تم استعماله من اجل تحليل النصوص القانونية و المراسيم التي سنها المشرع الجزائري لأجل تطهير الملكية العقارية و ستكون دراستنا للموضوع وفق خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين و لكل فصل مبحثين :

-الفصل الأول سنتطرق الى الإطار الموضوعي للمسح العقاري والملكية العقارية تم تقسيمه الى مبحثين :

- المبحث الاول الاطار المفاهيمي للمسح العقاري .
- المبحث الثاني الاطار المفاهيمي للملكية العقارية .

-حيث تم في الفصل الثاني دراسة الأطر الإجرائية لعملية المسح العقاري تم تقسيمه الى مبحثين

- المبحث الاول اجراءات عملية المسح العقاري و الجهات المتدخلة فيه.
- المبحث الثاني الشهر العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية.

الفصل الأول

الإطار الموضوعي للمسح العقاري والملكية العقارية

يعتبر العقار من مصادر الثروة، وكذلك من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية لجميع الدول تتملكه يعد من أبرز أهداف وطموحات الإنسان، والعقار هو كل شيء مستقر وثابت فيه ،بحيث لا يمكن نقله من مكان آخر دون تلف ، ويتضح جلي الاهتمام بالمجال العقاري من خلال تبني أغلب التشريعات العقارية في العالم لنظام يسمح بالإعلان بالمركز القانوني للعقار، وما يثقله من أعباء والتزامات وما يترتب له من حقوق، وهذا ما يسمى بنظام الشهر العقاري وظهرت هذه الوسيلة في بادئ الأمر على شكل تنظيم يهتم بأسماء وألقاب الملاك ويجعلها محل اعتبار، بحيث يتم ترتيب البطاقات العقارية في ظل هذا التنظيم ترتيبا أبجديا حسب هوية الملاك وهذا ما يطلق عليه بنظام الشهر الشخصي.

ولقد تطورت نظم الشهر العقاري لكن ظهرت فيها العديد من العيوب صاحبت هذا النظام لا سيما تلك العيوب التي حالت دون تحقيق الغاية المرجوة ، ليظهر نظام آخر يعتمد على العقار بحد ذاته كأساس للشهر بغض النظر عن مالكه إذا يتم فيه تسجيل كل عقار بعينه لذلك سمي بنظام الشهر العيني، وسمي بهذا الاسم لأنه يحقق القوة الثبوتية للقوة العقارية على نحو يسمح بحمايتها واستقرارها ،ويجب أن يسبق إنشاء نظام الشهر العيني عملية فنية للعقارات تستلزم إجراءات هندسية تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تطهير العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني ودقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ، ومن أجل تطوير الملكية العقارية وتبينها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تطهير الملكية العقارية والحصول على السند الوحيد الذي يقرر هذا التطهير، وهذا ما سيتم التطرق اليه من خلال المبحثين التاليين الاول يبين الاطار المفاهيمي للمسح العقاري اما المبحث الثاني يوضح الاطار المفاهيمي للملكية العقارية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري

إن عملية المسح العقاري في الجزائر لم تكن حديثة وإنما هي عملية قديمة امتدت منذ الحكم الإسلامي إلى لغاية 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي ، فقد شهدت الجزائر وضعية عقارية مختلطة ومتشعبة لذا كان عليها إيجاد حلول سريعة لتجسيد الوضع العقاري، فجسدت المسح الذي يعتبر أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة ترمي لأهداف متعددة وتقوم بها أجهزة متخصصة ،وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال تبيان المقصود بهذه العملية فهي ضرورية ومهمة وهذا ما سيتم توضيحه في المطلب الأول بالإضافة إلى المطلب الثاني الذي سنحدد فيه أنواع المسح كما سيبرز أهم خصائص عملية المسح في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف المسح العقاري

إن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا ومحدد لعملية المسح العقاري على غرار التشريعات الأخرى، التي أعطت هذا الجانب أهمية كبرى، فقد حصر المشرع عملية المسح ووضحها للغاية المرجوة والهدف منها ،وعلى هذا الصعيد فان الفقه جاء بتعريفات مختلفة لهذه العملية وهذا ما سنتطرق له في الفروع التاليـــة:

الفرع الأول: تعريف المسح لغة

كلمة مسح باللغة العربية وردت بالعديد من المعاني منها مسح بمعنى غسل حيث قال الله تعالـى(وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم)، فالمراد بمسح الأرجل هو غسلها وورد عن بني قتيبة في السنة الفعلية أن الرسول ﷺ يتوضأ يترضى وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو غاسل لها[1].

-كذلك جاءت كلمة المسح بمعنى المرور على شيء دون مغادرة قيد منه مثل مسح على رأس اليتيم أي مرور يده ومسح كل شعرة منه.

[1] محدة جلول وحويذق عثمان، "**إعداد مسح الأراضي العام كألية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر**" ،الآمال للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ، جويلية 2019،ص 21

أما في المعنى المقصود بمسح فهو مسح الأرض ومساحة يعني ذرعها وقسمها بالمقياس ومنها جاء علم المساحة، وهو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها[2].

ويقابل كلمة المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة cadastre الكلمة اللاتينية القديمة , cadastra وهي كلمة تعني في روما القديمة سجلات تحتوي على قائمة الاملاك وتحديد ملاكها [3]

الفـــرع الثـــــاني: تعريف المسح اصطلاحا

إن الفقه قد أعطى تعريفات مختلفة لعملية المسح، بحسب الفقهاء يمكن تعريف عملية المسح على" أنها عملية تقنية وفنية قانونية ثانية تقوم بها من جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي البنك العقاري" [4].

كما يمكن تعريفها على أنها "تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني ". كما أن المادة الثانية من الأمر 75 /74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[5] ذلك أن" المسح يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات نوع العقار ،مكانه، حدوده ،مساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العقارية والأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها"، هذا وتشمل عمليات المسح الاملاك الوطنية العامة والخاصة وكذلك الاملاك التابعة للخواص وتمكن العمليات المسحية من توفير قاعدة توثيقية للعقارات ،حيث تحدد كل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لاستخدامها فيما بعد كدعم للدفتر العقاري هذا السند الذي

[2] البستاني بطرس، محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ، بيروت1993،ص 850.

[3] برابح هدى، "**خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في التشريع الجزائري**"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 2 ، جامعة مستغانم، الجزائر جوان2023 ص163.

[4] زبدة نور الدين" **المسح العقاري في الجزائر** "،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية ،العدد 04،جامعة حمد بوضيّاف، المسيلة ديسمبر2016،ص 128.

[5] المادة 02 من الأمر74/75 المؤرخ في1975/11/12 "المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري"،الجريدة الرسمية الجزائرية،العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.

يقدم للمالك من طرف المحافظ العقاري[6].

كما عرفه الدكتور عمار بوضياف على أنه " تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق [7] .

كما عرفه الاستاذ حسين عبد اللطيف حمدان بقوله أن عملية المسح هي" تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة بهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده و ونوعه الشرعي، واسم مالكه وأسباب تملكه الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي[8].

وورد في تعريف آخر أن المسح عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ،ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن على كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بدقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع[9].

وعرفها البعض الآخر على "أنها حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته و حدوده وما يرد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"[10]، فالملاحظ من هذه النصوص أن عملية المسح هي عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني ووجه قانوني فوجه الذي يتمثل في الأعمال التقنية التي يقوم بها الماسحون الذين يعملون على تحديد العقاري وضبطه من حيث المساحة والحدود ،ومن تم إعداد مخطط منظم لكل قسم مساحي

---

[6] المادة 32-33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة،الجريدة الرسمية،العدد 15،المعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17المنشور بالجريدة الرسمية،العدد 59 ،سنة 1973.

[7] عمار بوضياف" **المسح العقاري وإشكالاته القانونية**" ، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادر عن المركز الجامعي العربي ،سنة 2006، ص 41.

[8] حسين حمدان عبد اللطيف ،"**أحكام الشهر العقاري** "دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت ،لبنان ،دون سنة نشر،ص39

[9] جمال بوشناقة ، "**شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**"، دار الخلد ، الجزائر ،الطبعة 2006 ص 08.

[10] انور طلبة ،"**الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات**" بدون طبعة ،دار الكتاب العربية ،مصر 2003 ،ص188.

يتضمن مجموعات ملكية ومجموعة الأقسام المسحية، تحدد إقليم البلدية الذي ينجز عنه بالضرورة تنظيم اقليم الدولة، أما الوجه القانوني فيتمثل في التعريف بالعقار وبيان طبيعتها.

الفرع الثالث: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام

إن دراستنا لموضوع المسح ونظرا لأهميته تفرض علينا معرفة الأساس القانوني لعملية المسح العقاري، وذلك للوقوف على جميع المراحل التي من خلالها كرس المشرع هذا النظام.

- فقد استمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي ستة أشهر، وهو القرار المؤرخ في 1962/01/12 المتضمن إنشاء هيئة مكلفـة بالسهر على عملية المسح العام الأراضي[11].

-وبعد الاستقلال صدر الأمر 73/71 المؤرخ في1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نصت المادة 24 منه على "وجوب تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق البلدية تتضمن احصاء المزارع وضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد"[12].

-هذا المبدأ قد تم تكريسه بالمرسوم 32/73 [13]المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ،وقد نصت المادة 32 منه على ما يلي "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح المنصوص عليه في المادة 25 من الامر 73/71 السالف الذكر ،كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على أن الدفاتر العقارية الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحددة ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد لاحقا".

---

[11] فتحي ويس ،"**الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة**" ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ،2014، ص 117.

[12] الأمر 73/ 71 المؤرخ في 1973/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية ،المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 97،سنة 1971 الملغى بالقانون 90/ 25 المؤرخ في 1990/11/18 ،" المتعلق بالتوجيه العقاري "المعدل والمتمم المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990, المعدل بالقانون 95 /26 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن "تحديد قانون التوجيه العقاري" المنشور بالجريدة الرسمية ،العدد 55 لسنة 1995.

[13] المرسوم 73 /32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق "بإثبات حق الملكية الخاصة "المصدر السابق.

-بعدها صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، حيث تناول في مواده الأولى إلى الحادية عشر منه إعداد مسح الأراضي العام وتناول في المادة الثانية عشر إلى 24 تأسيس السجل العقاري.

في هذا الأمر نجد الجزائر قد تبنت صراحة تطبيق نظام الشهر العيني وتم تكريس ذلك بصدور المرسومين المتعلقين بتطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي الأول 76/ 62 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 84/ 400 المؤرخ في1984/12/24 و بالمرسوم التنفيذي 92/ 134 المؤرخ في1992/04/07 وكذا المرسوم الثاني 76/ 63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93 /123 المؤرخ في 1993/5/19 السابق الذكر.

-وفي هذا السياق صدرت النصوص التنظيمية لهيكلة الادارة بعملية المسح، ويتجلى ذلك من خلال التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم عدة مديريات من ذلك مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري ،ثم انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بموجب المرسوم المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين 01 -110 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي 251 /21 .

وقد توالت عده تعديلات للأمر 75/ 74 [14]من ذلك التعديل الوارد بموجب القانون 79/ 09 المؤرخ في 1979/12/31 من المتضمن قانون المالية لسنة 1980 وتعديلها ايضا بالقانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والمعدل ايضا بالقانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وتعديله ايضا بالقانون 18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 اضافة الى التعديل الاخير الوارد بمقتضى القانون 20 /07 المؤرخ في 2020/06/04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

[14] الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

المطلب الثاني: انواع المسح وخصائصه

إن الإلمام بمفهوم مسح الأراضي العام يقتضي أن نتعرف على الأنواع التي يمكن تطبيقها في إطار هذه العملية، وبالرجوع الى التشريعات المختلفة يمكن التركيز على تشريعين نبرز من خلالهما نوعين من المسح ،وهما الامر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له وكان المرسوم التنفيذي رقم 200/ 115 [15] والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية ،من خلال هذا يتضح أن هناك تقنيتين لعملية المسح الأولى تخص القسمة الحضري والقسم الريفي والتقنية الثانية تخص المسح الغابي ومنه يمكن تقسيم المسح العقاري الى صنفين فأما الصنف الأول يخص أنواع المسح العقاري بالنسبة الى طبيعة الارض والصنف الثاني يخص أنواع المسح بالنظر إلى الجهة التي تقوم بعملية المسح وذلك كما هو مبين أدناه.

الفرع الأول: المسح العقاري بالنظر الى طبيعة الارض

إن المسح العقاري يتنوع بالنظر لهذا الصنف إلى طبيعة الارض المراد مسحها عقاريا فإما أن يكون المسح عاما أو غبيا.[16]

اولا :المسح العام للأراضي

ان المسح يعتبر وسيلة لتطهير الملكية العقارية في عملية المسح العام للأراضي وفقا للأمر 74/75 السالف الذكر لكونها عملية تتم على مستوى إقليم كل بلدية من بلديات الوطن، بحيث يتم تصنيف المساحة الإجمالية للبلدية محل عملية المسح حسب طبيعة العقارات وقيمها[17]في عملية المسح التي تسمى المناطق الحضرية بتراب البلدية يطلق عليها بالمسح الحضري وتسمى العملية إذا مست المناطق الريفية بالمسح الريفي[18].

ا-المسح الحضري

[15] المرسوم التنفيذي 2000 /115 المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن قواعد اعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 2000.

[16] برابح هدى ،المرجع السابق ،ص 166

[17] الامر 75/ 74 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

[18] برابح هدى ،المرجع السابق ،ص 167.

كما ورد انفا فان عملية المسح الحضرية تخص العقارات الحضرية التي عرفها المشرع بانها العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المراقبة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات، التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات او المسح او الصور المودعة عن طريق الإشارة الى الشارع او الرقم اما جميع العقارات الاخرى وتعتبر عقارات ريفية وعند انتهاء عملية المسح يتم إعداد بطاقات خاصة بهذه العقارات[19]. يتم تقسيم الإقليم الى منطقة حضرية من طرف مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء داخل الولاية وفقا أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[20].

يعد هذا المخطط اداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية، وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في قطاع ترشيد استعمال الأراضي اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ،وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90 /29 المؤرخ في 1990.12.01المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم[21].

فضلا عن هذا المخطط هناك أيضا وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي والتعمير، فهو يعطي صوره كاملة البيانات الممسوح بها من تراب البلدية والمعبر عنه بالمتر المربع من الاحجام ،المنظر الخارجي لبيانات المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات والشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

[19] المادة 20 ،21 من المرسوم رقم 76/ 62 مؤرخ فيها 25 مارس 1976 يتعلق " اعداد مسح الاراضي العام"، الجريدة الرسمية ،عدد 30، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84/ 400مؤرخ في 1984/12/24المنشور بالجريدة الرسمية العدد 71،لسنة 1984 ، والمرسوم التنفيذي رقم 92/ 123 مؤرخ في 1992/04/07 .

[20] المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية ،عدد 26 مؤرخة في ،01 جوان 1991 .

[21] القانون رقم 90 /29 المؤرخ في 12/01/ 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ،عدد 52 مؤرخة في 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 /05 المؤرخ في 14 اوت 2004 الجريدة الرسمية عدد 51 ،مؤرخة في 15 اوت 2004.

ب– المسح الريفي :

طبقا لنص المادة 20 من المرسوم 76 /62 السالف الذكر في العقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي:

– المحتوى المادي وطبيعة الارض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.

– المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال ، فعملية المسح في المناطق الحضرية يتم بإعداد الخرائط ومقاييس اكبر من مقاييس داخل المناطق الريفية[22].

ثانيا :المسح الغابي

تم إصدار المرسوم رقم 115/2000المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية والوطنية، وقد كان هذا المرسوم من اهم المراسيم لأنه حافظ على عدم تشتت الأملاك وذلك بصدور التعليمية رقم 1132وتستثني الهدف من المسح الغابي عن المديرية العامة للغابات تحت ضرورة مسحها وتحديدها حسب المادة 02 من المرسوم رقم 2000/ 115 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها. الا ان اعوان الغابات في الكثير من الحالات يلجئون الى الادارة المكلفة بمسح الاراضي العام لنقص الوسائل.

الفرع الثاني: انواع المسح العقاري بالنظر الى الجهة التي تقوم بالمسح

ان المسح بالنظر الى الجهة التي تقوم به ينقسم الى نوعان مسح اختياري ومسح اجباري.

اولا: المسح الإجباري:

وهو المسح الذي تخضع من خلاله جميع العقارات اجباريا للمسح قبل تسجيلها في السجل العقاري، وتقوم به الدولة بمبادرته وامكانياتها الخاصة مثل الجزائر وتونس ،ويكون ذلك دون أي طلب من اصحاب الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري حيث تشرف على القيام بالعملية السلطات المكلفة بذلك، ومن دون أن يعترض على ذلك أحد ولأنه يتم في نطاق اوسع من

[22] عبد الغني بوزيتون،"**المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**"،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير،كلية الحقوق،جامعة الاخوة منتوري ،قسنطيتة ،الجزائر ،2009-2010 ،ص 44.

الاول فان القيام به يحتاج إلى جهد أكبر ووقت أطول[23].

ان الاخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة ميزانية كل دولة من الناحية الاقتصادية، بحيث تكون قادرة على تغطية نفقات المسح لذلك فقد يشمل المسح الإجباري كامل إقليم الدولة كما يشمل مناطق محددة فقط. [24]

ان المسح الإجباري لا يختلف عن المسح الاختياري إلا أنه يمتاز عنه بمجانية الإجراءات وبساطتها وسرعة وسائله الفنية ،فليس على المواطن في ظل المسح الاجباري ان يتكبد المصاريف الباهظة بل الدولة هي التي تتحمل كامل المصاريف[25].

ثانيا :المسح الاختياري:

يعتبر المسح الاختياري من أهم أنواع المسح لأنه يمكن اصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الاجباري من مسح عقاراتهم، وبهذا يحاول المشرع أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات الدولة بشريا وماديا وحماية المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للمسح الاجباري، هذا من جهة ومن جهة اخرى فضلت بعض الدول التخلي عن مبدأ اختيارية المسح وذلك نظرا لضعف النتائج المسجلة[26].

يعتبر المسح الاختياري مبنيا على الطلب المقدم من صاحبه سواء كان صاحب الحق شخصا طبيعيا او معنويا ،وهذا الطلب هو الذي يعطي الانطلاقة الاولى في الشروع في أعمال المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح الاجباري، فيمكن لأصحاب العقارات مسح عقاراتهم على نفقاتهم الخاصة. [27]

---

[23] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

[24] برابح هدى .المرجع السابق.ص168.

[25] برابح هدى ،المرجع السابق ،ص 169.

[26] المرجع نفسه .ص 169.

[27] حمدي باشا عمر ، "**اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة**" ، الطبعة الثالثة ، دار هومة الجزائر ،سنة 2015 ، ص130 .

الفرع الثالث: خصائص عملية المسح العقاري

ان المسح العقاري يتميز بمجموعة من الخصائص كون عملية المسح تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري, فعملية المسح وصف للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي اذا اقتضى الامر, اذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية ،أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة الشغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الارض وصفها حسب كل طابق ،فالمسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا او معنويا ،فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الاستغلال وذلك كله استنادا الى الوثائق والعقود المقدمة[28].

ان المسح يتم من خلال تحديد القيمة التقديرية للعقار وذلك حسب استعماله، فإذا تعلق الامر بعقار فلاحي فان القيمة تكون بالإنتاج اما اذا كان العقار حضري فان قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره ،مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظرا لان قيمة العقارات تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح هذا الاخير بصيغته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار[29].

ان عملية المسح تساعد في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك نظرا لطبيعة العقار ومساحته وحدوده ،كما يساعد على توفير المعلومات القانونية لكل العقارات سواء كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكها فبفضل هذه العملية يمكن معرفة الهوية الحقيقية للملاك وكذا المنتفع به.[30]

المطلب الثالث: أهداف المسح العقاري

ان عملية المسح هي الطريق الأساسي الذي اعتمده المشرع بموجب الأمر 75 /74 السالف الذكر تطبيق نظام الشهر العيني بعدما حدد أهدافه الجوهرية ،معتبرا ان مسح الأراضي العام يحـــــدد

---

[28] رويصات مسعود، "**نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري** "،مذكر شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة باتنة ،2009 ،ص45 ،46.

[29] سلامي لامية،"**نظام المسح العقاري في الجزائر** "،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون اعمال،كلية الحقوق،جامعة بجاية،2000،ص17.

[30] محدة جلول وحويذق عثمان،" **إعداد مسح الأراضي العام كالية لتطبيق نظام الشهر العيني** " ،المرجع السابق، ص31.

ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

الفرع الاول: الاهداف القانونية

تتمثل الأهداف القانونية لمسح الاراضي العام فيما يلي:

اولا: ضبط الملكية العقارية :

ويتم ذلك من خلال تحديد النطاق الطبيعي والقانوني للعقار المسوح باستقراء نص المادة 02من الأمر 75 /74 التضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمادة 04 من المرسوم 76/ 62 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، يتضح من خلال نص المادتين ان الهدف من عملية المسح هو فرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها، ويترتب على ذلك تنظيم الوحدات العقارية في شكل قطعة عقارية لتشكل مجموعة من القطع قسم مساحي ،حيث يتم إفراغ هذه المعطيات في وثائق مسحية تتضمن رسم المخططات وجميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري[31].

فمن خلال عملية المسح يتم تحديد الوحدات العقارية المبنية وغير المبنية بغض النظر عن طبيعة العقار سواء كان عمراني او فلاحي في طابعه.

ثانيا: حماية مالك العقار

من خلال نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 76 /63 التي تنص على أنه "تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويتم الايداع عند اتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة اقسام البلدية المعنية"، وكذلك نص المادة 46 من نفس المرسوم التي تنص على انه "يسلم الدفتر العقاري الى المالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة فالهدف الذي يلي الملكية هو تحديد المالك والتحقق من هويته وتمكينه من سند رسمي يثبت ملكيته للعقار[32]

ثالثا :تحقيق استقرار المعاملات العقارية

[31] حويذق عثمان، "**مقياس مسح الاراضي العام** "،محاضرات سنة اولى ماستر ،قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمه لخضر ،الوادي ،الجزائر 2023 ،ص 21.

[32] المرجع نفسه، ص 22.

ان مالك العقار الذي أثبت ملكيته عن طريق تسليمه الدفتر العقاري الناتج عن عملية إجراءات المسح و تأسيس السجل العقاري له الحق في التصرف في العقار وفقا للقانون ،وقد حماه المشرع من اي تهديد على ملكيته كممارسة الحيازة والتقادم المكسب من طرف الغير حيث ان الدفتر العقاري لا يمكن الطعن فيه الا عن طريق القضاء حسب نص المادة 16 من المرسوم 93 /123 المعدل المتمم بالمرسوم 63/76 السالف الذكر[33].

القضاء الإداري هو المختص بالنظر في الطعن في الدفتر العقاري باعتباره نتاج قرار المحافظ العقاري القاضي بالترقيم النهائي للعقار.

الفرع الثاني: الأهداف القضائية لعملية المسح

تتمثل أساسا في دعم الجهات القضائية حيث ان المشرع نص في العديد من النصوص القانونية على ضرورة حماية الملكية العقارية، كما هو مشار اليه في المادة 25 من الدستور على ان الملكية الخاصة مضمونة ،كما ان القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد 614 وما بعدها وبالرجوع الى المادة 386 [34] من القانون 66 /155 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم تنص على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000.00 دينار جزائري الى 20000.00 كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة عن طريق التدليس"[35].

فجملة النصوص القانونية السالفة الذكر جاءت في مجملها لحماية الملكية العقارية قانونيا وقضائيا حيث خولت للطرف المتضرر اللجوء الى القضاء لحماية حقه ،ولا يكون ذلك الا اذا كان حائزا لسند رسمي تثبت ملكيته او حيازته للعقار، ففي ظل إعداد مسح الأراضي العام فانه يكون من السهولة استظهار الدفتر العقاري والتحجج به أمام الجهات القضائية.

---

[33] المادة 16 من المرسوم 93 /123 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتضمن تاسيس السجل العقاري السالف الذكر.

[34] القانون 66/ 56 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 48 ،لسنة 1966، المعدل والمتمم بالقانون 16/ 02 المؤرخ في 2016/7/19 المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 37 ،لسنة 2016.

[35] يراجع في ذلك نص المواد 406 و 407 من نفس المصدر.

الفرع الثالث: الأهداف الجبائية والاقتصادية

لقد كانت الضريبة العقارية من أقدم أنواع الضرائب المباشرة التي تسلطها الدولة على ملاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة ،فعملية المسح تسهل وتوفر المعلومات الدقيقة في كل بلدية ممسوحة، ومن خلال البطاقات العقارية يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية وغير المبنية والتعرف على مالكها ، ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي ويكمن الهدف الأساسي من وراء فرض هذه الضرائب هو مشاركة المالكين في تحويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية كتعبيد الطرق وانجاز الأرصفة وغيرها ،وتعود بالفائدة على هذه الملكيات العقارية.[36]

أما الهدف الاقتصادي فيتمثل أساسا في النهوض الاقتصادي الوطني لأي الدولة واهم الثروات لها لتشجيع الاستثمار فيها ،والجزائر هي احدى هذه الدول التي تهتم بتشجيع عملية المسح العقاري رغم التكاليف الباهظة التي تتكبدها الدولة[37].

نستخلص مما تقدم ذكره ان عملية المسح العقاري هي عملية فنية و قانونية تهدف الى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تطهير مواقع العقارات ولها اهداف متعددة و متنوعة.

المبحث الثاني :الاطار المفاهيمي للملكية العقارية

ان موضوع الملكية العقارية تعتبر من أهم المواضيع العالمية التي تكتسي طابع عالمي وأهمية بالغة نظرا لما يحتله العقار من مكانة هامة في المجتمع ، فكل الدول تسعى الى تنظيمه وحمايته بما فيها الجزائر ويتجلى هذا من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال الى يومنا هذا ، فبحسب المادة 2 من القانون رقم 25 /90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري أن الاملاك العقارية بمفهوم هذا القانون هي كل الاراضي والثروات العقارية غير المبنية بحيث تخول الملكية العقارية سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها استغلال وشغل والتصرف

[36] سماعين شامة، "**النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**" ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2003، ص116.

[37] عماد الدين رحايمية ، "**الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في الجزائر في التشريع الجزائري**"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2014 ،ص 177.

في العقار ضمن الحدود المخولة له قانونا وضمن الانظمة المعمول بها وهذا ما اكدته المادة 674 من القانون المدني وما بعدها ، ونظرا لأهمية موضوع الملكية العقارية سنتناول في هذا المبحث الاطار المفاهيمي للملكية العقارية في ثلاث مطالب ، الاول يخص مفهوم الملكية العقارية و المطلب الثاني انواع الملكية العقارية اما المطلب الثالث يبرز اصناف الملكية العقارية .

المطلب الاول : مفهوم الملكية العقارية

تصنف الاشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها او قابليتها للتنقل الى عقارات ومنقولات ، وحسب نص المادة 683 من قانون المدني الجزائري فان "كل شيء مستقرا بحيزه وثابت ولا يمكن نقلها منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"[38].

مما يتبين لنا ان العقار هو الشيء الذي يتسم بالثبات في مكانه وغير قابل للتنقل من مكان لأخر من دون الحاق التلف به ، وخلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة .

الفرع الاول: تعريف الملكية لغة

جاء في لسان العرب الملك وما ملكت اليد من مال وورد ايضا والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به وجاء في القاموس المحيط ملكه بملكه ملكا وملكه اي احتوائه قادرا على الاستبداد به اما كلمه ملكية فهي مصدر صناعي صيغه من المادة منسوبا الى الملك ومما سبق نستنتج ان معاني الملك والملكية تدور حول احتواء او حيازة الشيء والقدرة على الاستبداد به[39].

ثانيا: تعريف العقار لغة

العقار بالفتح مخففا الأرض والضياع والنقل ويقال في البيت عقار حسن أي متاع وأداة ويقال بمقر البث المصون من متاعه لا يستدل أو رجل معقر كثير العقار ،وقيل عقار المتاع خياره وهو نحو ذلك

[38] المادة 683 من القانون المدني الجزائري،المصدر السابق.

[39] الغات ربيحه "**الملكية العقارية في التشريع الجزائري**" المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ،المجلد 50 ،العدد 5 ،جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر 2 ماي 2013، ص 182.

لأنه لا يبسط في الاعياد والحقوق الكبار و الاخيار وقيل عقاره متاعه ونضده اذا كان حسنا كبيرا[40].

الفرع الثاني : تعريف الملكية العقارية اصطلاحا

اولا : تعريف الملك اصطلاحا

عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة ومتقاربة في مرماها وإن اختلفت ميزاتها فمنهم من عرفه الاختصاص الحاجز أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به او التعرف فيه إلا عن طريق نسبته بالتوكيل والنيابة .

وعرفه ابن تيمية في مجموع الفتاوى بأنه "القدرة على التعرف في الرغبة بمنزله القدرة الحسية" وجاءت هذه التعريفات على اعتبار الوصف، بينما جاء تعريف القديس في كتاب الحاوي على اعتبار منشأة بانه "الاختصاص الحاجز" يشمل جميع ما يمتلكه الشخص من حقوق وملكيات [41].

ثانيا :تعريف العقار اصطلاحا

لم يتفق فقهاء الشريعة الإسلامية على تعريف موحد للعقار وإنما اختلفوا في ذلك على قولين:

القول الاول :يرى فقهاء المالكية العقار هو كل شيء لا يمكن نقله أبدا أو لا يمكن نقله إلا بتغيير هيئته وهذا يعني ان كلمة عقار تطلق على الارض كذلك على الأشجار والبناءات وما يتصل بها مما يمكن نقله إلا بتغيير هيأته ، يفهم من هذا التعريف أن كل عقار بحسب طبيعته فهو كل ما من شأنه أن يستقر أو ينقل أبدا أو لا ينقل إذا تغيرت هيئته ولحقه تلف.

القول الثاني :يرى فقهاء الحنفية والحنابلة والشافعية ان العقار كل شيء لا يمكن نقله ابدا وهذا يعني ان كلمة العقار كلمة لا تنطبق على إلا على الأرض أما الشجر والبناء فلا تسمى عقارات لأنه لا يمكن نقلها[42].

الفرع الثالث :الملكية العقارية حسب التشريع الجزائري

عرف المشرع الجزائري الملكية بنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري فالملكية هي حق

[40] المرجع نفسه ص 182.

[41] المرجع نفسه ص 184.

[42] المرجع نفسه ، ص 185 .

التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة[43].

كما عرف العقار حسب نص المادة 683 من القانون المدني بانه "كل شيء مستقر بحيث وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلفه وعقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".[44]

وحسب المادة 2 من القانون رقم 25/ 90 المؤرخ في 1996/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري فان "الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية"[45].

فحسب نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري فالملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها[46].

فمن خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري قد عرف الملكية العقارية بأنها تلك السلطة التي تخول مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمل ويشغل ويتصرف فيه ضمن الحدود والأنظمة المعمول بها.

– اذا فالملكية العقارية هي حق عيني مقصور على صاحبه إذا فهو اختصاص بالشيء ويكون لصاحب هذا الاختصاص دون غيره حق استغلال هذا الشيء وحق استعماله والتصرف فيه في حدود التشريع المعمول به .

المطلب الثاني: أنواع الملكية العقارية

تنقسم العقارات الى ثلاث انواع فمنها عقارات بحسب الطبيعة ويقصد بها كل الأشياء المادية التي لها موقع ثابت وعقارات بحسب موضوعها وعقارات بحسب التخصيص وهو ما سنتناوله في الفرع الأول .

الفرع الأول :الملكية العقارية بحسب الطبيعة

العقارات بحسب الطبيعة هي كل الاشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت ونذكر منها:

[43] المادة 674 من القانون المدني الجزائري،المصدر السابق.

[44] المادة 683 من القانون المدني الجزائري ،المصدر السابق.

[45] المادة 02 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري،المصدر السابق

[46] الماده 27 من قانون التوجيه العقاري ،المصدر السابق .

1- الاراضـــي:

لا فرق في الارض ان تكون قد اعدت للزراعة او البناء وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الارض على سبيل الثبات والاستقرار، فالأشياء الثابتة المستقرة على الارض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر الى ملكها، فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إذا كان ملكها غير مالك الارض المقامة عليه كالأبنية التي يقيها المستأجر بترخيص من المالك على الارض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها ما دام الثابتة ومستقرة في الارض[47].

2- المبـــــــاني:

وهي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الارض او تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والإنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما انها مثبته في الأرض تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها، ويعتبر البناء ثابت ولو كان من الخشب ما دام مستقر في الأرض[48].

3- النباتات المتأصلة في الأرض

كل ما يثبت على سطح الارض يعتبر عقارا بطبيعته ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة او الأشجار الكبيرة فجميع النباتات المتصلة بالعارض تعتبر عقارا بطبيعتها.

ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الارض حيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكانية تنقلها ، فلا تعتبر عقارات النباتات التي تنمو في الرصيف لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات[49].

الفرع الثاني: العقارات بحسب الموضوع

عرفها المشرع الجزائري بقوله "يعتبر مالا عقاريا كل حق عين على عقاره بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عين على عقار" [50].

---

[47] حمدي عمر باشا "**نقل الملكية العقارية** "،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،بوزريعة الجزائر، 2002 ،ص 06

[48] حمدي عمر باشا المرجع نفسه ص 7.

[49] المرجع نفسه ص 7

[50] الغات ربيحه ،المرجع نفسه ص ،ص 188 ، 189.

فالحقوق العينية الاصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعين كرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التحصيص وحقوق الامتيازات تعتبر عقارا اذا كان موضوعها عقارا غير إنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.

الفرع الثالث: الملكية العقارية بحسب التخصيص

حسب الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي نصت على " غير ان المنقول الذي يضيعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" [51].

وبالتالي فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصه له ،وهي صلة قانونية تمكن من شمول أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمة هذه العقارات أو استغلالها لتأمين الاستمرار في الخدمة والاستغلال ومنها لما يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار ،مما يعطل المنفعة والاستغلال[52] و لصيرورة المنقول عقارا بالتخصيص شروط:

-ان يكون لدينا منقولا بطبيعته وعقارا بطبيعته.

- ان يكون مالك العقار هو مالك المنقول في الوقت نفسه.

- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رغبة رابطة المنقول والعقار[53].

المطلب الثالث :أصناف الملكية العقارية

تصنف الملكية العقارية في الجزائر وفقا لنص المادة 23 من القانون رقم 90/ 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري "تصنف الاملاك العقارية على اختلافها ضمن الاصناف القانونية الاتية الأملاك الوطنية أملاك الخواص أو الأملاك الوقفية[54].

[51] المادة 683 فقره 02 من القانون المدني الجزائري المصدر السابق.

[52] زبدة نور الدين، **محاضرات في الاستثمار العقاري موجهة لطلبة الدكتوراه**، تخصص بيئة وتنمية مستدامة ،السنة الجامعية 2022/ 2023 ص 08.

[53] الغات ربيحة ، المرجع السابق ، ص 189 .190.

[54] نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المصدر السابق.

وحسب نص هذه المادة فإن الأملاك العقارية تنقسم الى أملاك وقفية وأملاك وطنية وأملاك الخواص وكل من هذه الاصناف تخضع لقوانين مختلفة تحكمها وتحديد صفاتها ،وبالتالي فان القانون يختلف باختلاف كل صنف وهذا راجع الى التحولات التي عرفتها المنظومة التشريعية العقارية نظرا لأهميتها و سنتناولها بالدراسة حسب كلف على حده[55].

الفرع الاول :الاملاك العقارية الوطنية

ان مفهوم الملكية العقارية قد حدده دستور 1989 المعدل وذلك حسب المادتين 18 و 17 على انها تتكون من أملاك عمومية و املاك خاصه تابعه للدولة تمتلكها الولاية والبلدية دون سواها الا أنها ربطت الملكية بمبدأ الإقليمية، وذلك كون المالك شخص اداري يتمتع بإقليم وعليه طبقا لهذا المبدأ يحرم من الملكية الإدارية للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

حيث يحكمها القانون 90/ 30 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 91 /454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبطها بكيفيات وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91/ 455 المؤرخ في 1991/11/23 يتعلق بجرد الاملاك الوطنية ، وتشتمل الاملاك الوطنية على ما يلي :

–الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

– الاملاك العمومية الخاصة التابعة للولاية.

– الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية[56].

كما نصت المادة 3 من قانون الاملاك الوطنية 90/ 30 عملا بالمادة 12 من هذا القانون التي تمثل الاملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة للأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها[57].

---

[55] بن قدور امال، مراد عبد الوهاب، "**أصناف الاملاك العقارية**" مجله مقاربات المجلد 7، العدد 2 ،جامعه زيان عاشور، الجلفة، 2023/12/15، ص 77.

[56] حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 09.

[57] المادة 3 من قانون رقم 90 /30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 52، لسنه 1990.

أولا : الأملاك الوطنية العامة

تشتمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور أما مباشرة كالطرق العمومية شواطئ البحر مجاري المياه وأما عن طريق مرفق عمومي السكك الحديدية المطارات الموانئ وكذلك الأملاك المهنية خصيصا لأداء خدمة عمومية كالبنيات العمومية المدارس الثانويات المعالم.....إلخ .

حيث نصت المادة 25 من قانون التوجيه العقاري على انه "تتكون الاملاك العمومية من الاملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص اياها بحسب طبيعتها او الغرض المسطر لها" [58].

وتنص المادة 12 المحال اليها بموجب المادة 03 على انه "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور، المستعملة لها إما مباشرة او إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها او تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق ،وكذا الاملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور، لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية[59].

وتنص المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1996 استفتاء 28 نوفمبر 1996 المعدل لسنة 2008 المحال إليها بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية على أنه "الأملاك العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية الحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات،كما تشمل النقل بالسكك

[58] المادة 25 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 ، المصدر السابق.

[59] المادة 3 و 12 من القانون 90/ 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المصدر السابق.

الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون[60].

كما نصت المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية على "أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و للتقادم ولا للحجز" ويعتبر المادة 04 المذكورة أعلاه من أهم الخصائص المميزة للأملاك الوطنية العامة وهذا ما كرسته العديد من الاجتهادات ومجلس الدولة من بينها (المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أي مجرد تسامح الادارة في شغل قطعه ارض لا يعد سندا قانونيا يسمح بملكيتها"

– قرار رقم 72703 المؤرخ في 1991/10/06[61] .

"ومن المقرر قانونا بالمادة 689 من القانون المدني أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة او حجزها أو تملكها بالتقادم من ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة"

-قرار رقم 73271 المؤرخ في 1990/10/25[62].

بالنظر إلى الطبيعة القانونية للأملاك الوطنية العمومية كونها مسخرة للمنفعة العامة والصالح العام وخضوعها للقانون العام فلا يمكن التصرف فيها ولا تخضع للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو الشراء او الايجار ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجبّ أحكام قضائية.

حسب نص المادة 66 فقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية " وتستمر القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي مبادئ عدم قابليتها للتصرف وعدم قابلية التقادم وعدم قابلية الحجز ، " لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا باستمرار الحيازة لمدة 15 سنة وأنه لا يجوز تملك الأملاك العمومية بالتقادم المكسب.

- قرار المحكمة العليا رقم 200495 بتاريخ 2000/11/22[63].

[60] المادة 17 من الدستور الجزائري المعدل سنة 2008 .

[61] حمدي باشا عمر ،" **القضاء العقاري**" ،دار هومه ، الجزائر، سنة 2009 ، ص 09,

[62] المرجع نفسه ،صفحة 58

الفرع الثاني : الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لمبدأ الإقليمية حسب التعريف الوارد في المادة 3 فقرة 2 من قانون رقم 90/ 30 المؤرخ في ديسمبر 1990 فهي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص[64].

اولا: الأملاك العقارية الخاصة

وفقا لنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري فإن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها[65].

-وحسب نص المادة 28 من ذات القانون "الملكية الخاصة الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع الأمر 75 /58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975" .

- ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المترتبة لها الفائدة العامة التي أقرها المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري عرف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية واستعمالها وفق طبيعتها وغرضها[66].

-إنما يميز الملكية العقارية الخاصة هو حق التصرف كما يخول لصاحبه ثلاث صلاحيات وهي حق الاستعمال والاستغلال وحق التصرف ،كما تتميز بكونها حق جامع وحق مانع وحق دائم وتشمل كل الاملاك الوطنية الاخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، وبما أن هذه الاملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي ، فإنها تخضع مبدئيا أحكام القانون الخاص غير أنه لا يتتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص مع هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية.

---

[63] جمال ساسي، **الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري** الجزء الأول، منشورات كليك، الجزائر طبعة ثانية 2013 ،ص 413

[64] ليلى زروقي حمدي باشا عمر ،**المنازعات العقارية**، دار هومة، الجزائر ،طبعة جديدة 2013 ،ص 116.

[65] المادة 27 من قانون التوجيه العقاري 90 /25 ،المصدر السابق.

[66] بن قدور امال ،مراد عبد الوهاب ،**أصناف الملكية العقارية** .المرجع السابق، ص 83.

– وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 90/ 30 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغيره لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الاقليمية الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية التابعة لها[67].

ثانيا: الأملاك الخاصة

ويحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90/ 25 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بموجب الأمر رقم 95 /26 والمرسوم التشريعي رقم 93/ 03 المؤرخ في 1993/3/1 المتعلق بالنشاط العقاري, وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها وهي إما أن تكون ملكيه تامة أو مجزئـــــة أو مشتركة أو مشاعة[68].

ا–الملكية التامة : هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان ام منقول, وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674، 675 ،676، 677 من القانون المدني و المادتين 27 و 28 من القانون التوجيه العقاري ، ويتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع منه من ثمار ومنتجات وملحقات أما إذا كان هذا شيء أرضا شملت ملكيتها وما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها وذلك فيما عدا ما يستثنى القانون أو الاتفاق[69].

ب–الملكية المجزئة: الملكية المجزئة قوامها هو الحقوق الثلاث الاستعمال والإستغلال والتصرف الذي خولها القانون للمالك بالذات ، لكن قد يتنازل هذا الاخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير في جزء ملكيته كان يتنازل عن حقه في إستعمال الشيء وإستغلاله لصاحب حق الإنتفاع فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة[70].

[67]حمدي عمر باشا، المرجع السابق ، ص 11.

[68]المرجع نفسه ، ص 12

[69]المرجع نفسه، ص 12

[70]المرجع نفسه، ص 12

ج-الملكية المشاعة : لقد عرف المشرع الجزائري في القانون المدني الملكية الشائعة في نص المادة 713 وذلك بنصه على" اذا ملك اثنان او أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على ذلك[71].

فالملكية شائعة هي صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لشخصين فأكثر دون تعيين جزء بالذات من هذا الشيء لكل منهم ، ويكون نصيب المالكين في الشروع محددا حسابيا كان يكون لأحدهم نصف الشيء والثاني والثالث خمسة دون فرز الحصص حيث يبقى الشيء المملوك فـــي الشيوع غير منقسم ولو كان قابلا للانقسام[72].

– إن المشرع الجزائري في نص المادة 718 من القانون المدني الجزائري قد خول للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية، ولقد نص المشرع الجزائري ضمن القسم الرابع المعنيين بالملكية الشائعة في نص المادة 738 من القانون المدني الجزائري وما يليها على ملكية الأسرة ،ومنه فإنها تعتبر صورة من صور الملكية الشائعة ومصدرها هو اتفاق المعنيين وليس القانون ، و تنص المادة" لأعضاء الاسرة الواحدة الذين تحميهم وحدة العمل والمصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة وتتكون هذه الملكية من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكية للأسرة وأما من أي مال آخر[73].

د-**الملكية المشتركة** : وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات والأسطح والممرات الدخول والمصاعد.

-ولقد نص المشرع الجزائري على الملكية المشتركة في القسم الخامس من الفصل الثالث الباب العاشر والمواد 743 وما يليها من القانون المدني ولقد عرفها في المادة 743، كما يمكن تعريفها أيضا على

[71] المادة 713 من القانون المدني الجزائري المعدل ، المصدر السابق.

[72] علي فيلالي، **نظريه الحق** ، موفم للنشر ، الجزائر، 2011، صفحه 85، 86

[73] حمدي عمر باشا ،"**نقل الملكية العقارية**" ،المرجع السابق ص 13

"أن الملكية المشتركة التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبينا الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولا سيما العمارات الجماعية[74].

ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 744 من القانون المدني الجزائري على الأجزاء الخاصة المعدلة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك كما عدد نص المادة 745 من ذات القانون الأجزاء المشتركة واعتبرت أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على شيوع كافة الملاك المشتركين[75].

الفرع الثالث :الأملاك الوقفية

إن الأملاك الوقفية هي الصنف الثالث الاملاك العقارية، وقد نظم المشرع الوقف وتطرق له في ثلاث تشريعات والمتمثلة في قانون الأسرة قانون الأوقاف و قانون التوجيه العقاري وفي كل هذا معتمد على أحكام الشريعة الاسلامية، وبما أن الوقف نظام قانوني قائم بذاته ومواضيعه شاسعة وشائكة في نفس الوقت لذا سنتناول مفهوم الوقف التشريعي وخصائصه وأنواعه[76].

ا-**مفهوم الوقف**: عرف المشرع الجزائري الوقف في ثلاث قوانين متفرقة فقد عرفه في نص المادة 213 من الأمر 84 /11 المؤرخ في 06/09 /1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتم على انه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصديق" وعرفه في نص المادة 03 من القانون 91/ 10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلقة بالأوقاف المعدل والمتمم على انه" حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجوه البر والخير"[77]

- وقد عرف الاملاك الوقفية في نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 90 /25 على انها" الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها ملكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوسطاء

[74] ليلى زروقي حمدي عمر باشا ،المرجع السابق ،ص 15.

[75] بن قدور امال ومراد عبد الوهاب، **أصناف الملكية العقارية** ،المرجع السابق ص 87

[76] بن قدور امال ومراد عبد الوهاب ،المرجع السابق ص 87.

[77] المادة 03 من القانون 91/ 10 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بالأوقاف ،منشور ب ح ر العدد 21 لسنة 1991 ..

الذين يعينهم المالك المذكور[78].

مما يلاحظ أن التعاريف الثلاث على الرغم من تقاربها وتوضيحها للهدف الأساسي للوقت وهو الحبس الا أن التعريف الوارد في نص المادة 213 من قانون الأسرة اعتمد مصطلح حسب المال والمال قد يكون منقولا أو عقارا واعتمد في نص مادة 3 من قانون الأوقاف على مصطلح حسب العين والتصديق بالمنفعة ويقصد بالعين هي العقار ، أما قانون التوجيه العقاري فقد عرف صراحه الأملاك الوقفية وبالتالي الوقف على العقار [79] وللوقف عده خصائص نذكر منها ما يلي:

- **الوقف عقد تبرعي** فهو من العقود التبرعية التي تتم دون مقابل فلا ينتظر الواقف مقابلا على وقفه وهذا ما أكدته المادة 04 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

- **للوقف شخصية معنوية** وقد نصت على هذه الخاصية المادة 5 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف وقد نص المشرع الجزائري على الأشخاص الاعتبارية في نص المادة 49 من القانون المدني وعددها وإعتبر الوقف أحد هذه الأشخاص.

-**عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي** وهذا ما نصت عليه المادة 23 من قانون الأوقاف فلا يجوز التصرف في أصل ملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها" ،ويترتب عن هذه الخاصية أن الوقف لا يكتسب بالتقادم ولا يخضع للحجز والمصادرة[80].

ا- أنواع الوقف:

حسب نص المادة 06 من قانون الأوقاف في الوقف نوعان:

- **الوقف العام:** وهو حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه كوقف ارض لحساب مستشفى ، وهذا ما نصت عليه المادة 08 على الأوقاف العامة [81].

[78] المادة 31 من القانون 90/ 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المصدر السابق.

[79] بن قدور امال ومراد عبد الوهاب ،**أصناف الملكية العقارية** ، المرجع السابق ص 88

[80] بن قدور امال مراد عبد الوهاب ،المرجع السابق ، ص 89.

[81] المادة 08 من القانون 10/91 الخاص بالأوقاف المعدل والمتم المصدر السابق.

– الاماكن التي تقام منها الشعائر الدينية.

– العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الاماكن سواء كانت متصلة بها إن كانت بعيدة عنها.

– الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.

– الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.

– الأملاك العقارية التي تظهر تدريجيا بناء على وثيقة رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

–الأوقاف الثابتة لعقول شرعية وضمها إلى أملاك الدولة أو الاشخاص الطبيعيين او المعنويين.

– الأوقاف الخاصة الذي تعرف الجهة المحبس لها.

– كل الأملاك التي آلت الى الأوقاف العامة ولم يعرف وقتها ولا الموقوف عليها والمتعارف عليها انها وقف.

– الأملاك العقارية والمنقولات الموقوفة والمعلومة وقفا[82] والموجودة خارج الوطن.

–الوقف الخاص :هو ماء يحبسه الواقف على عقبة من الذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم ويصير الوقف الخاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم [83].

إلا أن المشرع الجزائري بعد تعديله لقانون الاوقاف الغى المواد 6 فقره 2 والمادة 7 والمادة 22 وكل هذه المواد المتعلقة بالوقف الخاص وكأنه إلغاء صريح لهذا النوع من الوقف فبعد تعديله بموجب قانون رقم 02 /10 المؤرخ في 2002/12/14 اصبح ينص على الوقف العام فقط دون الخاص وهذا يعتبر تراجع عن هذا النوع من الوقف، إلا أنه وعلى الرغم من كل هذا نص في المادة 1 من ذات القانون الفقرة 2 "يخضع الوقف الخاص لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

وبناء على هذا هناك من يرى أن المشرع الجزائري قد عدل عن الاخذ بجواز الوقف على النفس وإستبعاده وذلك بعدم النص عليه في القانون 91 /10 مسيرا بذلك المذهب الحنفي [84].

[82] المادة 08 من القانون10/91 الخاص بالأوقاف المعدل والمتمم ،المصدر السابق.

[83] حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية ،المرجع السابق ، ص 17 .

وفي الأخير يمكن القول أن الملكية العقارية أهمية كبيرة وبالغة سواء من الناحية الاقتصادية أو السياسية للبلاد حيث يعتبر موضوعها من أهم المواضيع وأعقدها على الاطلاق وهذا ما أدى الى تعدد المراسيم والقوانين التي تنظمها نظرا لطبيعة الملكية العقارية واختلاف مفهومها ومضامينها من صنف لأخر حيث أن المشرع الجزائري بإصداره لترسانة من القوانين العقارية المنظمة لها بهدف تحقيق عمليه ضبط هذا الحق وتنظيم معاملته المتعلقة بمختلف اصنافها وكذا العمل على استقرارها من خلال وضع قواعد منظمه تختلف بإختلاف أصنافها .

خلاصـــــة الفصل :

من خلال دراستنا للإطار الموضوعي للمسح العقاري و الملكية العقارية نستنتج أن لا يمكن تصور تطهير شامل للملكية العقارية دون مسح كامل للأراضي، لأنه يعتبر الركيزة الأساسية للملكية العقارية لما كان العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابتا فيه، ولا يمكن نقله دون تلف لذلك أعتبر العقار أساسا في تقدم الدولة ورقيها فتنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في يمكنها التحكم في الانماءات الاقتصادية صناعية كانت فلاحية او عمرانية ، وعلى ذلك فان هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم فلازدهار و إتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الإجتماعية ، لذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قوانين تنظم كل التصرفات التي ترد عليها ويعتبر مسح الاراضي أو نظام السجل العيني الاسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكية العقارية ، وما يرد عليها من حقوق وهو النظام التي تطمح إلى تحقيقه الكثير من الدول العالم لما يوفره بصورة اكثر دقة وإحكاما وهو ضبط الملكية العقارية وإستقرار في المعاملات العقارية وبعث وتدعيم الائتمان العقاري .

بعد الاستقلال حاولت الجزائر تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسويه الوضعية العقارية، وظهر ذلك جليا بصدور الأمر 71/ 73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والمرسوم 73/ 32 المؤرخ في 1973/1/5 المتعلق بإثبات الملكية الزراعية الخاصة عن طريق

[84] بن قدور أمال ، مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 90 .

إجراء تحقيقات ميدانية تسلم على اثرها سند ملكية ولم يتوقف عند هذا الحد بل صدر بعد ذلك الامر 75/ 58 المتضمن القانون المدني لا سيما المواد 827إلى غاية 834 المتعلقة بالحيازة والتقادم المكسب، والأمر 75/ 74 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي كان ينتظر منه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية .

الفصل الثاني

الأطر الإجرائية و التقنية لعملية المسح العقاري لتطهير الملكية العقارية

من خلال ما تطرقنا له في الفصل الأول ، تبين لنا أن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية و الإدارية و الفنية ، هاته الأخيرة تمر بعدة مراحل تختلف من مرحلة لأخرى ، مما يجعلها مهمة لتنتج مجموعة من الآثار ولعل أهمها هو إنشاء السجل العيني الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة و مطلقة على عمليات المسح ،فمن خلال هذا الفصل سنوضح هذه العمليات في مبحث أول يخص إجراءات عمليات المسح العقاري و الجهات المتدخلة فيه ثم ندرس الشهر العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في المبحث الثاني.

المبحث الأول : إجراءات عملية المسح العقاري و الجهات المتدخلة فيه:

إن المسح العام يخضع للعديد من الاجراءات والأجهزة والهيئات حسب المشرع الجزائري ، فقد منحها صلاحيات عديدة تمكنها من وضع تلك الآليات القانونية موضع التنفيذ، ومنه التشريع في عمليات تطهير الملكية العقارية من جهة ، ومحاولة تحقيق تطهير تام وشامل وذلك من خلال التطبيق الميداني وأداء دورها الرئيسي انطلاقا من تحديد تركيباتها البشرية وكذا الصلاحيات التي تتمتع بها في هذا المجال سنوضح هذا من خلال ثلاث مطالب ، الاول يخص **مراحل** عمليات المسح و الثاني الجهات المتدخلة في عملية المسح

المطلب الأول : مراحل عمليات المسح

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 62/76 فإن مشروع إعداد قرار بداية عملية المسح على كل بلدية تقوم به مصالح مسح الأراضي بالولاية ،كما تليها مباشرة مجموعة من الإجراءات من طرف هيئة المسح العقاري تسمى بالأعمال المادية والتقنية،كما تنقسم هذه الأعمال إلى أعمال تحضيرية وأخرى ميدانية سنوضحها من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية:

تشتمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات بمشاركة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي ، وذلك لأن التحضير الجيد يسمح بتسيير حسن لعملية المسح ، وتنصب الأعمال التحضيرية في غالبيتها في افتتاح عملية المسح

و تشكيل لجنة المسح وجمع الوثائق الضرورية و استعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة، ومن ثم تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية ، وترتب حسب درجة صعوبة مسحها[85].

أولا: افتتاح عملية المسح وتشكيل لجنة المسح :

تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 76-62 المعدل والمتمم السالف الذكر ، تقوم مصالح المسح بالولاية بإيداع مشروع قرار يتضمن افتتاح عملية المسح العام عبر إقليم بلدية معينة يوقعه والي الولاية ويكون تاريخ القرار هو بداية لانطلاق الأشغال للجنة المختصة التي يتم تشكيلها لهذا الغرض وهو ما سيتم تفصيله كالآتي[86]:

-افتتاح عملية المسح:

يتم الإعلان عن الانطلاق في عملية المسح في البلدية المعنية بذلك بموجب قرار صادر من الوالي بناء على طلب من المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، حيث يتم خصوصا تحديد تاريخ الافتتاح للعمليات المسحية، والتي تنطلق بعد مدة شهر على أقصى حد من تاريخ نشر القرار (انظر الملحق رقم 01)

يتم نشر القرار المعني في الجريدة الرسمية وفي الجرائد واليومية مع تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بتلك العمليات[87] ، في حين يعلم الجمهور بها من خلال الملصقات الإعلانية في مقر الدائرة ، والبلدية المعنية والبلديات المجاورة لها في أجل 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح .

إن التأكيد على مبدأ إعلام الجمهور راجع إلى خطورة الآثار المترتبة [88] عن العملية ،فمع التطور التكنولوجي يمكن إعلام الجمهور عن طريق الوثائق الإلكترونية.

---

[85] برابح هدى ،المرجع السابق ،ص170 .

[86] خليفة الذهبي،"**اشكالات عملية المسح و اثرها على استقرار الملكية العقارية**"، اطروحة دكتوراه ،جامعة مُحَّد بوضياف المسيلة ، 2021،2020 ، ص 44.

[87] المادتان 2 و3 من المرسوم 62/76 االمتعلق بإعداد مسح الاراضي العام،الجريدة الرسمية ،العدد 30،لسنة 1976.

إن قرار الوالي يعتبر رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح لذلك يظهر المدراء الولائيين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق قرار الوالي مع إعداد تقرير يتضمن ما يلي:

- التاريخ المقترح على الوالي لاتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعنى .
- المراجع الخاصة بإشهار القرار في الجريدة الرسمية أو مدونات الإدارية الولائية، والجرائد اليومية وتاريخ إلصاق الإعلانات.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها.

-تشكيل لجنة مسح الأراضي:

بناء على كل ما سبق تتشكل لجنة المسح مع صدور قرار افتتاح العملية، يصدر عن الوالي قرار آخر يتضمن تشكيل لجنة المسح[89] بالبلدية، طبقا لما ورد بالمرسوم 62/76 المعدل والمتمم السالف الذكر[90] ، تتكون لجنة المسح من:

1-قاض : يرأس اللجنة ، يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي تقع بالبلدية المراد مسحها في اختصاصها الإقليمي وتشترك فيه الخبرة في مجال المنازعات العقارية والإلمام بالقوانين المتعلقة بالملكية العقارية.

2- **رئيس المجلس الشعبي البلدي** :يعتبر نائب رئيس اللجنة، كما يمثل الدولة على مستوى إقليم بلديته، ويقدم كل التوضيحات عن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية محل عملية المسح .

3-**ممثل مصالح الضرائب** : يختاره المدير الولائي للضرائب من بين أعوان الضرائب المؤهلين ، ليه دور هام في الإفادة بالمعلومات المتعلقة بالوثائق المسجلة لدى مفتشية التسجيل والطابع، والتي تخضع بعد

---

[88] ان الغرض من النشر الواسع لإعلان الافتتاح هو ضمان اعلام الملاك و الحائزين للتقدم امام فرق المسح لوثائقها و تصريحاتهم لتجنب النزاعات.

[89] عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 221.

[90] يراجع في ذلك نص المادة 07 من المرسوم 62/76 المتعلق باعداد مسح الاراضي ،المصدر السابق.

للشهر العقاري[91].

4–ممثل مصالح أملاك الدولة: يتم تعيينهم الطرف المدير الولائي لأملاك الدولة التي تقع بالبلديـــة الممسوحة في اختصاصه يمثل الدولة ويحرص على حماية أملاكها وتسجيلها في المسح، كما يتابع عمل ممثلي أملاك الدولة بفرق المسح باعتبارهم محققين عقاريين[92].

5– ممثل وزارة الدفاع الوطني: غالبا ما يكون رئيس القطاع العسكري بالولاية أو من يمثله، يساهم في تحديد الأملاك العقارية العسكرية .

6– ممثل مصلحة التعمير بالولاية: يعينه المدير الولائي للتعمير والبناء والهندسة المعمارية لإفادة اللجنة بالمعلومات المتعلقة بالمناطق الحضرية والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

7– **موثق:** تختاروه المنظمة المهنية للموثقين له دور أساسي في لجنة المسح، خاصة في ما يخص الوثائق المقدمة من أطراف الملكين للعقود التوثيقية وغيرها من السندات[93].

8– مهندس خبير عقاري : تعينه المنظمة المهنية للخبراء العقاريين، له دور هام بحكم اختصاصه في إعداد المخططات وأخذ القياسات لفض نزاعات الحدود بين الجيران .

9– **المحافظ العقاري:** يكون عضوا في اللجنة إما شخصيا أو عن طريق من يمثله، يكون رأيه محل اعتبار، لاسيما في حالة تعارض السندات المقدمة والنزاعات المثارة، والوقوف على دقة أعمال المسح التي ستودع وثائقه على مستوى إدارته بعد استكمال العملية.

10 –مدير مسح الأراضي أو ممثله: يتم تمثيل إدارة المسح في اللجنة بمديرها أو من ينوب عنه ، يتمثل دوره في تسهيل العملية عن طريق تقديم الوثائق والمخططات التي بحوزته.

كما تشتمل هذه اللجنة على أعضاء آخرين، يحضرون في حالات خاصة[94]:

---

[91] ليلى لبيض، "**منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**" ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأخضر بسكرة للسنة الجامعية 2012/2011 ص 6.

[92] نعيمة حاجي، "**المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**"، دار الهداء عين مليلة الجزائر2009 ، صفحة 55.

[93] ريم مراحي ، " محافظة مسح الاراضي في التشريع الجزائري "كلية الحقوق جامعة قاصدي مرباح الجزائر،2021 ،ص 48.

[94] وردا هذا الترتيب لأعضاء اللجنة حسب النص المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

ا – **ممثل مديرية الثقافة** إذا مست عملية المسح، مواقع محمية ، تستكمل اللجنة بهذا العضو الذي يعينه المدير الولائي للثقافة ودوره في حماية الأملاك الثقافية التي تتمتع بحماية قانونية خاصة .

ب – **ممثل مديرية المصالح الفلاحية:** تستكمل اللجنة بعضو يعينه مدير المصالح الفلاحية بالولاية إذا تعلق المسح بالمناطق الريفية ،له دور بارز في حماية الأراضي الفلاحية بهذه المناطق بحيث يسر على عدم تحويل وجهتها الفلاحية[95].

ج – **ممثل الموارد المائية** كما تستكمل اللجنة أيضا بممثل يعينه مدير الموارد المائية بالولاية، إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية لارتباطها بالأراضي الفلاحية والثروة المائية[96].

تجتمع هذه اللجنة كلما دعت الضرورة بناء على طلب من المدير الولائي للمسح ، عن طريق دعوة يوجهها رئيس اللجنة القاضي[97] تكلل اجتماعاتها بإجراءات مداولات حول القضايا المدرجة في جدول الأعمال المحدد مسبقا، ويحرر محضرا بذلك .

كما تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين أو ثلثي الأعضاء على الأقل[98]، وإذا لم يكتمل النصاب، فإن الاجتماع يؤجل لوقت لاحق أما في الحالة تعادل الأصوات، فإن صوت الرئيس هو المرجع. إن اختلاف أعضاء لجنة المسح وتباينها بين الطابع الطبيعي الإداري والتقني و العسكري، وعدم تخصص بعضهم في المسائل العقارية، يجعل من آلية التصويت في اتخاذ القرارات عرضة لهؤلاء الأعضاء مما يؤدي إلى انعدام الفعالية .

---

[95] نورة أو رحمون،" ا **ثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري**" ، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة مولدي معمري تيزي زوز ، الجزائر 2012.

[96] إن تشكيل لجنة المسح أغفل عضو هام و هو ممثل الأملاك الوقفية، بحكم أن الوقف يرتبط بالملكية العقارية، ويرجع السبب في ذلك إلى ضم الأملاك الوقفية إلى صندوق الثورة، وقت إعداد المرسوم 62/76، إلى أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي،134/92 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 62/76 لم يتم استدراك هذا الإغفال رغم صدور قانون الأوقاف10/91 السالف الذكر في تلك الفترة، وإلغاء أحكام القانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90.

[97] يراجع في ذلك نص المادة 08 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم ،المصدر السابق.

[98] إن اختلاف أعضاء اللجنة المسح وتباينهم بين الطابع(القضاء، الإداري ،التقني، والعسكري) وعدم تخصص بعضهم في المسائل العقارية يجعل من آلية التصويت في اتخاذ القرارات عرضة هؤلاء الأعضاء، مما يؤدي إلى ما عندما الفاعلية.

ثانيا: جمع الوثائق

تكون هذه المرحلة الأولية في انطلاق عملية التحري والتحقيق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية، والتي يتم إعدادها انطلاقا من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتولى مدير مكتب المسح البحث كخطوة أولية[99]، وهي جمع المخططات المتوفرة و المتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم التنسيق لغرض جمع المخططات والتصاميم الضرورية، لا سيما القديمة منها، كما أن هناك مجموعة من الوثائق العقارية تعتبر ذات أهمية في عملية المسح وهي كالتالي :

-الوثائق العقارية المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات، كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية .

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات، كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية .
- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية .
- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص و التحويل.
- الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية[100].

كما توجد مجموعة من الوثائق اللازمة تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة طبقا للقانون رقم: 84-90 المؤرخ في : 1984/04/02 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، هاتان الوثيقتان تعتبران مهمتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

فقد أوجب القانون على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف في عمليات مسح الأراضي، وتحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، ويقوم وزير الداخلية بتفحص وحل الصعوبات التي تنجز

[99] ريم مراحي ، المرجع السابق ص 39.

[100] ليلى لبيض، مرجع سابق ص 49.

عن تحديده حدود البلديات، ويجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها [101].

للانتهاء من عملية جمع الوثائق، يتم تخصيص عناية لها، وذلك بفحصها وترتيبها، وجعل كل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يتم الاستغناء عن تلك التي لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني، وذلك للحفاظ عليها[102].

ثالثا : التصوير الجوي:

إن المعهد الوطني للخرائط هو الذي يتولى عملية التصوير الجوي، كما يسلم الصور الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك من أجل إعداد وثيقتين، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للمسح بعد القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي[103].

رابعا: تجزئة الإقليم البلدي:

لا يمكن مسح بلدية دفعة واحدة، وإنما يجب إعداد خطة لقسمتها بعد إعداد جميع المخططات للمنطقة المقدر مسحها، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام، اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، لكن عند مباشرة عملية التقسيم يجب مراعاة بعض الشروط تتمثل أساسا في ما يلي :

- أن يكون المحيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية
- عدم تقسيم الأماكن المسماة إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة .

[101] برابح هدى ، المرجع السابق، ص 171 .

[102] نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 65 .

[103] يبين كيفية القيام بهذه العملية القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أفريل 1978، المتضمن تحديد الطرق، استعمال المسح في المناطق الريفية، وتحديد الشروط.

تتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية ، وذلك بعد الإلمام بحدود الإقليم البلدي ، يقوم العون المكلف بالعمل باستعمال مقياس خاص يجسد على ورق شفاف ليطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحات للإقليم البلدي، بحيث تختلف أبعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي[104].

كذلك إذا كانت المنطقة حضرية أو ريفية، فإننا نأخذ بعين الاعتبار سلم المخطط المساحي ويجسد هذا المخطط من قبل العون المكلف على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة[105].

فبعد التقسيم، نشرع في ترقيم هذه الأقسام انطلاقا من ترتيب تصاعدي غير متقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم واحد ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق لغاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب، في شكل تراجع بطريقة منظمة ذهابا وإيابا، مع إعطاء رقمين متتاليين قسمين متجاورين كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم[106].

الفرع الثاني : المرحلة الميدانية

تتضمن المرحلة الميدانية التحقيق عملية وضع الحدود، ثم إعداد مختلف وثائق المسح، ثم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية، ثم تقديم الشكاوى و دراسة الاحتجاجات.

أولا : التحقيق

إن عملية التحقيق هي العملية التي تلي المرحلة التحضيرية، وهي التي يتم من خلالها جرد وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، حيث تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أو أي أعباء تثقل العقار وجمع المعلومـــــات

[104] قرنان فضيلة،" **التحقيق العقاري في مسح الاراضي**" ،رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ،جامعة البليدة 2 ،2019/2018 ص101.

[105] نفس المرجع السابق ، ص 100.

[106] نفس المرجع السابق ، ص 102،101.

المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق، وتطبيق هذه المعلومات[107] .

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، كما أن على المحققين حتى الأشخاص على تقديم مساعداتهم، ويشرح لهم موضوع التحقيق وأهداف المسح الذي يرتكز على تثمين قانون الأملاك العقارية وهنا فإن مساهمة الملاك أو الشاغلين بتنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم لكن أيضا بأملاك الجيران[108].

في هذه المرحلة، تتم إجراء عملية إشهار واسعة طبقا لنص المادة 03 و 10 من المرسوم التنفيذي 62/76 ويتم استدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة ثلاث استدعاءات تفصل بين كل استدعاء مدة 15 يوما، وإلا فإن عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره، ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، ويشرف على عملية التحقيق، محققان الأول مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والثاني من مديرية أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء يؤدون المهام تحت رئاسة رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بفحص جميع السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع وأقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين وجلب كل الآراء التي قد تنير التحقيق، كما يقدرون وثائق الحيازة، المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والأهم في كل هذا هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، وإعداد بطاقة التحقيق العقارية(ملحق رقم 10)، كما تسلم للحائز وثيقة تحقيق ليوقع عليها هو والشهود الذين يثبتون حيازته ويسجله مؤقتا بها[109].

---

[107] جغلول زغدود و نعيمة حاجي ،"**المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر**"، مجلة المعارف القانونية، العدد 14 ، الجزائر ص242.

[108] انظر المواد 05 و 06 من المرسوم التنفيذي62/76 ،المصدر السابق.

[109] هذه الوثيقة ضرورية ومعلوماتها تنتج عن عملية التحقيق العقاري و يستند عليها المحافظ الغفاري فيما بعد في ترقيم العقارات إما ترقيمها مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو ترقيمها مؤقتا لمدة سنتين ترقيمها مؤقتا لمدة 15سنة و إما ترقيمها نهائيا وذلك حسب نتيجة التحقيق المدونة فيها.

إن المحققين في هذه المرحلة عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية على سند، وفي حالة عدم وجوده، يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة و التي تتمثل في سندات الملكية المعدة من طرف أملاك الدولة في عهد التشريع القديم(العقاري)، العقود الإدارية، المنبثقة الناقلة و أو المصرحة أو المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية معدة من طرف الموثقين السابقين كتاب ، ضبط الموثق والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية معدة من طرف القضاة الموثقين سابقا ، والذي كانت المناطق الريفية خاضعة للأحكام الشريعة الإسلامية، والقرارات الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

وإذا كانت هذه السندات لا تعكس الوضعية الحقيقة للعقارات فهذا الأمر يمنع من إجراء تحديات وحدود دقيقة[110]، أما السندات غير الرسمية فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 [111].

وعند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل الماسحون على الحالات التالية، إما عقار له سندات ملكية قانونية أو عقار ليس له سندات الملكية، أو عقار تم تحقيق فيه، ولم يكن موضوع تصريح ولم يدع أي شخص تملكه بالحيازة

ثانيا : عملية وضع الحدود:

تتم عملية وضع الحدود بحضور جميع الأطراف المعنية، ويتم وضع الحدود في المناطق الحضرية والمناطق الريفية للعقارات الموجودة، ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسبها الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى ، ويفضل أن تكون هذه العلامات متسمة بالثبات[112]، وتؤدي عملية وضع حدود إلى نقل الحدود المرفوعة على المخطط البياني لوضع الحدود .

[110] أنظر التعليمة 16 السالفة الذكر.

[111] المادة 388 من القانون المدني الجزائري " يكون تاريخ انعقاد العقد ثابتا من قبل تسجيله من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خطا، أو إمضاء ".

[112] أنظر المادة 04 من المرسوم 62/76 ،المصدر السابق.

ثالثا: إعداد مختلف وثائق المسح:

عندما تنتهي عملية التحقيق الميدان و عملية تثبيت الحدود يتم إعداد وثائق المسح، وهي تحتوي على ما يلي :

- جدول للأقسام وسجل قطع الأراضي
- سجل مسح الأراضي
- المخططات المساحية
- ويجب أن ترسل فورا إعدادها صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق الى البلديات والإدارات المعنية بذلك.

رابعا: إيداع وثاق المسح

إن الانتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية و إيداع الوثائق، تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها، وكل شخص معني بعملية المسح، وتسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلمه شهادة إيداع ويلاحظ أن النص تناول الإيداع ولم يوجب إعلامه وكيفية بشكل صريح وتناول مدة الإيداع، ولم يضبطها بدقة رغم ما لهذه العملية من أهمية، مما يترتب عليهما من آثار قانونية، حيث أن إنتهاء هذه المرحلة يجعل نتائج المسح، بما فيها المخططات المنجزة والبيانات التي تحت تحتويها نهائيا، وأهمية الإعلان تكمن في أنه يؤدي وظيفتين، الأولى هي إعلام المعنيين بانطلاق هذه المرحلة، والثانية أن يكون أساسا لبدء حساب مدة الإيداع

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار من طرفه، حيث ينشر في الأماكن المعتادة الخاصة بالمناشير للبلديات والبلديات المجاورة وكذا بالوسائل والإعلانات الكتابية أو الشفوية[113].

[113] أنظر، التعليمة رقم: 16 ، المرجع السابق.

خامسا: تقديم الشكاوي ودراسة الاحتجاجات:

قبل مرحلة الإيداع وطيلة مدة شهر بعد الإيداع، تكون وثائق المزح مؤقتة، حيث يحق لكل من له اعتراض أن يقدم احتجاجه خلال هذه المدة، وتسجيل الاحتجاجات أولا بأول في سجل خاص يطلق عليه سجل الاحتجاجات[114].

الفرع الثالث: صعوبات وتحديات المسح العقاري:

إن المشرع، بعد الاستقلال أعاد النظر في النظام العقاري لإيجاد نظم التكفل تطهير هو ضرورة ربط القانون بالواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي وفي هذا المنطلق، عرفت الجزاء النظامين الشهر العقاري، النظام الشخصي والنظام العيني الذي يعتمد على إعداد المسح الآن للأراضي، وهو عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية والتقنية، فالوثائق المسيحية تشكل الأساس المادي بتأسيس السجل العقاري و لما تكتسيه عملية المسح من صبغة شرعية على اعتبار أشغالهم تتم من قبل لجنة لبلدية يرأسها قاضي تنشأ بموجب قرار ولائي وتتكفل بالعملية الوكالة الوطنية تقسيم يا وجدت من أجل إنجاح هذه العملية، فالعقارات تتصف دائما بعدم الإستقرار نتيجة للتغييرات التي تطرأ عليها، أو بسبب العوامل الطبيعية [115].

لعل من أهم العراقيل التي يمكن أن تواجه عملية المسح العقاري[116] هنالك عدة مشاكل منها ما هو ظاهر، ومنها ما هو خفي، تعاني منه الهيئات الإدارية القائمة بعملية المسح، فمثلا صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعددهم وكثرة بانشغالاتهم وحتى لا يفقد السجل العقاري ميزته، وجب على المحافظ العقاري مسكه وضبطه باستمرار و إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري وسجل المسح.

---

[114] جغلول زغدود، نعيمة حاجي ،المرجع السابق ص 243 .

[115] فضيلة فرنان، مرجع سابق ، ص137 .

[116] نفس المرجع السابق، صفحة 138 وما يليها .

-عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بفتح عملية المسح العقاري، نظرا للميزانية المحدودة المخصصة للبلدية.

هناك تناقض كبير موجود بين قانون الشهر العقاري على اعتباره بمثابة القانون الخاص، والقواعد العامة المتمثلة مثيل في القانون المدني [117] ، وتجسدت هذه التناقضات فيما يتعلق باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب والذي ينص عليه القانون المدني في المواد من 844،854 ،868 و 827 إذ تمكن هذه المواد الحائز للعقار من اكتسابه بمرور 15 سنة، وبالرجوع إلى الأمر مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، فهو لم ينص صراحة على منع التقادم كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح، فهو ما يتعارض مع نظام السجل و الدفتر العقاريين.
لا طريقة لإثبات الملكية العقارية إلا بواسطة الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من طرف المحافظ العقاري وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

إلا أننا نلاحظ أن المشرع الجزائري حصن الدفتر العقاري، وهو ما يجعل صاحبه متمتعا بمركز قانوني مما يسمح له برفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، وذلك من خلال تمكين كل من له مصلحة باللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاء الدفتر العقاري .

بالإضافة إلى هذا هناك مشكل في الموارد البشرية المؤهلة، فقلت الخبرة ونقص الكفاءة والتكوين لدى تقني المسح لم يمكنهم ممارسة عملهم والقيام بمهامهم في التحقيق والتحري ويخص المحررات والوثائق والشهادات التي يحوزها مالك العقارات و أو حائزيها خاصة، وأن هذه الوثائق ناتج عن الفترة الاستعمارية التي تتطلب في المسح أن يكون مؤهل، ولهذا يدأب على عاتق يتبع على عاتق الأعوان المكلفين القدرة على التحكم في المعدات التكنولوجية الحديثة التي اقتنتها الوكالة من أجل إنجاز المشروع المسح خاصة وأنها كلفت خزينة الدولة مبالغ باهظة .

[117] انظر المواد 827،868،844،854 من القانون المدني الجزائري ،المصدر السابق.

.

المطلب الثاني : الجهات المتدخلة في عملية المسح :

لقد وضع المشرع مجموعة من الأجهزة والهيئات المتدخلة في عملية المسح مانحا إياها عدة صلاحيات متعددة تمكنها من وضع تلك الآليات موضع التنفيذ، ومنها التشريع في عملية تطهير الملكية العقارية، فهذه الهيئات تتوزع من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية. لقد وضع المشرع مجموعة من الأجهزة والهيئات المتدخلة في عملية المسح مانحا إياها عدة صلاحيات متعددة تمكنها من وضع تلك الآليات موضع التنفيذ، ومنها التشريع في عملية تطهيـــــر الملكية العقارية، في هذه الهيئات تتوزع من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية، إلى أدناه على مستوى البلدية.

فالجزائر تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية، والسبب في ذلك يعود إلى ثلاث مراجع أساسية[118]، المرجع التاريخي هو أن إدارة الرهون قبل1962 كانت تابعة للمصالح المالية، فاستمر العمل بها، والمرجع الثاني مرجع عملي كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثورة العقارية، أما الثالث فهو جبائي وهو أهم المراجع، حيث أن العمليات العقارية تكسي جانبا مهما من الجانب المالي أو الجبائي، فعملية المسح تجدها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية، هذه الأخيرة تضم مديريتين، الأولى تشمل أربع مديريات فرعية تختص بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية، والثالثة تهتم بملكيات أملاك الدولة والتخليص، أما المديرية الفرعية الرابعة فهي تختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي ، فهي أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له وتتجلى مهامها باقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها، ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوي المواطنين، والتقارير التي تصلها من المتعاملين، إلى

[118] طوايبية أحسن،"**نظام الشهر العقاري الجزائري** "،رسالة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر سنة 2001-2002 ص 32 .

جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها، ومراعاة مدى تطابقها مع القانون، والتنسيق مع مختلف الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصها بعض الأنشطة العقارية بوزارة العدل والفلاحة .

الفرع الأول :مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن أهم جهاز قاعدين يحتاج مباشرة بعملية المسح هو مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وهذا حسب المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في:2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، فقد نصت المادة عشرة من المرسوم التنفيذي 21 لا سيما أو 93 على أن مهام مسح الأراضي والحفظ العقاري في هذه الأخيرة تشهد على احترام تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري، ومتابعته، مراقبة عمل مصالحها، وتحقيق الأهداف المسطرة، ومن أهمها مها نذكر ما يلي:

- تنفيذ برامج الإنتاج المسيحي وتجديده.
- القيام بإجراءات، وإعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسيحية، وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري .
- ضمان الإنجاز الأشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري، وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
- تنظيم تنفيذ العملية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري .
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية والتسليم وسندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بناءا على طلب فتح تحقيق كل عقار لم يخضع للعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.

- تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية و سلامتها.
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
- التحليل الدوري للنشاط المحافظات العقارية وإعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطة السلمية
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
- ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف.

كما أن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري تتضمن فرق عملياتية ، هذه الأخيرة تحدد صلاحيتها وتنظر كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية[119].

الفرع الثاني :المحافظة العقارية:

إن ترسيخ التشريع العقاري على قواعد دقيقه يتطلب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية وبشرية ، ويتمثل في تحسين وثائق المسح العام ، والذي يعتبر عملية ووسيلة ذات منفعة أكيدة لتحسين الوضعية العقارية عن طريق المحافظات العقارية.

1-تعريفها:المحافظة العقارية هي هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يسيرها موظف هو المحافظ العقاري ويسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق السجل العقاري في إنشاء السجل العقاري[120].

[119] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم:393/21 المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية .

[120] سماعين هاجر ، "**منازعات الضبط العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري**" ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، صفحة 106

إن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة يتولى مهمة تسيرها لذلك لا بد أن تتوفر فيه جملة من الشروط القانونية ليكون مؤهلا للمنصب بالنظر إلى طبيعة المهام الموكلة إليه من جهة، والتصنيف المنصب ضمن المناصب العليا[121]، ويحدد أكثر من محافظة تحت سلطة المحافظ العقاري منقسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، قسم أيضا السجل العقاري، والبحوث، وتسليم المعلومات، قسم التسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي[122].

2-مهام المحافظة العقارية :

طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 63/76 فإن الدور الرئيسي للمحافظة العقارية هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري[123]، ويقوم بكل هذا المحافظ العقاري فهو الموظف المكلف بين السيد المحافظ العقارية، ويمسك السجل العقاري، وحدة المادة ثلاثة من المرسوم 633/76 مهامه وتتمثل في :

- ❖ إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- ❖ إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة، الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى .
- ❖ فحص العقود .
- ❖ كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية، المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشعار، وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- ❖ المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاصة بالإشهار.
- ❖ إعطاء المعلومات إلى الجمهور التي تكون موجودة في العقارات المذكورة.

---

[121] قويدري عبد الجليل ولد الحاج محمد ،"**دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري**"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، ص 47

[122] مجيد خلفوني ، "**نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري**"، الطبعة 01، الديوان الوطني الأشكال التربوية 2003 ،ص76 .

[123] المادة 02 من المرسوم 63/76 ،المصدر السابق.

❖ كما يتحقق من هوية أهلية الأطراف الموجودين على الوسائل الإثبات وكذلك تحقق من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار[124].

3- أهداف المحافظة العقارية :

يتضمن الحفظ المسحي مش من العمليات ذات هدف ضبط التوثيق المسحي بكل التعديلات، المعاينة في وضعية الأملاك العقارية والملكية وتتعلق هذه التعديلات بتعرف ومنح العقارات، وكذلك العناصر الممثلة الفيلم خطط وتكون صادرة عن أسباب قانونية، بيوع تقسيمات، مواريث، هبات أو عن تغييرات لها تأثيرا إرثيا، نيابات جديدة ، تغييرات في طبيعة الزرع[125] لهذا السبب نص المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم في مواده 73 و 80 :

مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراءات الملتمسة من طرف المحافظ العقاري وإبلاغ المحافظ العقاري بكل التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات حيث تكون مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائيا[126]، وبالتالي فالأحكام التنظيمية المذكورة أعلاه تفرض تطابق وتواصل مطلقا بين البطاقة العقارية ومسح الأراضي فهو الذي يحدد قوامها المادي، فقــد تحدث تغيرات عكس الطبيعة القانونية للعقارات ويجب احترام عند معاينة التغييرات العديدة من التعليمات نذكر منها ما يلي:

ا- التعليمة الأولى: مطابقة مستخرج مسح الأراضي (انظر الملحق رقم 07)

إن مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد يقوم مقام مستخرج العقد هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الشهر العقاري ومسح الأراضي.

فقد نصت المادة 73 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم على قصد لتثبيت من نقل

---

[124] معيرف محمد واخرون، " **الآليات القانونية لتطهير العقاري في الجزائر**، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي"، الدراسة الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية 2022، ص 36 .

[125] ريم مراحي ،مرجع سابق، ص 690 .

[126] التعليمة رقم 16، مرجع سابق، ص 28 .

مسح الأراضي ، إن الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم، وشهادات بعد الوفاة، و كتاب الضبط، فيما يخص الوثائق على الأشهر، مستخرجا موجزا، فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشأة والمسقطة بحق الملكية، وحق الانتفاع لحق الإيجار الطويلـــــة الأمد، ولحق المباني والغراس ، وهذا ما أكدته المادة 90 من نفس المرسوم[127].

فمن أجل طيب تبسيط الشكليات، المفروضة على المستعملين فإن المادة 76 من المرسوم التنفيذي76-63 نصت على النفس، على المطبوع المسمى CC4 مكرم، يا يمثل في وقت واحد مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي، فإنه يتعين تسليم مستخرج النموذج CC4 مكرر للمحافظ العقاري، مع كل وثيقة مواجهة لإشهار نقل الملكية عن طريق الوفاة أو قرار قضائي ناقل، أو مثبت أو منشئ أو مسقط حق الملكية أو حق انتفاع، أو حق مبان أو غراس[128].

ويشترط القانون أن يكون تعين العقار المعني بالإشهار مطابقة من مستخرج المسح تفوق مدة إعداده 06 أشهر ، فصفحة المستخرجات يجب أن تكون محدودة من الناحية الزمنية، من أجل ضمان كون الوثائق المودعة للشهر العقاري تعبر فعلا عن الوضعية الحالية للعقارات الممسوحة لذلك شكـل عدم التقيد بشرط التاريخ المفروض بشرط التاريخ المفروض، سببا من أسباب رفض الإيداع.

يقـــوم المحافظ العقاري عندما يطلب تنفيذ إجراءات الشهر العقاري بالتحقيق من أن هذه الشكلية تتطلب تسليم مستخرج CC4 فإن لم يلاحظ أي تناقض أو لم يجد أي سبب من أسباب الرفض، وبعد الانتهاء من تنفيذ الإجراء يبين في الإطار المخصص لهذا الغرض ضمن مستخرج النموذجCC4 مكرر مراجع الشهر، التاريخ، الحجم، الرقم[129].

بعد إشارة إلى مراجع الإشهار، يرسل مستخرج نموذج CC4 مكرر إلى إدارة مسح الأراضي، تقوم هذه الإدارة المحافظ العقاري يحيل إلى مصلحة المسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم

[127] أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي : 76-63

[128] أنظر، المادة 73 من المرسوم التنفيذي 76-63 ،المصدر السابق،

[129] ريم مراحي «**محافظة مسح الاراضي في التشريع الجزائري**" ، ص 691.

العاشر منه وضمن جدول من نموذج RP2 مطابقة للوثائق التي يتم إشهارها وتنشأ رزمة متميزة لكل بلدية فوثائق المسح المرفقة بمستخرجات النموذج CC4 مكرر ترسل ضمن مظروفه من ورق مقوي كتب عليه بشكل ظاهر عبارة" يجب عدم طيه"[130].

تقوم إدارة مسح الأراضي بناء على ذلك بعملية التحسين التي تمكن من إجراء عملية نقل الملكية باسم المالك أو المالكين الجدد أو أصحاب الحق.

ب– التعليمة الثانية: حالات تغيير حدود الملكية، وثيقة القياس:

إن إقامة بطاقة عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة، استنادا إلى مخطط [131] مسح الأراضي يقتضي ضرورة منح رقم معين لكل عقار يمكن تعيينه دون لبس وتمييزه عن العقارات الأخرى فكل وحدة عقارية طرا عليها تعديل من حيث قوامها، تفقد في جميع الحالات رقمها و تمنح للوحدات العقارية المنشأة أرقام جديدة ابتداء من الرقم التالي لآخر رقم ممنوح في القسم دون الإشارة إلى الرقم القديم عندما تنجم عن التحويلات تغيير في الحدود، يجب أن يتم معاينتها بوثائق القياس[132]، وبناء على ذلك، فإن وثيقة القياس و بناءا على ذلك فإن تشمل بموافقة الأطراف كل تغيير للحدود.

ج–التعليمة الثالثة

عند تنفيذ إجراء إشهار أو عقد أو قرار خاص بتحويل مؤدى إلى تغيير في الحدود، يجب تسليم في نفس الوقت المحافظ العقاري المستخرج عقد يحتوي على ملخص على العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار، فالمحافظ يحيل إلى المصلحة مسح الأراضي إبتداءا من أول كل شهر حتى

[130] نفس المرجع ، ص 692.

[131] ريم مراحي المرجع نفسه ، ص 692.

[132] التعليمة 16 نفسها، فقرة 30/11 ، ص 29 .

اليوم العاشر منه ضمن جدول ضمن نموذج PR2 جدول من نموذج PR12 (ملحق رقم 11) التغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولى في تعيين الأشخاص الطبيعيين.

وتثبت التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية بواسطة محافظة تسمى محضر إثبات تغيير في تقييم مجموعات الملكية PR14 (ملحق رقم 09)،[133]وتحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه، وضمن جدول من نموذج PR13 (ملحق رقم 06)، محاضر أنموذجPR14 في تحيين للتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصالح المسح[134].

كذلك فإن مصلحة مسح الأراضي ملزمة بتبليغ البناءات الجديدة وعمليات الهدم للمحافظ العقاري، وتقوم مصلحة مسح الأراضي بقيد محضر نموذج PR14(ملحق رقم 09) يوم إعدادي في سجل النموذج PR15 (ملحق رقم 03) مع بيان الرقم ، الترتيب وتاريخه.

الفرع الثالث : المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

ان المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري او كما يسمون بالمحققين العقاريين ،مهامهم من الناحية العملية في إطار فرق المسح هذه الأخيرة تشكل من رئيس فرقة المسح عونين تقنيين، محققين عقاريين، ممثل البلدية[135]، ومنه فالمحققون العقاريين يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح ويتولون القيام بالعديد منها:

- السهر على دراسة وفحص السندات والعقود المسلمة لهم.
- جمع كل الأقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- جلب وجمع كل الآراء والملاحظات والمعلومات التي قد تفيد وعملية التحقيق العقاري، وذلك لتقدير وقائع الحيازة المفارق والكشف عن الحقوق المحتمل للدولة على العقارات محل التحقيق،

[133] انظر المادة 84 من المرسوم 76 /63،المصدر السابق.

[134] ريم مراحي «**محافظة مسح الاراضي في التشريع الجزائري**" ،ص695 .

[135] مشطر ليلي "**الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية** " مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، المجلد 07 العدد 02 ، الجزائر،سنة 2022 ص 273 .

– عند جمع المعلومات المستقاة ميدانيا يجب مقارنتها مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى ادارة املاك الدولة والوثائق الأخرى التي تم تجميعها أثناء الأشغال التحضيرية ليتم بعد ذلك إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

– القيام بالتحريات اللازمة حتى في حال تقديم السندات اللازمة ،لذلك يجب ان يتم فحص هذه الأخيرة فحصا دقيقا للتأكد من أنها قانونية لتطهير واثبات حق الملكية ، فإذا تحقق ذلك يكون العقار المعني محل ترقيم نهائي عند الاجراء الاول في السجل العقاري.

– اما اذا كانت بعض الوثائق والوضعيات مشبوهة بالغموض فهنا يتطلب الأمر مزيدا من التحقيق والتحري والبحث والتقصي.

– في بعض الحالات يكون دور المحققين مضاعفا من خلال بذل جهد إضافي في التحري من أجل جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة و يتأكدون من ممارسة الشخص المعني لتلك الحيازة طبقا لما ينص عليها القانون[136].

المطلب الثالث: آثار المسح والإشكالات القانونية و الادارية

إن المسح العقاري تنتهي مراحله بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وذلك من أجل قيد جميع الحقوق العينية العقاري في السجل العقاري، المشرع الجزائري منح إمكانية في نتائج المسح، ولا سيما ترقيم المؤقت ويتضح ذلك من خلال نص المادة 16 من المرسوم 76 63 بقولها "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق النادرة عن الترقيم النهائي التي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين فإن هذا الترقيم يحافظ على طبيعة المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي".

يتضح من هذا النص أن جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري في مجال الحقوق المراقبة

[136] تجدر الاشارة الى ان التحقيق العقاري الذي يقوم به الأعوان المحققون اتبعوني ادارة أملاك الدولة والحفظ العقاري يندرج في إطار إعداد مسح الأراضي العام، ويهدف إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم ادراج اي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص وإبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكين او حائزين اشخاص طبيعيين او معنويين ،ليتم جمع كل المعلومات ووضعها في بطاقة تسمى بطاقة التحقيق العقاري.

يمكن مراجعتها، بمناسبة تقديم الأطراف المعنية الدعاء بالمجدية والمؤيدة لحقوقهم أو تواصله شخصيا طبقا لما يمنحه القانون من صلاحيات لتحقيق والفحص والتثبيت والادعاءات المطروحة أمامهم، وذلك من خلال مهنة السنتين وفي حالة فشل المصالحة[137] يستطيع الطرف المعني اللجوء إلى القضاء بموجب دعوى قضائية يرمي من خلالها لتغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت ويرتب المشرع أثرا في هذه الحالة ،ألا وهو بقاء الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي ، إن القضاء بموجب دعوى قضائية يرمي من خلالها لتغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت في هذه الحالة يترتب أثرا وهو بقاء الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور الحكم ،مما ينتج عنه عدة آثار أهمها بقاء الحقوق العينية العقارية معلقة وغير مستقرة، وعند انتهاء مدة سنتين عندما يتحول الترقيم إلى نهائي وهذا ما بينه المشرع من خلال نص المادة 16 من المرسوم 76/ 63 [138].

خلاصه القول إن المادة 16 من المرسوم 76 /63 خولت الحق للأشخاص المتنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ، وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون إمهالهم بأجل مسقطّ، مما يفتح المجال لرفع دعوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري وحتى بعد صدور الدفتر العقاري وتسليمه، هذا سيؤثر سلبا على استقرار الملكية العقاري .

الفرع الاول: الإشكالات القانونية لعملية المسح

إن المسح وكما عرفه اغلبهم يعد عملية تقنيه مدنيه تتطلب توافر مجهودات كبيرة ، على العديد من المستويات المادية والبشرية والقانونية، فتوفير هذه الاحتياجات يشكل عائق يحول دون تعميم عملية المسح عبر جميع التراب من جهة ومن جهة أخرى فان المساحات الشاسعة للقطر الجزائري وبقاء الملكية مجهولة أو غائبة المالكين وانتشار تصرفات والعقود العرفية من شأنه خلق مشاكل تصادف أعوان المسح فمن أهم المشاكل القانونية نذكر منها ما يلي :

[137] انظر المادة 16 من المرسوم 76/ 63.المضدر السابق.

[138] المصدر نفسه.

أولا: بقاء الملكية مجهولة المالك

تعد عقارات مجهولة المالك الأراضي أو القطاع التي يثبت أعوان المسح بعد إجرائهم للتحقيق العقاري ومحاوله معرفه المالكين بأنهم غير معروفين أو مجهولين ويقيدون ذلك في وثائق يدعونها لـــدى المحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقار مجهول المالك باسم الدولة ويمنحه ترقيم المؤقت لمده سنتين من اجل تلقي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت طبقا للمادة 15 من المرسوم 76/ 63 السالف الذكر.

فإذا ما تم تقديمه للمحافظ من اعتراضات يسعى هذا الأخير للبث فيه بالطرق القانونية وبناء على ما تم تقديمه له من وثائق ومستندات وهنا نفرق بين ثلاث وضعيات.

أ- الوضعية الأولى :تقديم المعترض لوثائق رسمية

إذا ما قدم المعترض وثائق ذات حجه قانونيه كالعقد الرسمي أو العقد العرفي ثابت التاريخ فان المحافظ العقاري لا يملك سوى تسجيله باسم ملكه وإعطائه ترقيما نهائيا فإذا تضمن العقد المساحة الإجمالية للعقار المسجل فلا يرتب أي إشكال إنما يطرح الإشكال في حاله ما إذا قدم المعترض وثائق تغطي جزءا فقط من المساحة المسجلة في الترقيم المؤقت، هنا يجب إعداد محضر معاينة الحدود تحت إشراف مهندس خبير عقاري مع إخطار إدارة المسح بذلك وبعد إلغاء الترقيم السابق يتولى المحافظة العقاري في كل الأحوال ترقيم القطعة أو العقار أو تسجيله بناء على محضر المعاينة ووثائق القياس المقدمة من طرف الخبير.

ب- ثانيا :افتقاد المعترض لوثائق رسمية

قد يتقدم الشخص باعتراض أمام المحافظ العقاري دون حيازته لوثائق أو سندات رسميه فلا يكون أمام المحافظ العقاري سوى توجيه الشخص المعترض إلى القضاء بعد تبليغه بقرار رفض الاعتراض إلا أن هذه الوضعية خلقت العديد من الإشكالات والتي غالبا ما تبقى بدون حلول واثري ذلك أصدر المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة بتاريخ 2004/90/04 [139] التزم بموجبها الإدارة

[139] المذكرة رقم :004618 ، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الى مدراءا الحفظ العقاري.

المعنية، في حالة عدم وجود سند، إجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عناصر الحيازة على الأقل في يوم شروع الفرقة الماسحة في تحديد مجموعه الملكية المعنية فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح، يمكن الترقيم العقاري شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الحائز مدعمة بشهادة شخصين مصرحة أمام موثق، بالإضافة إلى انه لا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة ،وإثباتها لعدم تبعية العقار لأملاك الدولة.

ج- عدم ظهور المجهول:

إن عدم تسجيل أي اعتراض خلال مدة السنتين من الترقيم فإن المحافظة العقارية باسم الدولة، إلا أن الإشكال الذي يبقى مطروحا هو حال ظهور معترض قبل مضي المدة وتسجيل العقار باسم الدولة، وسواء هذا الشخص المعترض يملك سندات رسمية أو عرفية ، لاسيما وأن النزاع متعلق بين شخصين من جهة.

الفرع الثاني: الإشكالات الإدارية لعملية المسح

هناك إشكالات إدارية لعملية المسح أي أنها تنسب للإدارة وذلك لإرتباطها للجانب الإداري للعملية لا سيما من حيث التشكيل اللجنة المكلفة بالمسح والدور الذي تمارسه في هذه العملية وكذا جانب التنظيم الإداري في حد ذاته في عملية المسح إن هذه الإشكالات تنتج أساس على تلك العيوب المصاحبة لتشكيل لجنة المسح وعدم فعالية دورها ونقص المهام المنسبة إليها في إطار هاته العملية .

إن التباعد لا سيما بين الإدارات المنضمة لهذه الأشغال له أثر سلبي على العملية وهذا ما يؤدي حتما إلى ظهور عدت عوائق نذكر منها :

1-**إشكالية محدودية دور لجنة المسح** : إن إنجاح عملية مسح الأراضي يتطلب إنشاء لجنة المسح المنصوص عليها بمقتضى المادة 07 من المرسوم 76-62 السالف الذكر بحيث يتم إنشائها في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية حتى تساهم في تنظيم العملية وتسهر على مباشرة الأشغال المتعلقة بهذا المشروع[140] فمن الإشكالات العملية المتعلقة بهذا الجانب أنه يعاب على هذه اللجنة

[140] نعيمة حاجي ،"المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر «،مرجع سابق ، ص 54.

تشكيلها من عدة أعضاء يصعب اجتماعهم جميعا في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح[141] كذلك فالواقع يكشف أنه من الصعوبة وضع رئيس المجلس الشعبي للبلدية محل للمسح في نيابة رئيس هذه اللجنة وذلك يرجع لكثرة اهتمامه وانشغالاته بإعتباره ممثلا للشعب بالإضافة أن هذا العضو مشرف عن الهيئة المسؤولة عن عملية المسح على المستوى المحلي في حد ذاته هذا ويلاحظ حول الترتيب للجنة المسح أنه تم تأخير المحافظ العقاري أيضا في المرتبة مع أن له دورا بارزا في العملية لا سيما فيما يتعلق بتأسيس السجل العقاري .

2-**فيما يتعلق بالاعتراضات والشكاوي** : من خلال الدراسة يتبين أن، اجتماع لجنة المسح لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال فترة إيداع فترة المسح بالبلدية ويكون بناءا على طلب مدير مسح الأراضي بالولاية حيث يقوم بدعوة الأعضاء قبل انعقاد الجلسة في 15 يوما إلا أنه ومن الناحية العلمية فإن أغلب الأعضاء لا يطلعون على جدول أشغال اللجنة ورغم نص المشرع على ضرورة دعوة أعضاء اللجنة إلا أنه لم يحدد الطريقة التي يتعين على رئيس اللجنة إتباعها في ذلك وعليه فهو حر في اختيار الطريقة المناسبة لإعلام الأعضاء فله أن يرسل استدعاء عن طريق الرسائل المضمنة مع إشهار بالوصول أو يستعين في ذلك بمحضر قضائي أي وسيلة أخرى للتبليغ [142].

الفرع الثالث: عيوب التنظيم الهيكلي لإدارة المسح

لقد أحاط المشرع هذه العملية بعدت نصوص عملية منذ بدايتها ولا زال لحد الساعة يقوم بالإصلاح القانوني لهذا النظام من هنا سنحاول لتسليط الضوء على بعض العيوب التي تتعلق بهذا الجانب مما يؤثر سلبا على مجريات العملية عدم فاعلية عمل فرق التحقيق المختلطة .

إن قيام هذه الفرق بأعماله على أحسن وجه من شأنه التوصل إلى نتائج حقيقية ومطابقة لوضعية الأملاك وتؤدي حتما إلى تأسيس السجل العقاري أكثر دقة أما وبمفهوم المخالفة فإن التقصير في

[141] يرجع في دلك الى تشكيل لجنة المسح في الفصل الثاني.

[142] عماد الدين رحايمية ،" **اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري** " ،المرجع السابق ،ص 199.

التحقيق الميداني الا هذه الفرق تتمخض عنه عديد المنازعات العقارية سواء في المراحل الأولى في العملية أم حتى بعد تأسيس السجل العقاري وتسليم سندات الملكية [143].

فهذه الفرق كانت مهمتها الأساسية التسريع في عملية التحقيق وفعاليته فيجب بذل الكثير من الجهود في هذا الميدان إلا أ، ما يلاحظ في الجانب العملي هو عدم نجاح هذه الفرق في القيام بمهامها في العديد من ولايات الوطن إن هذا تقصير يظهر من خلال كثرة الطعون في نتائج التحقيقات المتوصل إليها مما يبين لنا عدم دقة هذه التحقيقات ذلك أنه في الغالب يقوم بهذه المهمة العونين التابعين لمديرية مسح الأراضي دون حضور باقي الأعضاء وهو ما أثر بشكل سلبي على استقرار الملكية العقارية والسجل العقاري بصفة عامة .

نستخلص مما سبق ان عملية المسح العقاري تتصف بالدقة و الصعوبة و تمر بعدة مراحل فيخذه الاخيرة فقد اسندت المهمة الى الهيئات المختصة في ذلك عملية المسح منها مديرية مسح الاراضي و الحفظ العقاري التي تعتبر الركيزة الاساسية للمسح العقاري .

المبحث الثاني : الشهر العقاري كآلية لتطهير الملكية العقار

إن نظام الشهر العقاري العيني يعتمد على السجل العيني والذي يسمى في القانون الجزائري بالسجل العقاري. يعد بحق الخطوة النهائية التي خطاها المشرع الجزائري في سبيل تحقيق استقلال المعاملات العقارية في إطار نظام السجل العيني، وذلك لحماية الملكية العقارية من خلال فرض آلية التوثيق والإجراءات المنظمة لها ،إلا أنه لم يكتفي بهذه القاعدة لوحدها بل اشترط الشهر كشرط في السجل العيني بموجب الأمر 75 /74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له .

ونظرا لأهمية دراسة الشهر العقاري. فقد تناولنا في هذا المبحث دراسة نظام الشهر العيني من خلال تقسيمه إلى ثلاث مطالب تناولنا في المطلب الأول السجل العقاري أما المطلب الثاني فقط تطرقنا إلى الدفتر العقاري أما في المطلب الثالث فقد تم دراسة ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والمنازعات الخاصة بها.

[143] خليفة الذهبي ،" **اشكالات عملية المسح واثرها على استقرار الملكية العقارية**" ،المرجع السابق، ص 163.

المطلب الأول : مفهوم السجل العقاري

ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجحة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، وهذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 75- 74 المؤرخ في 14 /11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد تأسيس السجل العقاري.

ولما كان من الثابت أن عملية المسح تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري وجب علينا التطرق في الفرع الأول إلى ماهية السجل العقاري والفرع الثاني إلى إعداد البطاقات العقارية أما في الفرع الثالث فقد تناولنا ضبط السجل العقاري.

الفرع الأول: تعريف السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري بل اكتفى بتبيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الأمر 75/ 74 " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية" ويبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري.

ويتمثل الهدف من انشائها أنها تمثل النطاق الطبيعي وكذلك الوضعية الحالية للعقارات، فمجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات والوضعية القانونية للأملاك[144]، ويرتكز نظام السجل العقاري او نظام السجل العيني على مجموعة من المبادئ الأساسية التي ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل ونذكر منها ما يلي:

أولا : مبدأ التخصيص

طبقا لهذا المبدأ فإنه يخصص لكل عقار صفحه أو عدة صفحات من البطاقات العقارية تسجل فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار. بالإضافة إلى رقمه وحدوده ومساحته... الخ

[144] معيرف محمد واخرون، المرجع السابق ص 28.

ويسجل جميع التغيرات التي تطرأ عليها والتي تكون موضوع بطاقة عقارية جديدة، و يستمد نظام الشهر أو السجل العيني تسميته انطلاقا من مبدأ التخصيص[145] .

ثانيا : مبدأ الشرعية

وفقا للصلاحيات الممنوحة للمحافظة العقاري يتعين عليه القيام بدراسة قانونية وحتمية لفحص وتقدير كل التصرفات العقارية المراد شهرها، وهذا للتأكد من خلوها من العيوب دون ان تتعدى تعديل السند أو إلغائه. حيث تقتصر مهامه في رفض شهر السند في حاله كون هذا السند مخالف للنظام العام او اذا وجد نقص في إحدى البيانات المطلوبة قانونا وبالتالي يتحقق هذا المبدأ.[146]

ثالثا : مبدأ القوة الثبوتية

التصرفات والحقوق العقارية قبل قيدها في السجل ، وباعتباره مرآة عاكسة للوضعية الطبيعية والقانونية للعقارات ، فان السجل العيني يعد الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحق في مواجهه الكافة على الرغم مما يشوب التصرف من عيوب فهو يتمتع بقرينة قاطعة لإثبات الملكية ويطهر التصرف من العيوب السابقة عليه ، ويمنح الحق قوة مطلقة تستند إلى فكرة القرينة القاطعة، حيث يعد ما قيد في السجل سليما وخاليا من كل العيوب مما يمنح ضمانة للغير حسن النية في التعامل[147].

وبموجب هذا المبدأ فانه يحتج على الغير بأي حق عقاري مقيد في السجل العقاري، ولا يمكن الاحتجاج على الغير بأي حق غير مقيد فيه كما أن السجل العيني يتميز من منطلق هذا المبلغ بعدم إمكانية الطعن في الحق المشهر بدعوى البطلان او الاسترداد أو الاستحقاق ،فلا يمكن الرجوع في الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العيني كقاعدة عامه مطلقة ولو عن طريق القضاء[148].

رابعا : مبدأ القيد المطلق

---

[145] المرجع نفسه ص 28.

[146] المرجع نفسه ص 29.

[147] شطباني عبد السلام ،بن عطية عبد الله «**نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري**"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص التهيئة والتعمير، منشورة كلية الحقوق والعلوم السياسية 2021-2022 ،ص 33.

[148] شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، المرجع السابق، ص 34.

يبين المشرع الجزائري مبدأ القيد المطلق بان جعل الانتقال الملكية متوقفا على إجراءات الشهر، طبقا للمواد 165 و 793 من القانون المدني الجزائري ، وجعل القيد والشهر الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحقوق العينية وبعض الحقوق الشخصية سواء بين أطراف العقد او في مواجهة الغير طبقا للمواد 15و16و17 من هل الأمر 75/ 74 السالف الذكر[149].

خامسا : مبدأ الأثر الإضافي للقيد

هذا المبدأ مكمل لمبدأ القيد المطلق ومفاده أن لا يتم قيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إلا إذا سبقها قيد مسبق ،وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 76 /63 السالف الذكر فالمحافظ العقاري لا يمكن له القيام بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار .بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.[150]

سادسا: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهرة

ونقصد به التقادم المكسب ويعتبر من وسائل وأسباب كسب الملكية وبعض الحقوق العينية الأخرى، فهو وسيلة بمقتضاها تخول الحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة أن يتمسك بهذا الحق وتعتبره الدولة التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي سببا من أسباب كسب الملكية.

اما الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني فان موقفها كأصل عام هو الحظر ذلك ان القيد في السجلات العقارية له قوة مطلقة، بمعنى ان كل تصرف قانوني يرد في صفحات السجل العقاري يعد عنوانا للحقيقة وله حجية على الكافة. فلا يعتبر مالكا للعقار غير الشخص المقيد باعتباره مالكا لان القيد هو سند الملكية فلا تنشأ الحقوق ولا تزول الا بالقيد والتقادم المكسب يخالف هذا المبدأ [151].

الفرع الثاني : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

[149] معيرف مُحَّد ،و أخرون ، المرجع نفسه، ص 30.

[150] المرجع نفسه ،ص 30 .

[151] المرجع نفسه، ص 30،.

بما ان السجل العقاري الجزائري يجمع بين نظامين الشهر العيني والشخصي اي ازدواجية نظام الشهر الأمر الذي يستتبع معه وجود بطاقات عقارية عينية تخضع الى نظام الشهر العيني في الأماكن التي طالتها عملية المسح، وبطاقات شخصية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح ولما لها من اهميه بالغه لتنظيم عملية الحفظ العقاري وكذا الوصول الى معرفة الحالة القانونية بسهوله[152].

يمكن تعريف البطاقات العقارية بأنها بمثابة هوية للعقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانات بمساحته وموقعه ،و الأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له او عليه وكذا اسم المالك او الملاك وأصحاب الحقوق على هذا العقار ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به [153] حسب النموذج البطاقة المعتمد.

وعرفت كذلك "البطاقات العقارية والسجل العقاري ليس تعبيرا عن مفهوم واحد، وانما البطاقات العقارية هي اداه مستحدثه تهدف الى تنظيم عمليه الحفظ العقاري للوصول الى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة وتتضمن عملية الحفظ العقاري بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات الاراضي وبطاقات العقارات الحضرية يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافيه للجهالة في جداول البطاقة يخصص في كل جدول من المعلومات سواء عن المالك والعقار او طبيعة الحق.

أما في العقارات الريفية غير الممسوحة في المادة 113 من المرسوم 76 63 تنص على مرحلة انتقالية الى ان يتم اعداد مسح عام للأراضي في اقليم بلدي بحيث يمسك المحافظ العقاري مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية حسب كل مالك، ويحل محل هذه البطاقات الشخصية السجل العقاري بمجرد اتمام عمليه المسح العام".[154]

وبناء على ما سبق فان البطاقات العقارية تنقسم الى قسمين بطاقات عقارية شخصيه بطاقات عقارية عينية.

---

[152] جريدان فاطمه رجاء، "**الغيرية في السجل العقاري في التشريع الجزائري**"، أطروحة الدكتوراه ،تخصص قانون عقاري ،منشوره كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعه زيان عاشور الجلفة 2023 ،ص 53

[153] جريدان فاطمه الزهراء، المرجع السابق ،ص 53

[154] مجيد خلفوني ،"**نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري** "،الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر ،2018 ،ص 184

أولا : البطاقات العقارية الشخصية

البطاقات العقارية الشخصية تقوم على أساس نظام الشهر الشخصي المتوارث من الاستعمار الفرنسي، أين يتخذ من اسماء المتصرفين محورا ترتكز عليه عمليات القيد في السجل فعملية الشهر تتم على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق او نقله، دون الحاجة الى النظر للعقار محل التصرف, لذلك في البلدان التي تبنت هذا النظام رصد السجلات في كل مراكز الأقاليم تقيد فيها كل تصرفات المنشئة الناقلة المعدلة والمسقطة للحقوق العينية سواء كانت اصلية أو تبعية[155].

حيث في الاراضي الريفية غير الممسوحة فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، وفقا للترتيب الأبجدي لإصحاب الحقوق التي تم شهرها وتبقى للنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية عملا بنص المادة 27 من الامر 75 74 والتي تنص على " أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات او حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لن يعد فيها بعد مسح الاراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"[156].

حيث تشتمل كل بطاقة على بيانات كافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف وترتب البطاقة العقارية الشخصية بشكل منظم، وبالتالي ترتب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ شهرها اما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتيادية فترتب من مجموعة خاصة وينتج عن هذا الترتيب ما يعرف بالفهرس الأبجدي [157].

ثانيا: البطاقات العقارية العينية:

يمسك المحافظة العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح بطاقات عقارية عادية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار وتنشئ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار يؤثر به من طرف المحافظة العقاري على البطاقة المنشئة

[155] جريدان فاطمه رجاء، المرجع السابق ص 55

[156] المادة 27 من الأمر 75/ 74 المتعلق بأعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المصدر السابق.

[157] مسلمي عبد الرحيم ،براسي محمد، "**الية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري**"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، جامعه جيلالي اليابس، سيدي بلعباس ،الجزائر، جانفي 2020 ص 214.

وعلى الدفتر العقاري وعلى حد سواء وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقة قطع الأرض وبطاقات العقارات الحضرية[158] .

ا-**بطاقات قطع الاراضي PR01**: تكون بطاقة قطع الاراضي بالنسبة لكل وحده عقارية موجودة في مسح الاراضي العام التي تم اعداده، وتعرف الوحدة ،العقارية بانها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحده او ملكية على الشيوع المثقلة بنفس الحقوق والاعباء وترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وكل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الاراضي[159].

ب- البطاقات العقارية الحضرية :

يقصد بالبطاقات الحضرية كل العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة وتعتبر كل العقارات اخرى العقارات ريفية وتعد هذه البطاقات لكل عقار أو جزء في حالة عدم وجود مسح الاراضي والتي تعين البلدية اسم الشارع والرقم قد تكون هذه البطاقات عامة او خاصة[160].

-**البطاقات العامة للعقار PR2**: تنشأ لعقار مبني يشمل أجزاء مشتركة أولا ومخصص للإستعمال الجماعي ،حيث يؤثر على هذه البطاقات عند الاقتضاء في التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهتم مجموع العقار وتشمل هذه البضاعة على صف علوي يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار واسم الشارع والرقم وبيان محتوى مسح الأراضي[161].

2-البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة PR3:

تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعه ولكل جزء مقسم وفق النظام الملكية المشتركة والتي تقيد فيها كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار وتشتمل هذه البطاقة على قسمين:

---

[158] مسلمي عبد الرحيم ،براسي محمد ،المرجع السابق ،ص 211 .

[159] المرجع نفسه ص 215 .

[160] جريدان فاطمه رجاء ،المرجع السابق ،ص 57

[161] مسعود رويصات، " المرجع السابق ،ص 57

قسم علوي يذكر فيه البلدية مكان تواجد العقار الشارع والرقم إضافة الى بيان مسح الأراضي لمجموع ملكية العقار.

قسم سفلي يحتوي على ستة جداول.

عند حدوث تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة ويتم التأشيرة على البطاقات الاصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما، البطاقات الخاصة يتم ترتيبها تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع[162] .

3-البطاقات الابجدية PR10 :

يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهرة ،وتشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات ويهدف هذا النوع من البطاقات الى التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى كل من العقارات وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين ،إسم علوي تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وقسم سفلي عبارة عن جدول يشار فيه الى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات ويتم ترتيب هذه البطاقات العقارية للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الابجدية لألقاب أصحاب هذه الحقوق أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الاشخاص[163].2

الفرع الثالث :ضبط السجل العقاري

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري يتم إيداع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا مقابل إستلام يحرره

[162] المرجع السابق ، ص 58 .

[163] جريدان فاطمه رجاء ،المرجع السابق ،ص 58،

المحافظ العقاري ويشهر للإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري والإيداع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري.

توضع الوثائق المسيحية المصادق عليها من لجنة المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى وهذا تأسيس السجل العقاري العيني ،والإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقاري فمنذ الانتهاء من مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية يأتي ترقيم العقارات الممسوحة.

اولا: ايداع وثائق المسح

يقصد بالإيداع تقديم المحرر المطلوب شهره بالوثائق الملحقة المنصوص عليها قانونا الى مصلحة الشهر من اجل مباشرة شهره وبعد ان يفرغ محرر العقد او القرار القضائي او السند المطلوب شهر من تحريره يقوم شخصيا بواسطه وكيل او مساعد معترف به بإيداع المحرر ووثائق الملحقة لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا[164].

- تنص المادة 90 من المرسوم 76 /63 على ما يلي" ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط وسلطات الإدارية ان يعملوا على اشهار جميع العقود او القرارات القضائية على الاشهار والمحررات من قبلهم او بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الاطراف"[165].

- كما تتضمن المادة 41 من نفس المرسوم على ما يلي : " ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل ايداع يسجل فيه يوما بيوم حسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول وثائق المودعة خاصة تنفيذ إجراء خاص بالإشهار"[166].

- يتضح من خلال هاتين المادتين أن المشرع قد حدد الاشخاص المكلفين بالإيداع ومحل الايداع وآجاله بالإضافة الى ضرورة مسك السجل من طرف المحافظ العقاري. كما يجب تسجيلها من قبل

---

[164] زرارة مسعود، "**مسؤوليه المحافظ العقاري** «،مذكرة تخرج في الماستر قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017، ص 08

[165] المادة 90 من المرسوم 63/76 ،المصدر السابق .

[166] المادة 41 من نفس المصدر .

محررها قبل ايداعها لدى المحافظة العقارية لشهرها مما يكسبها حجية في مواجهة الغير،ومن أجل تنفيذ عملية الشهر يجب إيداع مجموعة من الوثائق بمصلحة الحفظ العقاري نذكر منها.

أ/ مجموعة الوثائق المسحية :

– مخطط المسح: يقسم الى أقسام الى أماكن معلومة يعطي تمثيلا على الرسم البياني لإقليم البلدية في جمع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي.

– **سجل المساحة:** وهو سجل الذي تنتقل عليه الأملاك التابعة لنفس الاملاك المفهرسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحه كل عقار ممسوح.

– البطاقة العقارية نموذج T10 (ملحق رقم 11)تم إقحام هذه البطاقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89/ 234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وهي يتم اعدادها في نسخة واحدة يتم استغلالها من قبل المحافظ العقاري عند عملية الترقيم العقاري فهي تحتوي على كل المعلومات للقيام بالإجراءات في السجل العقاري[167] وهذه البطاقة تتكون من أربعة جداول:

– جدول يدون فيه القسم والمجموع الملكية ورقم القطعة اذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة او ذو ملكية مشتركة إضافة للإحتواء هذا الجدول على موقع العقار.

– جدول يدون فيه تعيين العقار.

– جدول يدور فيه هوية المالك او الحائز.

– جدول يدون فيه مراجع السنة اذا كان هذا الاخير في إطار نظام الشهر الشخصي وتاريخ الحيازة في غياب السند[168].

ب– شهر محضر استلام وثائق المسح: يثبت هذا الايداع بموجب محضر تسليمي يحرره المحافظ العقاري ويحتوي على تاريخ الايداع تحديد الاقسام الممسوحة و نطاقها الجغرافي وألزم القانون وجوبية نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة من خلال 8 أيام من تاريخ ايداع وثائق المسح ويحدد هذا

[167] جديلي نوال، "**السجل العيني**"، أطروحة لينيل شهاده الدكتوراه، علوم قانونية وادارية، كليه الحقوق، جامعة الجزائر–1– ،2017 ص 86.

[168] بن عمر مُحَمَّد،" **اثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري**" ، مجلة الاستاذ الباحث في الدراسات القانونية والسياسية العدد 4 ، 2016 ص 115.

النشر كل 15 يوما لمدة شهر كحد اقصى وهذا حسب نص المادة 98 من المرسوم 76 /63 والتي تنص " يكون محضر التسليم المنصوص عليه محل إشعار واسع في أجل اقصاه 08أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي، ولمدة اربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الاخرى من تسلم كل وثيقة تشهر بحقوقهم على العقـــــارات الممسوحة من المحافظة العقارية" [169].

وحتى تسلم لهم هذه الوثائق يجب على المالكين أو أصحاب الحقوق ان يوضعوا لدى المحافظة العقارية جدول تسلمه الادارة وهو الجدول الوصفي.

– يحرر جدول وصفي على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق اذا كانت الملكيات المكتسبة بموجب عقود محررة من طرفهم او من قبل محرر العقود الادارية .فاذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو من قبل كاتب الضبط كذلك إذا كانت محل أحكام جديدة وتؤثر هذه الجداول من طرف المحرر ، ثم ينتقل المعنيين الى مكتب المحافظ العقاري لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تثبت أصل الملكية يبين هذا الجدول ما يلي:

– وصف العقارات التي يحوزها أو يملكها في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها وأرقام مخطط مسح الأراضي.

– لقب واسم المالك والحائز الحالي وتاريخ ميلاده وموطنه.

– الامتيازات والرهون والحقوق العينية الاخرى كالقيود الخاضعة لحق الملكية المترتبة عن كل عقار مع ذكر الحقوق والعقود والاعمال المنشئة لهذه العقود حسب نص المادة 13 من قانون 75 /74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري[170].

المطلب الثاني :مفهوم الدفتر العقاري

حسب الامر 75/ 74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين 76/ 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 76 /63 المتعلق بتأسيس

[169] مرسوم 76/ 63، المصدر السابق الذكر المادة 09 منه.

[170] بريك الطاهر، "**المركز القانوني للمحافظ العقاري**" ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليله، الجزائر، 2013، ص63

السجل العقاري، تكتسب الملكية العقارية حجيتها بموجب هذه النصوص لكن لا يعتبر لها اثرا قانوني إلا بتوفر ركنها الشكلي والمتمثل في الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا قويا للملكية. بحيث لا يمكن تسجيل أي أجزاء في السجل العقاري بدونه وبالتالي فقد تناولنا بالدراسة في هذا المطلب الدفتر العقاري من حيث تقسيمه الى ثلاث فروع خاصة بتعريفه وتبيان طبيعة القانونية له وفي الاخير سندرس حجته في الفرع الثالث.

الفرع الاول: تعريف الدفتر العقاري

من اهم السندات المثبتة للملكية العقارية ويتحدد مفهومه في الدلالة اللغوية للمصطلح ذاته الذي يتكون من الدفتر والعقار.

اولا: التعريف اللغوي

الدفتر: ويقصد به السجل والكراس أو الكتاب الذي تدون فيه كل الحسابات والاعمال وغيرها التي يراد حفظها.[171]

العقار: هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت حيزه لا يمكن نقله الا اذا تم اتلافه مع الاشارة ان مصطلح (foncier) بالفرنسية أشمل من مصطلح(Imobilier) على أساس أن المصطلح الاخر يحمل فقط معنى العقارات المبنية والغير المبنية[172].

ثانيا : التعريف القانوني

كان أول إستعمال للمشرع لمصطلح الدفتر العقاري من المرسوم رقم 73 /32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 [173]المتعلق بواثبات حق الملكية الخاصة وكان ذلك حسب نص المادة 32 منه وهذا جاء تنفيذا للأمر 71 /73 المؤرخ في 08 /11/ 1971 والمتضمن الثورة الزراعية حيث جاء في

---

[171] نور الدين زبدة، **أدوات تطهير العقاري في التشريع الجزائري**، مجله الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، العدد 9، 2018 ص 999.

[172] المزري مفيدة ، "**الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفقا للتشريع الجزائري**"، **مجلة القانون**، المجلد 8، العدد 1، معهد العلوم القانونية والادارية المركز الجامعي احمد زبانة، غليزان ،الجزائر، نوفمبر 2019 ،ص 86.

[173] المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/11/16 المتعلق إثبات الملكية العقارية الخاصة ،

النص القانوني ما يلي " بعد الانتهاء من عملية المسح العام الأراضي كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الامر 71/ 73 سلم للمالكين دفتر عقاريا بدلا من شهادات الملكية".

اما بالنسبة للتعريفات الفقهية فقد اختلفت باختلاف الزاوية التي ينظر منها كل باحث فقد عرف بأنه" سند يحمل ملكية العقارية وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار"[174]

هناك من عرفه على انه "سند يقوم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين ويبين من خلاله الاعباء التي تثقل العقار، ولا يسلم هذا الدفتر للمالك الا بعد الترقيم النهائي"[175].

فالدفتر العقاري يسلم للمالك الذي له حق قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 27 ماي 1976 المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات[176].

-حيث يعتبر دفتر العقاري سند ذو حجية قوية، تقيد التصرفات والحقوق الواردة على العقارات وكل التصرفات الواقعة عليها في المناطق الممسوحة ويسلم الى المالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية [177]

- ونستنتج من كل التعريفات السابقة ان الدفتر العقاري هو السند القانوني الذي بموجبه يعطي الحق لمالك العقار للتصرف فيه واستغلاله وذلك بعد الانتهاء من

- ونستنتج من كل التعريفات السابقة أن الدفتر العقاري هو السند القانوني الذي بموجبه يعطي الحق لمالك العقار للتصرف فيه وإستغلاله وذلك بعد الانتهاء من عمليه المسح العقاري ويدون في جميع التصرفات الناقلة الملكية التي تغير المركز القانوني لها ولا يمكن لشخص إثبات الملكية العقارية إلا عن طريق الدفتر العقاري وذلك طبقا لنفس المادة والتي تنص على " تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ماء وقت الاشهار في السجل العقاري او الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية[178].

---

[174] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق ص 249.

[175] نفس المرجع، 249.

[176] المزري مفيدة ،المرجع السابق ،ص 87.

[177] نفس المرجع، ص 88.

[178] الماده 19 من الامر /75 74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر..

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري هو من الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة المصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم كما أن طبيعته القانونية تختصر في احتمالين كما الدفتر العقاري هو عقد إداري أو أنه قرار إداري.

أولا : الدفتر العقاري عقد إداري:

لا يمكننا الإجابة مباشرة حول ما إذا كان الدفتر العقاري عقد إداري إلا بعد تحديد الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري و مطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري ،لان موضوع القرار الإداري تناوله الفقهاء بعناية كبيرة ، وقد اختلفت التعاريف حول العقد الإداري باختلاف مصدره فهناك من عرفه على أنه «العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام ،وفقا لأساليب القانون العام يتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص»[179] .

وحسب نص المادة 54من القانون المدني الجزائري :«العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما»[180].

نستنتج مما سبق أن العقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن اعتباره عقدا إداريا و بالتالي فإن الدفتر العقاري بالنظر إلى الجهة المصدرة له الممثلة في شخص المحافظ العقاري لا يعد عقدا إداريا ، لان المتفق عليه أن العقد الإداري هو تطابق إرادتين لإحداث اثر قانوني و هذا ما لا نجده في الدفتر العقاري.

ثانيا : الدفتر العقاري قرار إداري

القرار الإداري هو «العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة»[181].

---

[179] المزري مفيدة ،المرجع السابق ص 92 .

[180] المادة 54 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم .المصدر السابق.

[181] محمد صغير بعلي ،"**القرارات الإدارية** "،دار العلوم ،عنابة ،الجزائر 2005 ،ص 8

وبالرجوع إلى الدفتر العقاري نجد انه لا يعد قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من المحافظة العقارية المختصة إقليميا و هذا ما يمكننا من إستنباط الخصائص التالية [182]:

أ–الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية:

إن الدفتر يصدر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة و ذلك ما حددته المادة 02 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي الأم للوظيفة العمومية المعدل والمتمم [183].

ب–الدفتر العقاري يصدر بالإدارة المنفردة:

الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا محضا يبعد كل البعد عن العقد الإداري كونه يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة و يحمل توقيع المحافظ العقار و هذا ما يؤكد عدم وجود توقيع أو بصمة المستفيد منه و هذا ما أكدته المادة 18 فقرة 01 من الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري :«يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية»[184].

ج – الدفتر العقاري سند قانوني:

تظهر خصائص الدفتر العقاري بأنه سند قانوني تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري ، فهذا الأخير يشكل سند الملكية و هو سند قانوني يحتج به كسند للملكية يسلم لمالك العقار و الذي تم تحديد عقاره تحديدا كليا بعد إعداد مسح الإقليم ،فمالك العقار هو الذي يتصرف في نقل ملكيته العقارية إلى غيره ، ويقوم المحافظ العقاري بضبط هذا الدفتر من المالك القديم إلى المالك الجديد ، فإذا كان على الشيوع يعد دفترا واحدا بإسم كل الشركاء[185].

---

[182] المزري مفيدة ،المرجع السابق ،ص 93

[183] أنظر المادة 02 من الأمر 03–06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،ح.ر عدد 46 المعدل والمتمم.

[184] المزري مفيدة ، المرجع السابق، ص93 .

[185] نفس المرجع، ص93.

الفرع الثالث حجية الدفتر العقاري:

يبنى نظام الشهر في التشريع الجزائري على العقار ،كون نظام الشهر هو نظام عيني و ليس شخصي حسب الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري هذا النظام يبقى تطبيقه مرهون بمسح كل أراضي التراب الوطني ، ذلك أن عملية القيد في السجل العقاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطاءها أرقام خاصة و رسم مخططاتها [186].

بعد إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ، يتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري لهذا الأخير و يصدر الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة إلا أنه يقع التساؤل حول **مدى حجية الدفتر العقاري هل هي حجية نسبية أم مطلقة؟** لهذا نجد أن هناك اتجاهين الأول يقر بالحجية المطلقة أما الثاني يأخذ بالحجية النسبية للدفتر العقاري .

أولا: الدفتر العقاري حجية مطلقة

يقول أنصار هذا الاتجاه منهم الأستاذ مجيد خلفوني بموجب إضفاء الحجية المطلة على الدفتر العقاري و دليلهم في ذلك:

- تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/11/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة التي تنص :«إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد من نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية[187]».

[186] ليلى زروقي ،حمدي عمر باشا ،" **المنازعات العقارية**" ، دار هومة ، الجزائر ،2004 ص 48.

[187] المزري مفيدة ،المرجع السابق93.

- يضاف إلى هذا النص نص المادة 19 من الأمر 75-74 السالف الذكر التي تقتضي مايلي:«تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية[188]» .

- إجتهاد المحكمة العليا المكرس من خلال القرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/04/31 بمبدأ مفاده :«يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر 75-74 بعد استكمال الإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى[189]».

ثانيا: الدفتر العقاري حجية نسبية:

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن للدفتر العقاري حجية نسبية و ليست مطلقة و ذلك للأسباب التالية:

- نص المادة 16 من المرسوم 76-63السالف الذكر التي تنص على «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم نهائي الذي تتم بموجب أحكام المواد12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء » حيث من خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة .للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريس هذا الاستثناء ، إذ بمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على دفاتر عقارية الطعن في هذه الدفاتر و التي يحوزها أصحاب الحقوق عينية المشهرة عن طريق القضاء[190].

- هذا الاتجاه تبنته الغرفة المدنية بموجب القرار رقم108200 الصادر بتاريخ 1994 /03/16 بالإضافة إلى هذا القرار هناك قرار أخر يحمل رقم 666056 الصادر بتاريخ 2004/07/14

---

[188] المادة 19 من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،المصدر السابق.

[189] المحكمة العليا الغرفة العقارية ، قرار رقم 299695 مؤرخ في 21-افريل 2004 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص الاجتهاد القضائي ج2004،3 ص،ص.54-52 .

[190] المزري مفيدة ، المرجع السابق ص95

عن الغرفة العقارية و الذي يقر بإمكانية إلغاء الدفاتر العقارية و مناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري[191].

القرار المؤرخ في 2004/04/23 ملف رقم 488919 الذي يتضح من مضمونه أنه يمكن إعادة النضر في الدفتر العقاري و عرضه للتعديل إذا كان مضمونه غير مطابق للواقع الميداني المكرس بموجب عقد رسمي حيث جاء في حيثياته :«حيث أن الدفتر العقاري للقول بحجيته يجب أن يكون مطابقا ميدانيا مع العقار محل هذا السند الرسمي ، وان عدم تطابق ذلك يجعل من حجيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله ، و حيث أنه لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع تبين لهم استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا و أن الدفتر العقاري المحتج به و المؤسس عليه لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 تطبيقا سليما للقانون[192].

من خلال الآراء السابقة يمكن القول أن الدفتر العقاري حجية مطلقة لا تقبل إثبات العكس وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية شريطة أن يراعي المشرع ما يلي:

– تحقيق انسجام النصوص القانونية بين التشريعات العقارية المتعلقة بالمسح وأحكام القانون المدني يجب أن يبادر المشرع بتعديل المادة 827 و 828 من القانون المدني على نحو يفيد أن الإعتراف بالتقادم المكسب يقتصر على العقارات و الحقوق العينية العقارية المتواجدة في المناطق غير الممسوحة و تكون سندات الملكية بهذه المناطق تشمل كل السندات عدا الدفتر العقاري.

أما في المناطق الممسوحة يحضر إكتساب الحقوق العينية العقارية بواسطة التقادم دون أن يشمل الحصر الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق الإنتفاع مثلا ، و ذلك يكون الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات.

[191] مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2011 ص.184.187

[192] المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2008 ،ص ص 227 الى 230.

-يجب على المشرع تعديل المادة 1/16 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا وذلك بنصه على الأجل المسقط لحق التقاضي حماية لاستقرار المعاملات العقارية حتى يصبح الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية و السند الوحيد لإثبات الملكية ، بعد إنقضاء أجل رفع الدعوى.

المطلب الثالث :ترقيم العقارات

لقد أدرك المشرع الجزائري أن تنظيم الوعاء العقاري لا يتأتى إلا بمسح شامل لكافة العقارات فبعد قيام أعوان المسح بالمهام الموكلة لهم يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية التي تعد آلية قانونية استحدثها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم العقاري و بالتالي فإن عملية ترقيم العقارات تعد أثرا فوريا لعملية استلام وثائق المسح .

بالرجوع إلى أحكام المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر فإن الترقيم يكون مؤقتا لمدة معينة حسب الحالة ،ومتى إنقضت هذه المدة ولم بسجل أي اعتراض يصبح الترقيم نهائيا ، وبما أن العقار يعتبر ثروة حقيقية يساعد في تحقيق النمو و الازدهار في المجتمع الأمر الذي أدى إلى كثرة المنازعات وتعقيدها فعند وقوع النزاع بين الأطراف يقع تنازع الاختصاص القضائي بالنظر في المنازعات العقارية بين القضاء العادي و القضاء الإداري و هذا ما سنتطرق له في هذا المطلب .

الفرع الأول الترقيم المؤقت للعقارات

نقصد بالترقيم العقاري قيد العقارات و الحقوق العينية في السجل العيني و إعطاءهما رقما تعرف به كيان لهوية العقار ،و الهدف من نظام الشهر العيني ، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية ،فقد يكون ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا وقد نظمهما المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وقد جاء في نص المادتين 13و 14 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري أن هناك نوعين من الترقيم المؤقت وهما الترقيم المؤقت لمدة 4أشهر و الترقيم المؤقت لمدة سنتين [193].

[193] نصر الدين عاشور،علي دحامنية ،"**إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري**،" مجلة المفكر ،المجلد16،العدد1،جامعة محمد خيضر ، بسكرة الجزائر ،جوان 2021. ،ص 113

أولا الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بتأسيس السجل العقاري ،مباشرة بعد تسلمه لوثائق المسح العام المتعلقة به العقارات و قد يكون الإيداع بالقسم المساحي أو لمجموعة الأقسام المساحية و قبل إعداد البطاقات العقارية لهذه العقارات يقوم المحافظ العقاري بتفحص جميع الوثائق المودعة في البلدية المعنية ليكون هذا المحضر محل نشر واسع لإعلام الجمهور [194] .

أكدت المادة 13 من المرسوم 76-63 السالف الذكر على أن ترقيم العقارات التي ليس لمالكيها سندات ملكية رسمية و مع ذلك فهم يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ،و معنى أن هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا يتوفر لدى مالكيها الظاهرين لسندات ملكية مشهرة لكنهم يمارسون حيازة هادئة و علنية و مستمرة لمدة 15 سنة لتسمح لهم بإكتساب الملكية بالتقادم ، بحسب مدة الأربعة أشهر (4) من تاريخ الترقيم الموقت فإذا إنقضت هذه المدة دون إعتراض على الترقيم أو سحب الإعتراض بعد تسجيله صار الترقيم نهائيا[195] قضت لمحكمة العليا للغرفة العقارية في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 16 /2006/11 الذي جاء فيه الآتي :«تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر ، و بالتالي صفة التقاضي و تؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذو القوت الثبوتية طالما لم يطعن فيه أحد» مع الإشارة الى أن المنازعة في جميع أنواع الترقيم النهائي تخضع لأحكام المادة 16 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري[196].

أما إذا سجل إعتراض يحاول المحافظ العقاري الصلح بين الأطراف فإذا حصل الصلح يرقم العقار ترقيما نهائيا ، أما في حالة عدم الصلح يحرر المحضر محضرا بذلك على أساس أنه يحق للأطراف

---

[194] نفس المرجع ص 114

[195] خمار نريمان ، عاشور نصر الدين «**إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري**»مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال ، المجلد 6 ، العدد 4 ،جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، ديسمبر 2021 ،ص 542 .

[196]نصر الدين عاشور ، علي دحامنية المرجع السابق ص 114 .

اللجوء للقضاء في أجل (6) أشهر من تاريخ تحرير المحضر و يبقى الترقيم محتفظا بطابعه المؤقت إلى حين فصل القضاء نهائيا في النزاع[197].

ثانيا الترقيم المؤقت لمدة سنتين

حسب نص المادة 14 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين مستندات كافية ،و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية .»

ويتم هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكها الظاهر على مستندات كافية للحيازة فيما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على حديد حقوق صاحب الشأن ،و أكدت المادة 145 من المرسوم 76-63 السالف الذكر أن المحافظ العقاري يرقم جميع العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين لسندات إثبات كافية ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ،و يتحول إلى ترقيم نهائي إذا لم يسجل أي اعتراض ضده أو لم يسحب الاعتراض أو إلغاء قضاءا [198].

و نستنتج مما سبق أن الرقيم المؤقت لمدة 4 اشهر او الترقيم المؤقت لمدة سنيتين يتحول الى ترقيم نهائي مالم يتم الإعتراض عليه من طرف الغير حيث يقوم المحافظ العقاري تلقائيا بتحويله الى ترقيم نهائي مع مراعاة الشروط القانونية وهذا حسب نصي المادتين 13و 14 من المرسوم 76-63 السالف الذكر ، لكن رغم صراحة النص القانوني إلا أنه يبقى التطبيق على أرض الواقع صعبا حتى و لو ثبتت الملكية سند رسمي لان عملية المسح لا تتطابق مع ما هو مذكور في السند ، سواء بالنقصان أو الزيادة في المساحة المذكورة في سند الملكية.

ثالثا الترقيم في حساب مجهول

يخضع هذا النوع من الترقيم للعقارات التابعة للخواص لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها ،يتم ترقيم هذه العقارات في حساب مجهول لتتحول إلى ترقيم نهائي

[197] نفس المرجع ص 114 .

[198] نصر الدين عاشور ، دحامنية علي ، المرجع السابق ص 115 .

بإسم الدولة بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ،هذا الترقيم يعد خرقا للنصوص القانونية فينفس الوقت هو إهدار و تعدي على حق الملكية بإعتباره حق مؤبد ، وحسب نص المادة 51 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ،و كذا تعدي صارخ على مبدأ المكفول دستوريا المتمثل في أن حق الملكية حق مؤبد لا يجوز التعدي عليه كما يعد أيضا هذا التقيد خرقا للنصوص المرسوم رقم76-63 المؤرخ في1976/03/25 المعدل والمتمم الذي يعترف بنوعين هما الترقيم المؤقت والترقيم النهائي.[199]

هذه الوضعية دفعت المشرع الجزائري إلى تعديل الأمر75-74 بموجب قانون المالية لسنة2015 تلاه تعديل آخر كرسه في قانون المالية لسنة 2018 حيث أن المشرع بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/17 المتضمن قانون المالية لسنة2018 من خلال المادة 89 تنص بأن العقار الذي لم تطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة ولا ترقم بصفة نهائية مباشرة لفائدة الدولة ،كما فرق المشرع بين العقار غير المطالب هـ أثناء عملية المسح والذي يحوز سند ملكية المشهر ، والعقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح ليس بحوزة صاحبه ند للملكية مشهر[200].

الفرع الثاني الترقيم النهائي للعقارات

تخضع العقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهرة للترقيم النهائي ،سواء كانت بعقود رسمية ،سندات قضائية او عقود إدارية، كون هذه السندات ثابتة ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه ، ويتم الترقيم من تاريخ الاستلام وثائق المسح كما أكدت المادة 12 من المرسوم 76-63 السالف الذكر[201] بان الترقيم يكون نهائيا إذا كان مالكي العقارات يحوزون

[199] نفس المرجع، ص ،116

[200] نص المادة 51من القانون 90-30المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،المصدر السابق.

[201] نصر الدين عاشور ،علي دحامنية ،المرجع السابق،ص 116 .

سندات مثبتة للملكية طبقا للتشريع الساري المعمول به .

يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيما نهائيا مباشرة ما لم يكن محل اعتراض من الغير كما هو معمول به في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو خلال المدة القانونية ويتحول إلى ترقيم نهائي وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 76- 63 السالف الذكر المعدل والمتمم بان الترقيم يكون نهائيا إذا كان لمالك العقارات سندات مثبتة للملكية طبقا للتشريعات السرية المفعول[202] .

سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصا طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية ،البلدية المؤسسات العمومية الأخرى) ، وللترقيم العقاري ثلاث حالات أما في الحقيقة فهما حالتان لكن إضافة قانون المالية لسنه 2015 حاله ثالثه وذلك من خلال المادة 23 مكرر(من الأمر 75- 74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[203] وهي :

- يكون الترقيم نهائيا في حاله الترقيم المؤقت الذي انتهت أجاله ولم يطعن فيه أي لم يتلقى المحافظ العقاري أي اعتراض أو رفض أو سحب طبقا للمادتين 13 و 14 مرسوم76 -63 السالف الذكر.
- يستند الترقيم العقاري بموجب نص المادة 12 من المرسوم 93 /123المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى كافه السندات الرسمية المشهرة التي يحوزها المالك على عقاره يمكن أن يعتد بها في إثبات الملكية العقارية كالعقود الرسمية والعقود العرفية قبل جانفي 1971 التي اكتسبت تاريخا ثابتا[204].

الترقيم المؤقت في الحساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نظمه المشرع بمقتضى المادة 89 من القانون 17- 11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنه 2018 ويتم الترقيم العقاري على أساس استغلال المعلومات الموجودة في البطاقات العقاري(T10) رغم أن المحافظ العقاري يستعين بالوثائق المساحية الأخرى[205].

---

[202] خمار نريمان ، عاشورنصر الدين ، المرجع السابق ،ص 543.

[203] المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المصدر السابق..

[204] المادة 12 من المرسوم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المصدر السابق.

[205] المادة 89 من المرسوم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

الفرع الثالث: منازعات الترقيم العقاري

بعد أن أوضحنا أنواع ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري سنسلط الضوء في هذا الفرع على الاختصاص القضائي للفصل في المنازعات التي يثيرها الخصوم بشان الترقيم العقاري وسنبين المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي والمنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري .

أولا: المنازعات التي تؤول غالى القضاء العادي

نص المشرع الجزائري صراحة انطلاقا من أحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنيةوالإدارية على ما يلي" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص[206]."

من خلال نص المادة المذكورة نستنتج أن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات المثارة بشان الترقيم المؤقت تكون من اختصاص القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص ويكون ذلك وفقا للإجراءات التي سنوضحها من خلال الاعتراض على الترقيم المؤقت واللجوء إلى القضاء[207] .

أولا: الاعتراض على الترقيم المؤقت

يكون الترقيم المؤقت لمده أربعة أشهر أو سنتين محل اعتراض من كل طرف له مصلحة في ذلك ويقيد هذا الاعتراض في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية ولها سلطه مصالحة الأطراف في جلسة صلح يقوم فيها استدعاء المستفيد من الترقيم والمعترض ففي حاله المصالحة يحرر محضر ويكون له الحجية المطلقة وتحين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية طبقا لهذا المحضر إما إذا تم الفشل في المصالحة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغ إلى الأطراف وفي اجل ستة أشهر لهم الحق في اللجوء إلى القضاء تحت طائلة عدم القبول في حاله عدم رفع دعوى في الآجل المذكور

[206] المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 الجريدة الرسمية ،عدد 21 لسنة 2008.

[207] حويذق عثمان ، ''**بوشنافة جمال ،منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري**'' ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية ، العدد 5، جامعة يحي فارس ،المدية، الجزائر، ص 25 .

يسقط الاعتراض كما ترفض الدعوى شكلا إذا رفعت خارج الآجال[208].

ثانيا : اللجوء إلى القضاء

يتم النزاع أمام القضاء العادي بتسجيل عريضة افتتاح دعوة قضائية مرفقة بمحضر عدم الصلح تشهر هذه العريضة على مستوى المحافظة العقارية من اجل إعلام الكافة بان هذا العقار محل منازعة قضائية قصد حمـــاية حسني النية ويفصل القاضي في الأخير إما بإلغاء الترقيم أو تعديلـــــــه حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف[209].

ثانيا : المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري هي تلك المنازعات التي تنحصر أساسا في منازعات الترقيم المؤقت بمفهوم المخالفة للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي أن المنازعة التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام و المنازعة المتعلقة بحساب مجهول و كذا منازعات الترقيم النهائي.

أ/منازعات الترقيم المؤقت

إن المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت عندما يكون احد أطرافها من أشخاص القانون العام فان هذه المنازعة تؤول إلى القضاء الإداري عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تؤكد أن متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدي أو المؤسسات العمومي ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها فان الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري وهذا جاء تطبيقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع أي أن أي بمفهوم المخالفة لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما إن الإجراءات كما إن الإجراءات تكون نفسها المتبعة في القضاء الإداري مع الإشارة إلى تأسيس المحامي والمشرع أعفى الدولة و كذا الأشخاص المعنوية المذكورة في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من التمثيل الوجوبي للمحامي واكتفى بتوقيعها من طرف الممثل القانوني لهذه الهيئات الإدارية [210] .

---

[208] نفس المرجع ، ص 25.

[209] نصر الدين عاشور ،علي دحامنية ، المرجع السابق، ص118 .

ب/ منازعات الترقيم النهائي

جاء في نص المادة 16 من المرسوم 76- 63 السالف الذكر ما يلي:"لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 14 ،13، 12 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء" بالنظر إلى نص المادة المذكورة أعلاه فان المشرع لم يبين نوع القضاء المختص أي كان قضاء إداريا أم عاديا لكن بإتباع المعيار العضوي فان الاختصاص يؤول مباشره إلى القضاء الإداري كون احد إطراف النزاع هو وزير المالية ممثلا في شخص مدير الولائي للحفظ العقاري مع الإشارة أن الدفتر العقاري اعتبر قرارا إداريا لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري .

تعتبر دعاوى مراجعة الترقيم النهائي سواء بالإلغاء أو بالتعديل دعاوى مشروعية لكون الترقيم النهائي قرارا إداريا بأتم معنى المصطلح وتخضع الدعوة بشأنه لقواعد الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وشروط قبول الدعوى المتعلقة بآجل الطعن[211].

جـ/المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول :

كانت العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء عملية المسح تسجيل ضمن" حساب المجهول" وكانت ترقم مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين وبعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيما نهائيا لمصلحتها وبموجب نص المادة 67 من القانون رقم 14 -10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنه 2015 تم إدراج المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح تسجل في حساب الدولة وترقم ترقيما نهائيا[212] .

---

[210] حويذق عثمان ، بوشنافة جمال ، المرجع السابق ص 28.

[211] نصر الدين عاشور ، دحامنية علي ،المرجع السابق ص 119 .

[212] نفس المرجع ، ص 118.

بالرجوع إلى التعليمة رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك العقارية نجدها قد أكدت بان الترقيم في حساب مجهول بعد فوات اجل السنتين يلحق ضمن أملاك الدولة وبالتالي فان المنازعة المثارة بشأنه تكون من اختصاص القضاء الإداري باعتبار الدولة طرفا أساسيا في النزاع[213].

وبالتالي فان تطبيق المعيار العضوي يمثل المبدأ العام الذي أخذ به المشرع الجزائري فان الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة الإدارية المراد تطهيره من هذا الحساب و إعادة تسجيله باسم الطالب أو الحائز [214].

تجدر الإشارة هنا انه لقبول الدعوة من الناحية الشكلية فان القضاء الإداري يستوجب السعي إلى التسوية الودية قبل رفع الدعوى القضائية ترفع الدعوى المتعلقة بتطهير العقار من حساب المجهول بنفس الإشكال والشروط العامة وتنتهي بحكم إداري يعتبر حائزا لقوة الشيء المقضي به لاعتباره سندا تنفيذيا حسب الفقرة السابعة من نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتم تنفيذه عن طريق إيداعه بمعرف الموثق ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مستوى البطاقات العقارية كما يقوم بمراسلة إدارة مسح الأراضي لتقوم هي الأخرى بتحيين المعلومات المحفوظة على مستواها بناء على ما جاء في منطوق الحكم محل الإيداع[215].

من خلال دراستنا للموضوع تبين لنا إن المشرع الجزائري قد رصد الآليات القانونية لتسوية وضعية الملكية العقارية وهذا لانتقاله من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وتسوية العقارات وديا بغية التخفيف على القضاء لكن بالرغم من ذلك نلاحظ كثرة النزاعات العقارية سواء أمام القضاء العادي او القضاء الإداري وهو ما أثقل كاهل القاضي والمحافظ العقاري على حد سواء ناهيك عن ضياع أصحاب الحقوق بين هذا وذاك وخاصة تلك النزاعات المتعلقة بالترقيم التي تزداد يوما بعد يوم رغم الترسان القانونية التي وضعها المشرع لحماية و تطهير العقاري.

---

[213] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 السالفة الذكر.

[214] حويذق عثمان ،بوشنافة جمال ، المرجع السابق ص .ص 28،29

[215] نفس المرجع ، ص .ص 28،29

خلاصة الفصل الثـــانـــي

تتسم عمليه المسح العقاري بالتعقيد وذلك بالنظر الى المراحل التي تمر بها بدءا من الاعمال التحضيرية التي تنصب على جمع اكبر عدد من الوثائق والمخطوطات تليها الاعمال الميدانية التي تضم بدورها خطوتين في غابه الاهمية تتمثل الاولى في عمليه التحديد وهي ذات طابع تقني بحت في حين تعد الثانية عمليه قانونيه تتجسد في عمليه التحقيق العقاري التي تتولى ضبط المواصفات القانونية للعقار بكل دقه من حيث تحديد هويتي العقار هوية مالك العقار او صاحب الحق بالإضافة الى معاينه كل الحقوق الواردة على العقار بالانتهاء وبالانتهاء من هذه العملية يتم اعداد الوثائق المساحية لتدعى على مستوى المحافظة العقارية للانطلاق في شهر الحقوق العينية وتسليم الدفتر العقاري الا ان القيام بهذه العملية على اكمل وجه ليس بالأمر الهين بسبب العراقي للكثيرة التي تعترضها تعترض هذه العملية مما يستدعي ضرورة التصدي لها للوصول الى تطهير شامل للملكية العقارية

الخاتمـــــــــة

لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا عندما تبنى في الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، لنظام السجل العقاري متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة حيث أن نظام الشهر الشخصي اثبت قصوره في تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في استقرار الملكية العقارية و تدعيم الائتمان العقاري .

-هذا وقد رأينا الأعمال المادية و القانونية التي من خلالها يتم تجسيد نظام السجل العقاري و التي تؤكد مدى نجاعته بداية بعملية المسح العام للأراضي و الذي يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ثم تأسيسه من خلال إنشاء و تكوين مجموعة البطاقات العقارية والتي بموجبها يعد و يسلم الدفتر العقاري.

-هذا ولا يمكن تصور تطهير شامل للملكية العقارية إلا بتفعيل الحفظ العقاري و التوثيق ووضع موارد بشرية ومالية من اجل الرقي قدما في هذا المجال ولا يمكن الحديث عن مواكبة اطر سياسة الاستثمار و القروض العقارية الرهنية في ظل التطور الاقتصادي والاجتماعي إلا بتسوية الوضعية العقارية الراهنة .

-و باعتبار إن إعداد مسح الأراضي العام هدف استراتيجي و أداة لتطهير الملكية العقارية ، فهو يعد القوام المادي لنظام السجل العقاري،فلا يمكن تصور وجود لهذا النظام بدون القيام بعملية المسح و تعميمها عبر كامل التراب الوطني ، لان هذه العملية تتطلب تجسيد إمكانيات ووسائل مادية وبشرية هامة.

- ومن خلال دراستنا يتضح إن المشرع الجزائري قد أحاط عملية المسح بترسانة من الوسائل القانونية وسخر كما هائلا من الموارد البشرية والقانونية لإنجاح هذه العملية و تطهير الملكية العقارية في الجزائر ومن أهم نتائج التي استخلصت من هذه الدراسة:

- لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المسح العقاري و إنما اكتفى بتبيان أهداف العملية المتمثلة في النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها و تحديد أصحابها.
- يتميز المسح العقاري بمجموعة من الخصائص من بينها وسيلة لتحديد وضعية العقارات و ذلك من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة العقارات، وأصحاب الحقوق العينية العقارية والملاك.

- إن عملية التطهير لا تقوم فقط على أساس الآليات القانونية بل أيضا الهيئات و المهن التي لها صلة مباشرة بعملية التطهير مثل وكالة المسح.
- المسح العام يعد الإطار المادي للسجل العقاري .
- المسح العام يعد الآلية الأكثر فعالية من طرف الدولة في جرد و إحصاء الملكية العقارية .

من خلال ما تم دراسته يمكننا تقديم إقتراحاتنا كما يلي :

– من الضروري إرساء وتعميم نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية مسح الأراضي كونه الحل الأفضل لتطهير الملكية العقارية.

– من الضروري تحديث النصوص القانونية الخاصة بالعقار مع ما يتماشى مع المستجدات الوطنية الاقتصادية و الاجتماعية لتسهيل التعامل مع العقارات.

– الاعتماد على الوسائل المتطورة و الحديثة ورقمنه القطاع العقاري خصوصا، مما يسمح بربح الوقت و تسريع عملية المسح العام للأراضي .

– باعتبار إن هناك اتصال و تنسيق دائم بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية نقترح توطيد و دمج الهيئتين ضمن مديرية واحدة كما هو معمول به في اغلب الدول.

الملاحـــــــق

ملحق رقم : 01

الجـمهـورية الجزائـريـة الديـمقراطيـة الشعبيـة

ولايـة الطـارف
مديـريـة مسح الأراضي للولاية

قرار رقم 2036... يتضمن إنشاء وتشكيل لجنة المسح العام الحضري من أجل وضع الحدود لبلدية الطارف ومجمعاتها الثانوية

إن والـي ولايـة الطـارف

- بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في12 نوفمبر1975المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2012/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية
- بمقتضي المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد أحمد معبد واليا لولاية الطارف .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم234/92 المؤرخ في07 أفريل 1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم62/76المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 الذي يحدد أجهزة و هياكل الإدارة العامة في الولاية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات و قواعد تنظيم و تسيير مصالح التنظيم و الشؤون العامة و الإدارة المحلية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 01- 110 المؤرخ في 05 ماي2001 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- بمقتضى القرار رقم 903 المؤرخ في 2005/12/18 الصادر عن والي ولاية الطارف و المتضمن فتح عملية المسح الحضري لبلدية الطارف ومجمعاتها الثانوية.

قرار رقم..282..مؤرخ في ..06..فيفري..2013..يتضمن فتح عملية المسح الحضري لبلدية بحيرة الطيور ومجمعاتها الثانوية

- باقتراح من السيد: مدير مسح الأراضي لولاية الطارف.

يقـــــرر

المادة الأولى : يشرع في عملية المسح الحضري لبلدية بحيرة الطيور ومجمعاتها الثانوية إبتداءا من تاريخ 10 فيفري 2013 .

المادة 02 : على مالكي الأراضي لبلدية بحيرة الطيور وضع أوتاد على حدود ملكيتهم وتقديم الوثائق المتعلقة بذلك للقائمين على عملية المسح .

المادة 03 : يكلف كل من السيدة و السادة : الأمين العام للولاية ، قائد القطاع العملياتي العسكري لولاية الطارف ، قائد مجموعة الدرك الوطني ، رئيس أمن الولاية ،مديرة التنظيم والشؤون العامة ، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير الضرائب، مدير الحفظ العقاري، مدير الموارد المائية، مدير أملاك الدولة ، مدير المصالح الفلاحية ، رئيس دائرة بوثلجة، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بحيرة الطيور كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي يندرج في نشرة العقود الإدارية للولاية.

الطارف في : 06 فيفري 2013

الوالي

الملاحـــــــق

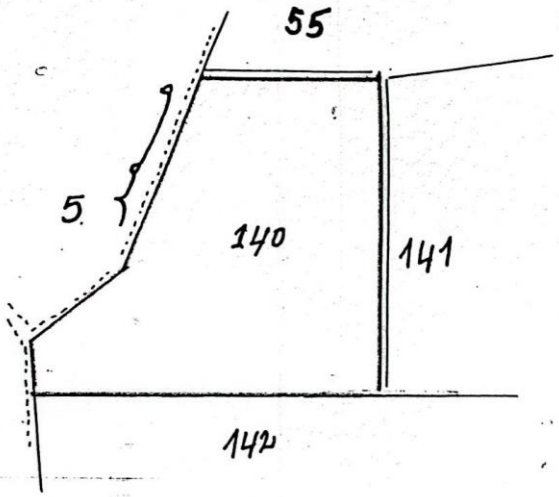
ملحق رقم :02

الوكالة الوطنية لمسح الاراضي
مديريـــــــة مسح الاراضي
لولاية الطـــــــارف

بلدية ..الـــطـــارف
قسم .....013.....
رقم القطعة ..140..
المقياس ..1/5000..

مستخرج مخطط مسح الاراضي

ش



رقم القطعة	من	آر	هك
0140	36	16	06

مستخرج مصادق عليه طبقا لمخطط المسح
بتاريخ 2023-06-12

مرجع الدفتر اليومي 1702
مطلوب من طرف السيد بلعلي عبد الله
لقب الرسام ..لاكسيمري..

ملاحظة :هـذا المخطـط لايســـاوي عقـد الملكيـــة و إنمـــا للإسـتـدلال فـقـط

الملاحـــــــق

ملحق رقم: 03

إدارة الأمـــلاك الوطـــنيـــة

طـــابع المكتـــب

إطار مخصص للمحافظ

سعر ..... دج
خدمات عدد .....
جدول مسلم في .....
طلب عدد .....
وضع في .....
إجراء .....
حجم .....

عدد 1 م.ع. مكرر

مراجعة الطالب

توصيـــة هـــامـــة

طلب معلومات (موجزة [1])

عـــلى (1)
إجـــراء
خارج عن (1)

أنا الممضي أسفل (2) .....

الساكـــن بـــ (3) .....

أطلب مستخرجا (4) .....

☐ من الحجرات الغير الباطلة و لا المشطبة (5)

☐ من تسجيلات الامتيازات و الرهون المستبقة (5)

☐ من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ماعدا التسجيلات و الحجزات و التأشيرات بالهامش)
التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1).

☐ من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقض الحاصلة قبل أول مارس 1961
و الصادرة أو المشهورة منذ (6)
إلى ..... (7) إلى تاريخ هذا الطلب

الناشئ عن الأشخاص و العقارات المبينة ظهر هذا الطلب

باستثناء- التسجيل أو الإشهار المطلوب معا ، (8)(1)

- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (1)(8)
- الإجراءات الآتية : (9)

معلومـــات أخـــرى مطلوبـــة

أدع مبلغا قدره ..... دج و أتعهد بأداء ما بقى من المصاريف عند الاقتضاء بعد تسليم المعلومات

بـ ..... في .....

إمضاء الطـــالب

طلب غير قانوني
وضع مرفوض
☐ عدم استعمال الآلة الراقنة
☐ عدم إقامة نسخة ثانية
☐ بيان غير كامل للأطراف
☐ بيان غير كامل للعقارات
☐ عدم الدفع على الحساب
المحافظ

(1) يشطب عند الاقتضاء
(2) اسم ،لقب و مهنة الطالب
(3) العنوان الكامل
(4) إذا أراد الطالب التحصل على نسخة كاملة لوثائق يلزم أن يعوض كلمة (مستخرج – نقله)
(5) ضع علامة على التربيعات المعنية.
(6)(7) تسليم للمعلومات :
(أ) في صرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961.
(ب) و بعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب قديم غير متجهز بوثائق قديمة يسند عندئذ (أول مارس1961)بـ(6) و في هذه الحالة يلتمس الطالب عند الاقتضاء من المحافظة (الأصلية) تسليم المعلومات المحتوية على المادة السابقة لأول مارس 1964 ، يضع حينئذ (1مارس 1961) بـ(7).
(8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده.
(9) يبين نوعها (تسجيل- حجز – إشهار –تاريخ حجم و عدد)

شهـــادة للمـحافظ

إن المحافظ العقاري الممضي أسفله يتأكد بأنه لا يوجد أي إجراء آخر في وثاقيته ما عدا الإجراءات المذكورة أسفله و التي سلم من أجلها مستخرجا عليه (4).

إجراءات				حقوق مسجلة أو مشهورة			معلومات أخرى
				سند المدين أو العملية القانونية			
نوع	تاريخ	حجم	عدد	نوع	تاريخ	المعفى	

يصادق على ..... أساطير ..... كلمة ..... في .....

أرقام بطاقة — المحافظ العقاري

(1) نوع، تاريخ و اسم الأطراف

(2) يذكر لزوما فيما يخص الأشخاص الطبيعية و الاسم و الألقاب حسب ترتيب الحالة المدنية، تاريخ و مكان ميلاد، تتم مسؤولية المحافظ عند وجود كل خطأ أو عدم التدقيق، و يفوض للمحافظ أن يرفض الطلبات التي لم تنص على تاريخ و مكان ميلاد الأطراف.

(3) تبرأ مسؤولية المحافظ عند وجود اي خطأ في بيان العقارات.

(4) لا يسلم مستخرجا و لا نسخة فيما يخص المعلومات المذكورة.

بيـــان سند المدين أو العمليـة القـانونية (1)

هويـة الأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (2)

1° .....

2° .....

3° .....

4° .....

5° .....

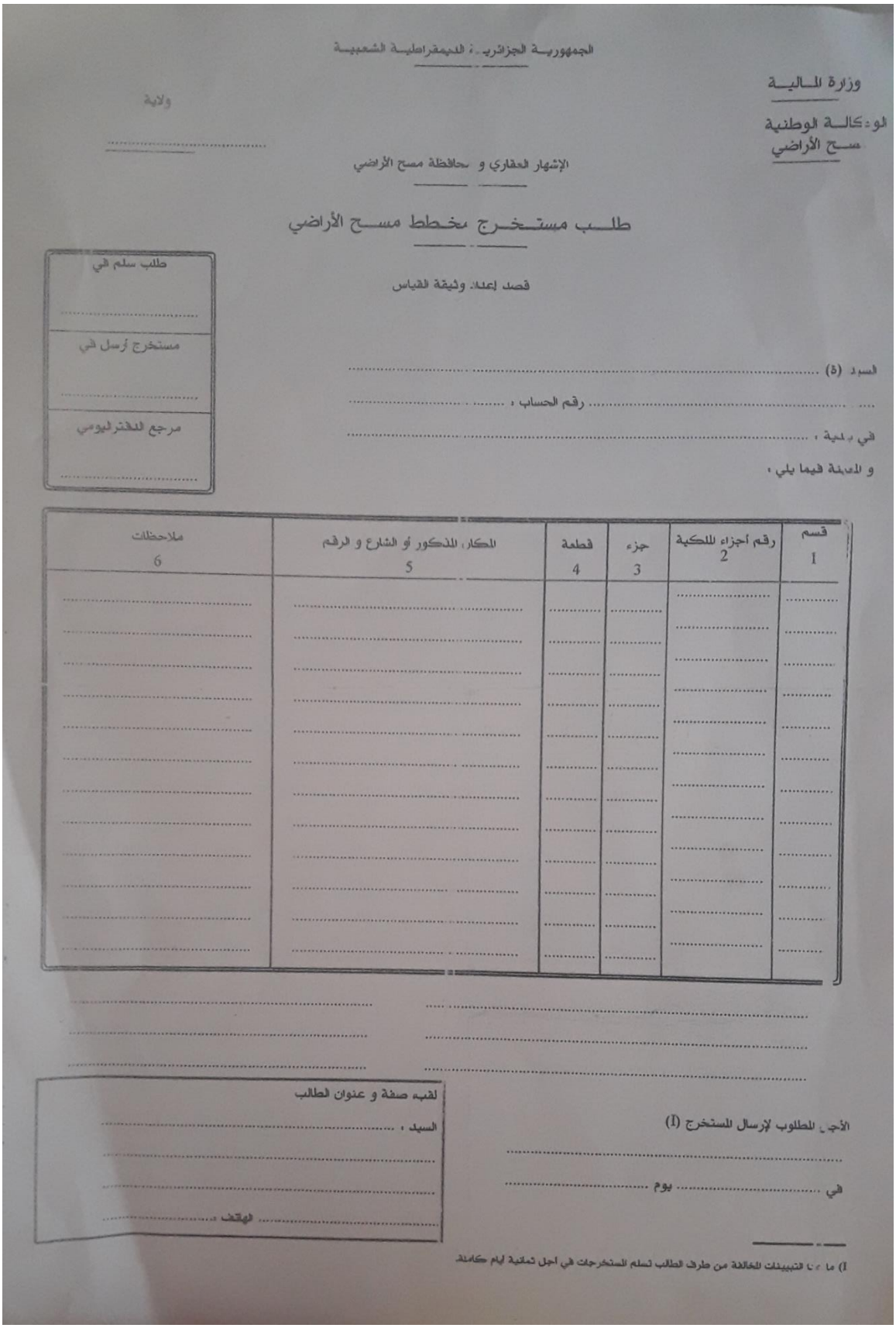
بيـــان فـــــردي للعقـــــارات (3)

بلدية	مراجع الأراضي			العقار الريفي نهج و رقم أو الملاكين المجاورون	قطعة
	القسم أو المكان المذكور	عدد	مساحة		

تستعمل ورقة ملحقة او اكثر (أوراق مطبوعة عدد 4.م.ع) إذا كانت الجداول أعلاه غير كافية يعين عددها في داخل هذه التربيعة .

الملاحـــــــق

ملحق رقم : 04



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

الوكالة الوطنية
مسح الأراضي

ولاية
.....

الإشهار العقاري و محافظة مسح الأراضي

طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي

قصد إعداد وثيقة القياس

طلب سلم في
.....
مستخرج أرسل في
.....
مرجع الكتروبومي
.....

السيد (ة) .....

..... رقم الحساب : .....

في بلدية : .....

و المبينة فيما يلي :

قسم 1	رقم أجزاء الملكية 2	جزء 3	قطعة 4	المكان المذكور أو الشارع و الرقم 5	ملاحظات 6
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....

....

....

....

لقبه صفة و عنوان الطالب

السيد : .....

.....

.....

الهاتف : .....

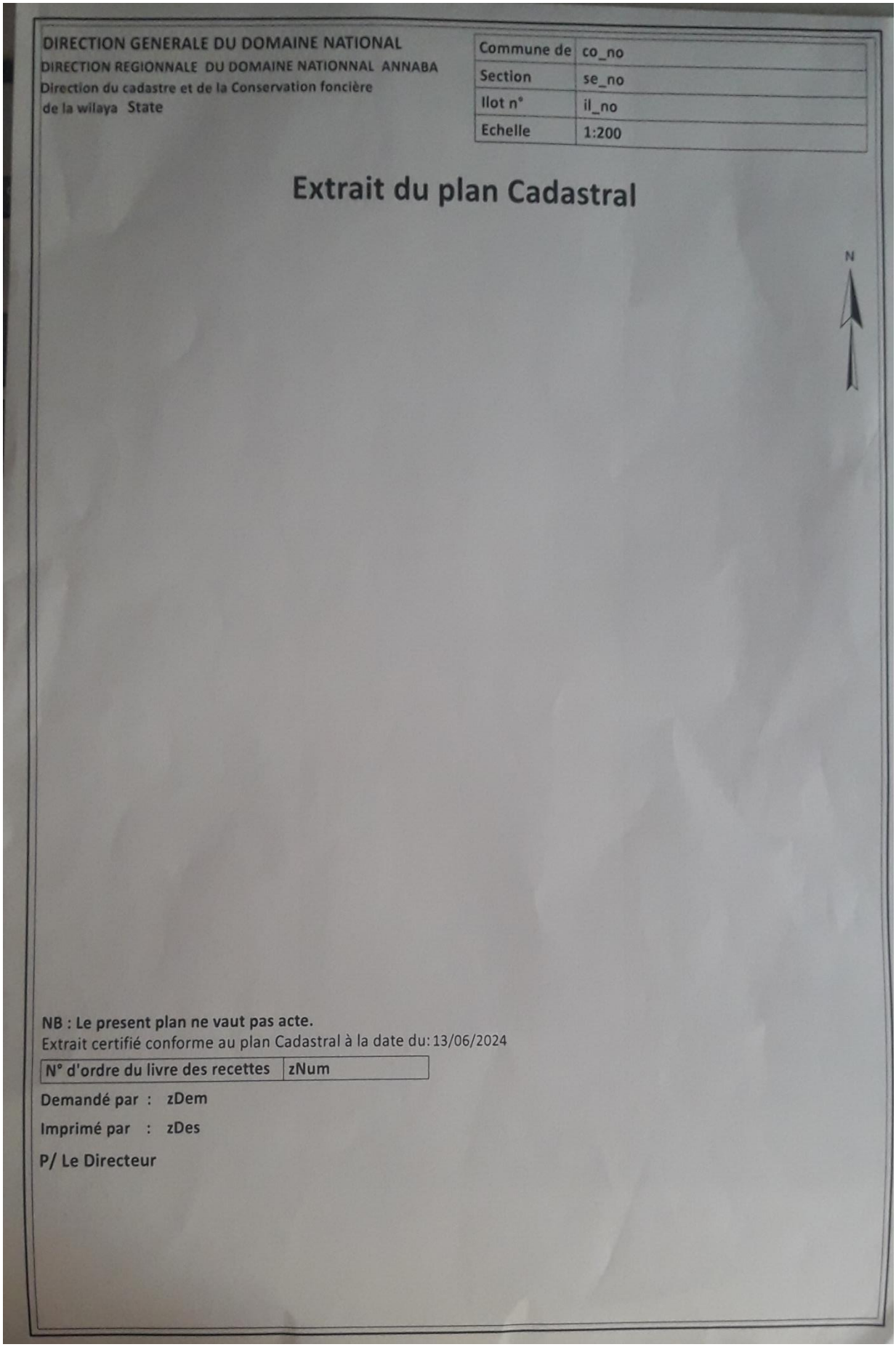
الأجل المطلوب لإرسال المستخرج (I)

.....

في ..... يوم .....

I) ما لم تتبينات المخالفة من طرف الطالب تسلم المستخرجات في أجل ثمانية أيام كاملة

ملحق رقم :05



DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION REGIONNALE DU DOMAINE NATIONNAL ANNABA
Direction du cadastre et de la Conservation foncière
de la wilaya State

Commune de	co_no
Section	se_no
Ilot n°	il_no
Echelle	1:200

Extrait du plan Cadastral

N

NB : Le present plan ne vaut pas acte.
Extrait certifié conforme au plan Cadastral à la date du: 13/06/2024

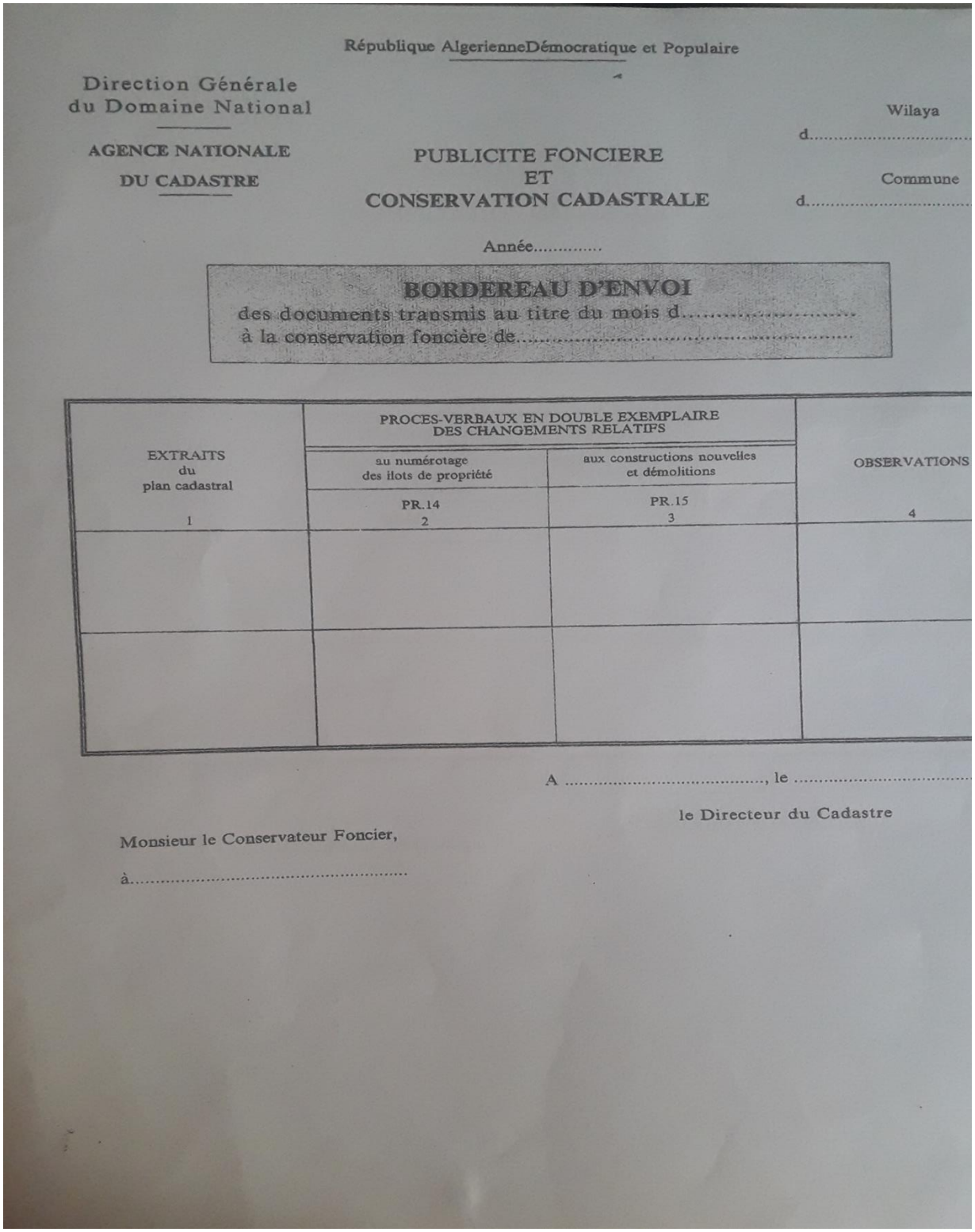
N° d'ordre du livre des recettes	zNum

Demandé par : zDem

Imprimé par : zDes

P/ Le Directeur

ملحق رقم :06 (PR13)



République AlgerienneDémocratique et Populaire

Direction Générale
du Domaine National

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya
d.....

Commune
d.....

Année.....

BORDEREAU D'ENVOI
des documents transmis au titre du mois d.....
à la conservation foncière de.....

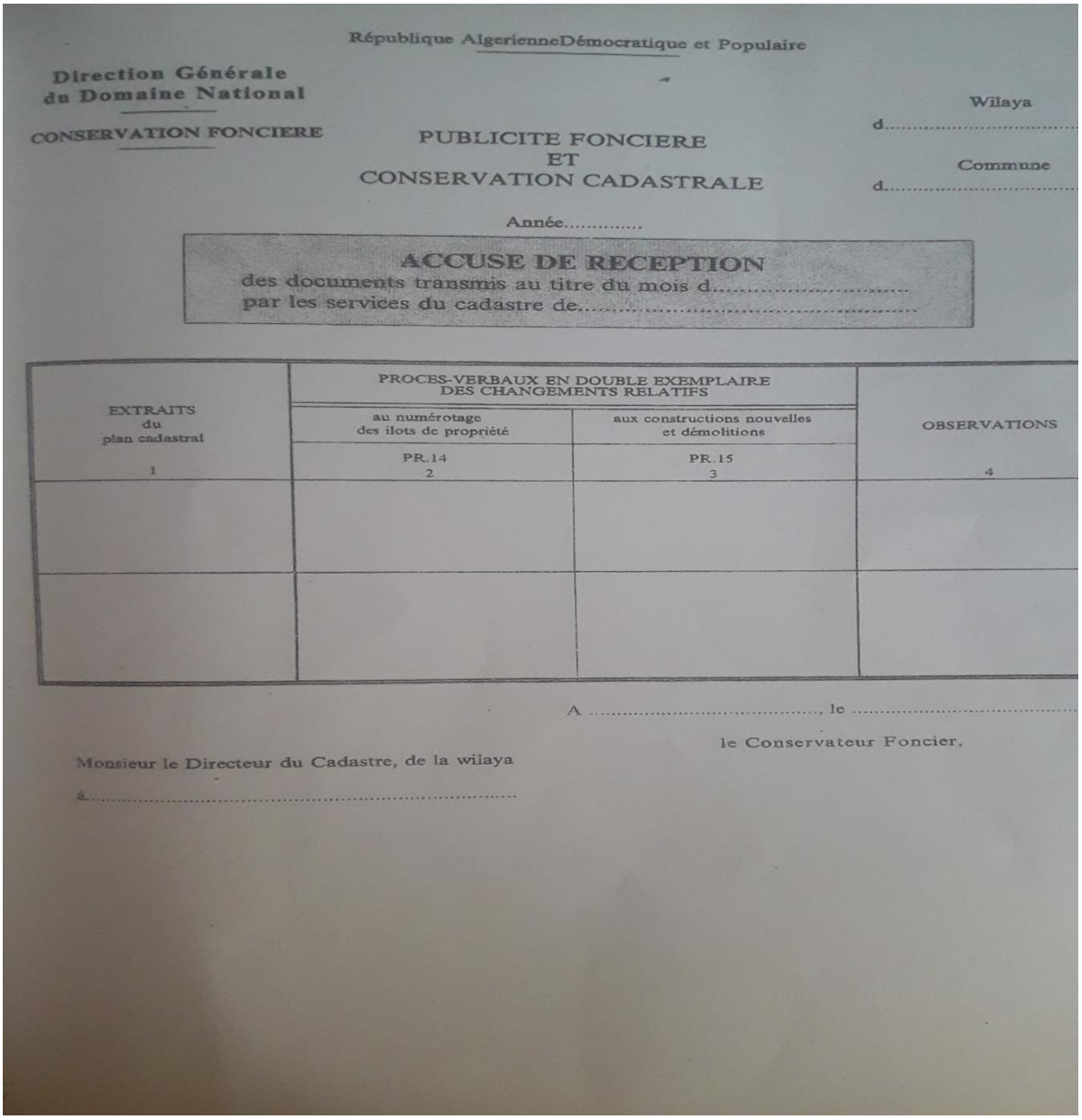
EXTRAITS du plan cadastral	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
	PR.14	PR.15	
1	2	3	4

A ....., le .....

le Directeur du Cadastre

Monsieur le Conservateur Foncier,

à.....



République AlgerienneDémocratique et Populaire

Direction Générale
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

Wilaya
d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Commune
d.....

Année.....

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

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

A ....., le .....

le Conservateur Foncier,

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

à.....

ملحق رقم : 07 (CC5)

محـــافظة مسـح الأراضي

طـــلـــب

مستخرجـات أو نـقـل

وثائق مسح الأراضي

(يحرر طلب منفصل لكل بلدية)

طلب سلم في .....

مستخرج بدئ في .....

مرجع الدفتر اليومي .....

ولايـــة .....

بلديـــة .....

1 – مستخرجات سجل مسح الأراضي

(يحتوي مستخرج سجل مسح الأراضي على بيان كل أجزاء الملكية الواردة في حساب ملك واحد)

تعيين الملاكين الذين يطلب من أجلهم مستخرج

اسم ..... لقب .....

ابن أو بنت ..... رقم الحساب .....

اسم ..... لقب .....

ابن أو بنت ..... رقم الحساب .....

اسم ..... لقب .....

ابن أو بنت ..... رقم الحساب .....

2 – مستخرجـات جداول الأقسام

(تنطبق مستخرج جداول الأقسام على أجزاء ملكية محددة)

تعيين الملكية التي يطلب من أجلها مستخرج

قسم	رقم	المكان المذكور (1)	قسم	رقم	المكان المذكور (1)	قسم	رقم	المكان المذكور (1)

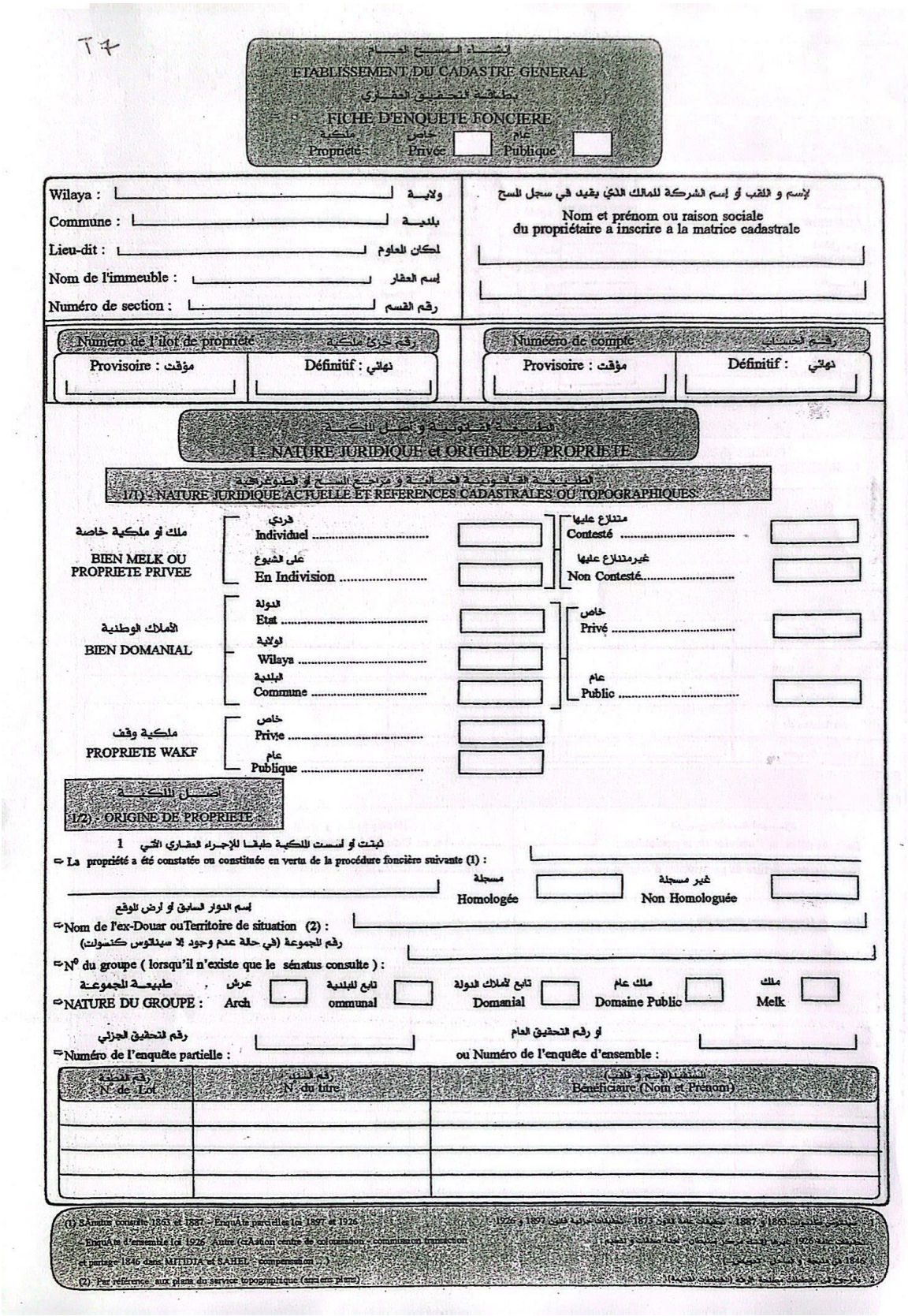
3 – إستعلامـات إضـافية

تعيين أجزاء الملكية التي يطلب من أجلها الإستعلام)

أرقام أجزاء الملكية المجاورة ولقب المجاورين								التحويلات الصادرة منذ تأسيس مسح الأراضي (لا يقدم هذا الإستعلام إلا بيأييد مستخرج جداول الأقسام)							
قسم	رقم	قسم	رقم	قسم	رقم	قسم	رقم	قسم	رقم	قسم	رقم	قسم	رقم	قسم	رقم

الملاحـــــــق

ملحق رقم :08 (T7)



T7

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

Wilaya : ولايـــة
Commune : بلديـــة
Lieu-dit : لمكان المعلوم
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 a inscrire a la matrice cadastrale

Numéro de l'ilot de propriété رقم حوز ملكية
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 أو الطوبوغرافية
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES

ملك أو ملكية خاصة
BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE
- فردي Individuel
- على الشيوع En Indivision
  - متنازع عليها Contesté
  - غيرمتنازع عليها Non Contesté

الأملاك الوطنية
BIEN DOMANIAL
- الدولة Etat
- الولاية Wilaya
- البلدية Commune
  - خاص Privé
  - عام Public

ملكية وقف
PROPRIETE WAKF
- خاص Privé
- عام Publique

أصل الملكية
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

1 ثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري التي
⇨ La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologée
غير مسجلة Non Homologuée

إسم الدوار السابق أو ارض الوقع
⇨Nom de l'ex-Douar ouTerritoire de situation (2) :

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

طبيعة المجموعة : ⇨NATURE DU GROUPE :
عرش Arch
تابع للبلدية ommunal
تابع لأملاك الدولة Domanial
ملك عام Domaine Public
ملك Melk

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

رقم القطعة N° de Lot	رقم السند N° du titre	المستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) SAnatus consulte 1863 et 1887 - EnquAte parcellaire loi 1897 et 1926
- EnquAte d'ensemble loi 1926 Autre (cAdastration centre de colonisation - commissaire transaction et partage- 1846 dans MITIDJA et SAHEL - compensation ...)
(2) - Par référence aux plans du service topographique (mêmes plans)

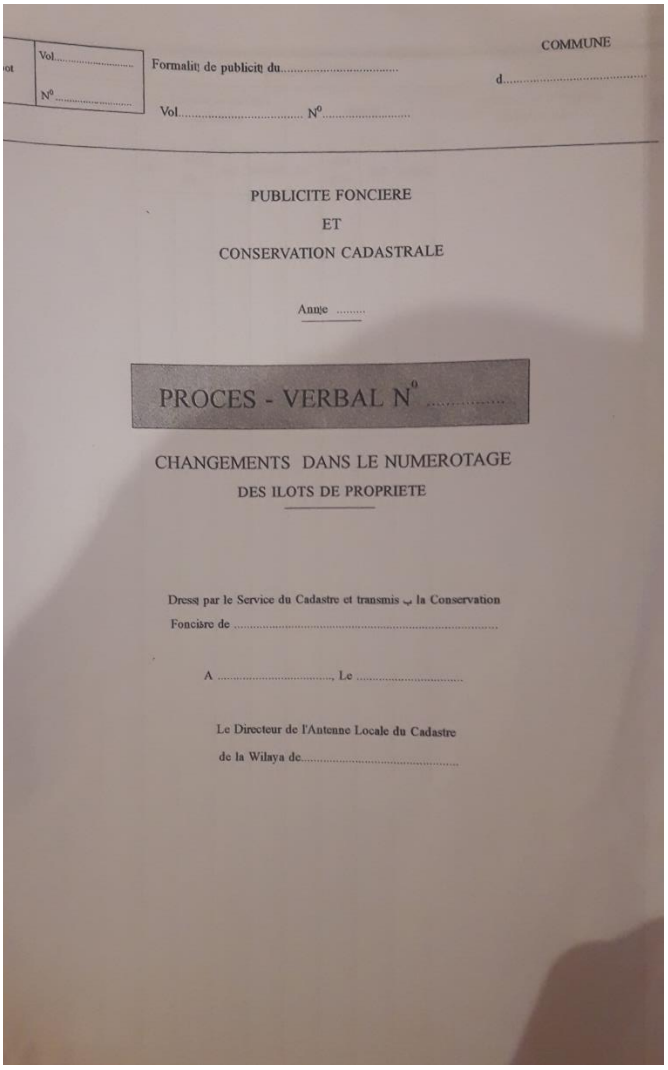
1 سينتاوس كنسولت 1863 و 1887 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926
تحقيقات عامة 1926 بموجب (إعادة توزيع مجانا - هبة مقابل تعويض
1846 في متيجة و السهل - تعويض)
2 بالرجوع إلى المخططات الطبوغرافية (المخططات نفسها)

ملحق رقم :09(PR14)

1ère page

SITUATION ANCIENNE

Numéro d'ordre	Désignation du propriétaire (nom et prénom)	Numéro				Référence au nouveau numérotage				OBSERVATIONS
		Section	Ilot	Par-celle	Lot	Section	Ilot	Par-celle	Lot	
1	2	3				4				5



Vol.....
N°.....

Formalité de publicité du.....

Vol..... N°.....

COMMUNE

d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année .....

PROCES - VERBAL N° .....

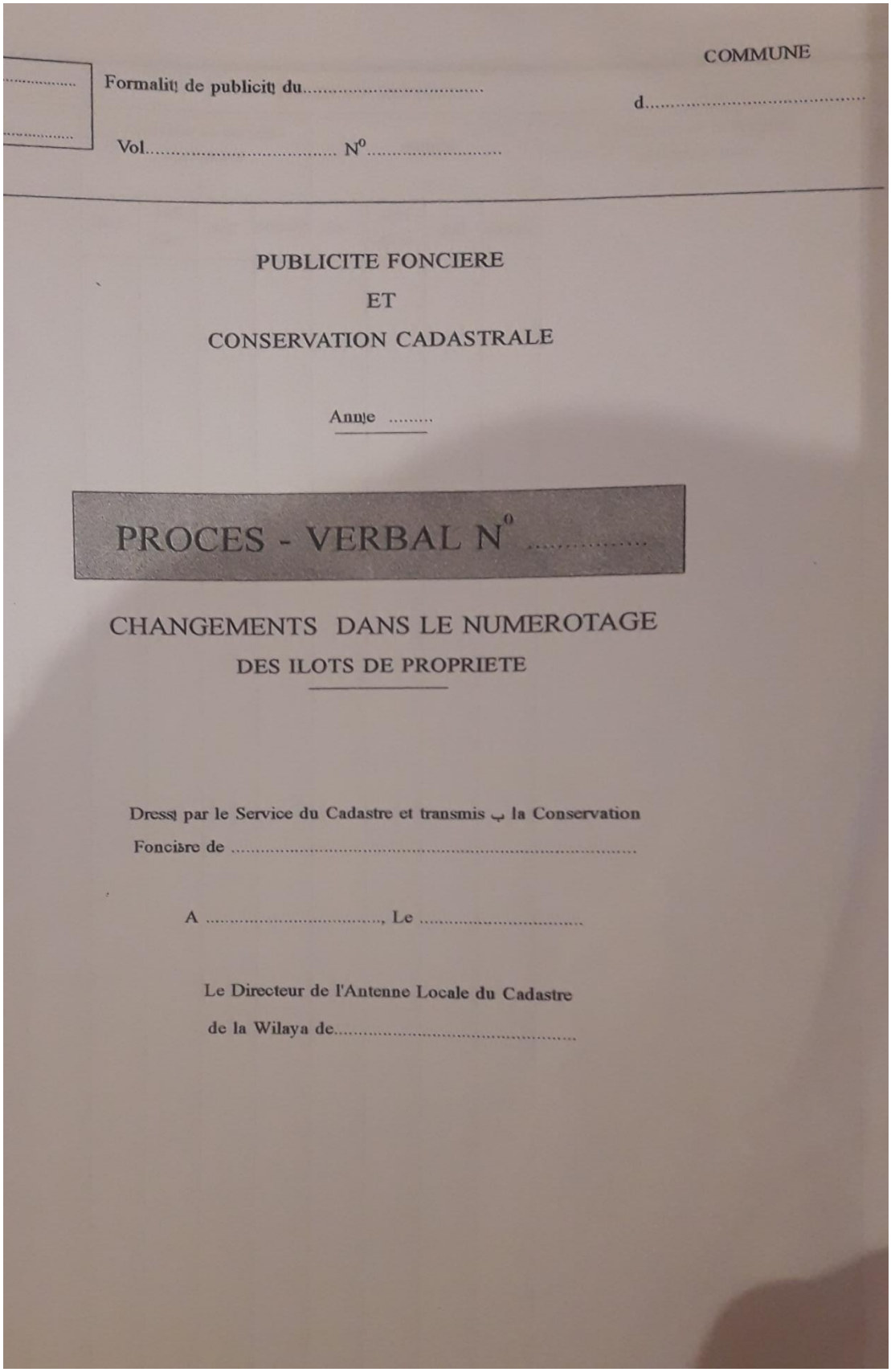
CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

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

A ....., Le .....

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

ملحق رقم : 10(PR15)



COMMUNE

Formalité de publicité du.....

d.....

Vol..... N°.....

PUBLICITE FONCIERE

ET

CONSERVATION CADASTRALE

Année .....

PROCES - VERBAL N° .....

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE

DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation

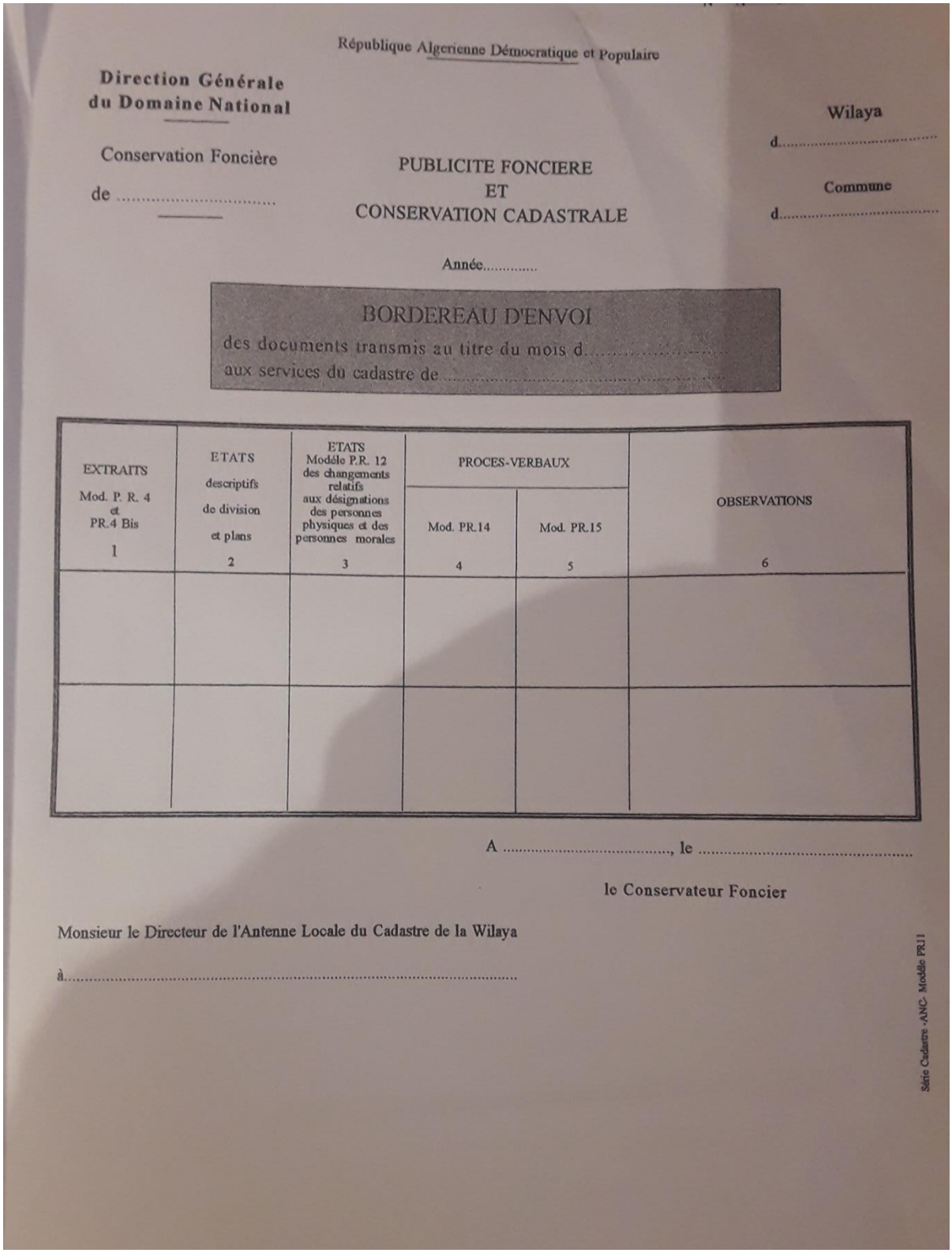
Foncière de .....

A ....., Le .....

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre

de la Wilaya de.....

ملحق رقم :11 (PR12)



République Algerienne Démocratique et Populaire

Direction Générale du Domaine National

Conservation Foncière

de .....

Wilaya

d.....

Commune

d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année.....

BORDEREAU D'ENVOI

des documents transmis au titre du mois d.....

aux services du cadastre de.....

EXTRAITS Mod. P. R. 4 et PR.4 Bis 1	ETATS descriptifs de division et plans 2	ETATS Modèle P.R. 12 des changements relatifs aux désignations des personnes physiques et des personnes morales 3	PROCES-VERBAUX		OBSERVATIONS 6
			Mod. PR.14 4	Mod. PR.15 5	

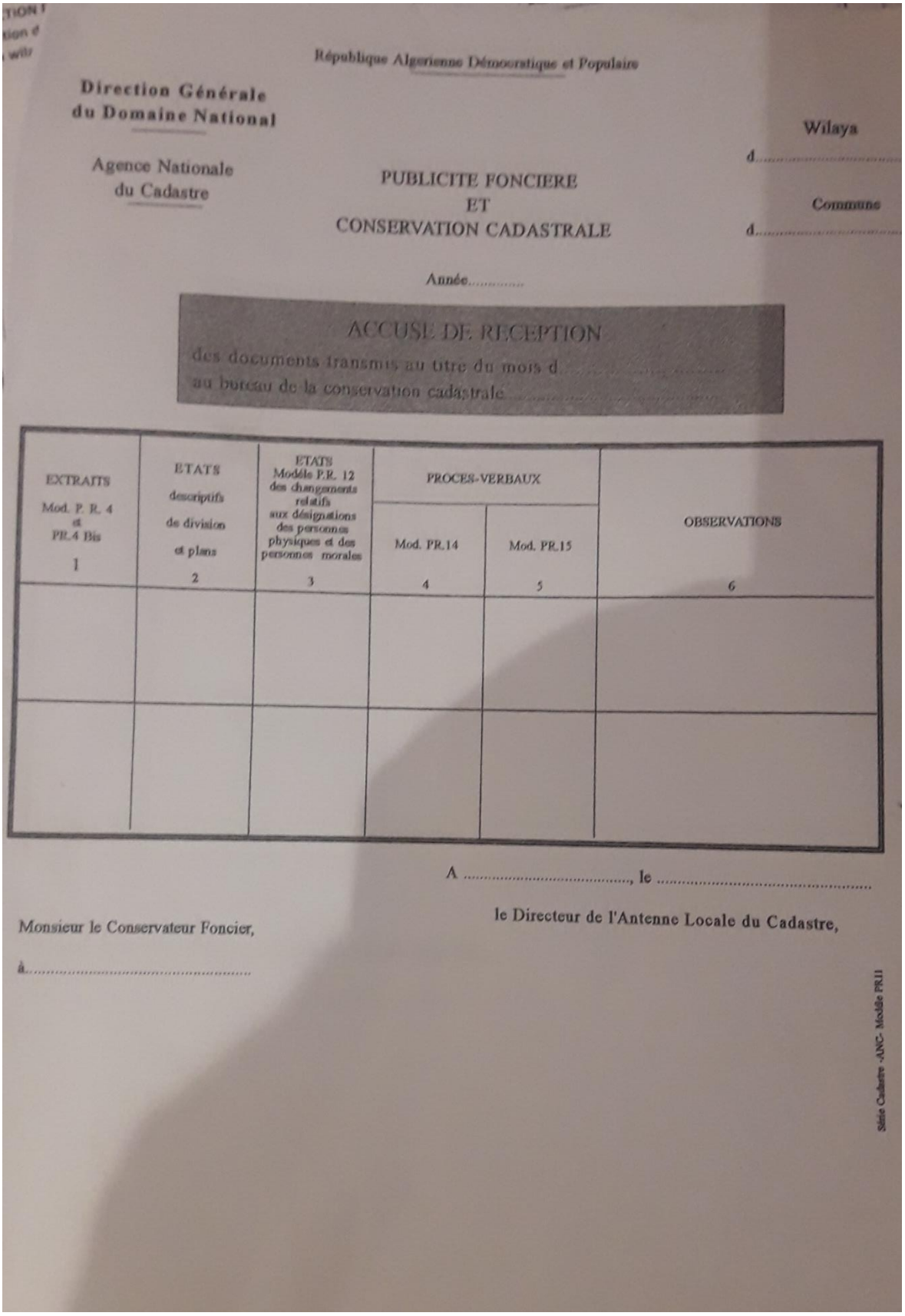
A ....., le .....

le Conservateur Foncier

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

à.....

Série Cadastre -ANC- Modèle PR11



République Algérienne Démocratique et Populaire

Direction Générale
du Domaine National

Agence Nationale
du Cadastre

Wilaya
d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Commune
d.....

Année.....

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

EXTRAITS Mod. P. R. 4 et PR.4 Bis 1	ETATS descriptifs de division et plans 2	ETATS Modèle P.R. 12 des changements relatifs aux désignations des personnes physiques et des personnes morales 3	PROCES-VERBAUX		OBSERVATIONS 6
			Mod. PR.14 4	Mod. PR.15 5	

A ....., le .....

Monsieur le Conservateur Foncier,

à.....

le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre,

Série Cadastre -ANC- Modèle PR.11

اولا قائمة المصادر

1 النصوص القانونية

- القانون 66/ 56 المـؤرخ في 1966/06/8 المتضـمن قانون العـقوبات، الجـريدة الرسـمية ،العدد 48 ،لسنة 1966 المعدل والمتمم بالقانون 16/ 02 المؤرخ في 2016/07/19 الجريدة الرسمية، عدد ،37 لسنه 2016 .
- القانون 90 /30 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية ،عدد 52 ،سنه 1990 .
- القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، عدد 52 مؤرخة في 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/ 05 المؤرخ في 2004/08/14 الجريدة الرسميه عدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.
- القانون 91 /90 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991
- الدستور الجزائري الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 1996/12/8 المعدل بالقانون رقم 02 /03 المؤرخ في 2002/4/10 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 2002/4/14 ،معدل بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/ 12/ 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخه في 2008/11/16.
- القانون رقم 07/ 05 مؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتمم الامر 75 /58 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني.

2- الاوامر

- لأمر 71/73 المؤرخ في 1973/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية المنشور في الجريدة الرسمية العدد 97 ،سنه 1971، الملغى بالقانون 90/ 25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالجريدة الرسمية، العدد 49 ،لسنه 1990 ،و المعدل بالقانون 95 /26 المؤرخ في 1995/9/25 ،المتضمن تحديد قانون التوجيه العقاري، الجريد الرسمية، عدد 55، لسنة 1995.

- الامر 75/ 74 المؤرخ في /1995/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 92، المؤرخ في 1975/11/18.
- الامر 03/ 06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 46 ،المعدل والمتمم .

3-المراسيم

- المرسوم 73/ 32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد ،15 المعدل بالمرسوم 73 /86 المؤرخ في 1973/7/17 المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 59 لسنه 1973.
- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ،المتعلق بمسح الآراضي العام ،الجريدة الرسمية ،عدد 30، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المـؤرخ في 19842/12/24 جريدة رسمية،العدد74 الصادرة في 1984/12//30 و المرسوم التنـفـيذي رقم 92 /134 المؤرخ في 1992/04/07، جريدة رسمية، العدد26 الصادرة في 1992/0/08.
- المرسوم 76/ 63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 ، المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 ،والمرسوم النفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، الجريدة الرسمية ،عدد34 ، الصادرة في 1993/05/23 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 مؤرخ في 1991/5/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية، عدد 26 ،مؤرخه في 1991/06/01 .
- المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 2000/5/24 المتضمن إعداد قواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية، عدد 30 ،لسنة 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 21/ 393 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

4التعليمات

- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الاراضي وترقيم العقاري الصادرة عن مديرية العامة الاملاك الوطنية.
- مذكرة رقم 004618 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدراء الحفظ العقاري المؤرخة في 2004/09/04 .
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم ،299695 مؤرخ في 2004/04/21 ،مجلة المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي ج 2004.

ثانيا قائمه المراجع

1-فئة الكتب

- البستاني بطرس "محيط المحيط" قاموس مطول للغة العربية ،مكتبة لبنان، بيروت، 1993 .

-شامة اسماعيل "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2003.

- حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية "دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة ،الجزائر 2002 .
- طلبه أنور "الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات" بدون طبعه، دار الكتاب العربية، مصر، 2003.
- مجيد خلفوني ،"نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني الاشكال التربوية، 2003.
- زروقي ليلى حمدي باشا عمر ،"المنازعات العقارية "،دار هومة، الجزائر 2004.
- بعلي مُحَّد الصغير، "القرارات الإدارية" دار العلوم، عنابة، الجزائر 2005.
- بوشناقة جمال "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلد ،الجزائر،الطبعة 2006 .
- حاجي نعيمة،" المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر "،دار الاهداء ،عين مليلة، الجزائر 2009.

- حمدي باشا عمر،" القضاء العقاري "، دار هومة، الجزائر، سنه 2009.
- زروقي ليلى حمدي باشا عمر، " المنازعات العقارية"، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة 2013.
- ساسي جمال ،"الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري " ،الجزء الاول، منشورات كليك، الجزائر طبعة ثانيه 2013.
- بريك الطاهر ،"المركز القانوني للمحافظ العقاري" دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر 2013.
- ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة "،دار هومة للطباعة والنشر ،الجزائر 2014 .
- حمدي باشا عمر، "أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة" الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.
- مجيد خلفوني،" نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، الطبعة الخامسة، دار هومة الجزائر 2018.
- محدة جلوة وحويدق عثمان "إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني" الآمال للطباعة والنشر والتوزيع، جويلية 2019.
- معيرف مُحَّد وأخرون،" الأليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر"، الطبعة الاولى، المركز الديمقراطي الدراسة الإستراتيجية و السياسية والإقتصادية 2022.
- حسين حمدان عبد اللطيف " أحكام الشهر العقاري" دون طبعه، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت ،لبنان دون سنه نشر .

2-فئه الاطروحات والرسائل والمذكرات

- لبيض ليلى،" منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري "،اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعه مُحَّد لخضر ،بسكرة، الجزائر، 2011/ 2012.
- أورحمون نورة،" إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، اطروحة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.

- رحايمية عماد الدين،" الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري "،اطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،الجزائر، 2014.
- جديلي نوال،" السجل العيني"، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر – 1- 2017.
- قرنان فضيلة،" التحقيق العقاري في مسح الأراضي "،اطروحة الدكتوراه كليه الحقوق، جامعه البليدة2 ، 2018/ 2019.
- سماعين هاجر،" منازعات الضبط العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة جيلالي اليابس ،سيدي بلعباس، الجزائر2019-2020.
- الذهبي خليفة،" اشكالات عملية المسح وأثارها على استقرار الملكية العقارية"، اطروحة دكتوراه ،جامعة مُحَّد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2020/ 2021.
- جريدان فاطمه رجاء،" الغيرية في السجل العقاري في التشريع الجزائري"، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2023.
- طوايبية أحسن،" نظام الشهر العقاري الجزائري "رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001/ 2002.
- رويصات مسعود،" نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2009.
- بوزيتون عبد الغني،"دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير كليه الحقوق جامعه الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائرّ، 2009/ 2010.
- سلامي لامية ،"نظام المسح العقاري في الجزائر"، مذكرة شهادة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون أعمال ،كليه الحقوق ،جامعة بجاية، الجزائر، 2000.

- قويدري عبد الجليل ولد الحاج مُحَّد،" دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائرية" مذكرة ماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 2013.
- زراره مسعود"، مسؤولية المحافظ العقاري"، مذكرة ماستر في القانون، العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر ،2017.
- شطباني عبد السلام بن عطية عبد الله ،"نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري" مذكرة ماستر، تخصص التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مُحَّد البشير الإبراهيمي،برج بوعريرج الجزائر، 2021/ 2022.

3-فئة المقالات والمجلات العلمية.

- جغلول زغلود ونعيمة حاجي ،"المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر "،مجلة المعارف القانونية، العدد14 ،جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي، الجزائر، حوان 2013.
- الغات ربيحة، الملكية العقارية في التشريع الجزائري" المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، المجلد 50، العدد 5، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر -2-، ماي 2013.
- عمار بوضياف،" المسح العقاري واشكالاته القانونية"، مجله العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد التجريبي، الصادر عن المركز الجامعي، العربي التبسي، سنة 2006.
- زبدة نور الدين،" المسح العقاري في الجزائر "،مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية، العدد 4، جامعة مُحَّد بوضياف، المسيلة، ديسمبر،2016.
- بن عمر مُحَّد،" اثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الاستاذ الباحث في الدراسات القانونية والسياسية، جامعة مُحَّد بوضياف، المسيلة ، العدد 4، ديسمبر2016.
- زبدة نور الدين،" ادوات التطهير العقاري في الجزائر"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُحَّد بوضياف ،المسيلة، الجزائر، العدد العدد 9، سنة 2018.

- حويذق عثمان بوشناقه جمال ،"منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجله البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم العدد 5 جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر2018.
- المزري مفيدة،" الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة القانون المجلد 8، العدد 1، معهد العلوم القانونية والادارية"، المركز الجامعي أحمد زبانة، غيلزان، الجزائر، نوفمبر 2019.
- مسلمي عبد الرحيم براسي مُحَّد،" الية الشهر العقاري في إنتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري "،مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 2 جامعه جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، جانفي 2020.
- ريم مراحي،"محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري"،مجلة دفاتر السياسة والقانون،المجلد13،العدد03،جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ،الجزائر 2021 .
- نصر الدين عاشور علي دحامنية،" اشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة المفكر المجلد 16 العدد 1 ، جامعه مُحَّد خضير ،بسكرة، الجزائر، جوان 2021.
- خمار ناريمان عاشور نصر الدين،" اشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها اداريا في التشريع الجزائري"، مجله البحوث في العقود وقانون الاعمال المجلد 6 ،العدد 4، جامعه مُحَّد خيضر، بسكرة الجزائر، ديسمبر 2021.
- برابح هدى،" خطوات ومراحل عملية مسح الاراضي في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 2 ، جامعة مستغانم ،الجزائر، 2023.
- بن قدور أمال ومراد عبد عبد الوهاب،" اصناف الملكية العقارية"، مجله مقاربات ،المجلد 7، العدد 2، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2023/12/15.

4-قائمه المطبوعات والمحاضرات

- حويذق عثمان ،"مقياس مسح الاراضي "محاضرات سنة أولى ماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر 2023.

- زبده نور الدين،" محاضرات في الاستثمار العقاري" موجهة لطلبة الدكتورة ،تخصص بيئة وتنمية مستدامه ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مسيلة ،الجزائر السنة الجامعية 2023/2022.

مقدمة 1
الفصل الأول : الإطار الموضوعي للمسح العقاري والملكية العقارية 4
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري.....4
المطلب الأول: تعريف المسح العقاري.....4
الفرع الأول: تعريف المسح لغة.....4
الفرع الثاني: تعريف المسح اصطلاحا.....5
الفرع الثالث: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام.....7
المطلب الثاني: انواع المسح وخصائصه.....9
الفرع الأول: المسح العقاري بالنظر الى طبيعة الارض.....9
الفرع الثاني: انواع المسح العقاري بالنظر الى الجهة التي تقوم بالمسح.....11
الفرع الثالث: خصائص عملية المسح العقاري.....13
المطلب الثالث: أهداف المسح العقاري.....13
الفرع الأول :الاهداف القانونية.....14
الفرع الثاني: الأهداف القضائية لعملية المسح.....15
الفرع الثالث: الأهداف الجبائية والاقتصادية.....16
المبحث الثاني :الاطار المفاهيمي للملكية العقارية 17
المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية.....17
الفرع الاول:تعريف الملكية لغة.....17
الفرع الثاني : تعريف الملكية العقارية اصطلاحا.....18
الفرع الثالث :الملكية العقارية حسب التشريع الجزائري.....18
المطلب الثاني : أنواع الملكية العقارية.....19
الفرع الأول : الملكية العقارية بحسب الطبيعة.....19
الفرع الثاني: العقارات بحسب الموضوع.....20

الفرع الثالث: الملكية العقارية بحسب التخصيص.....21
المطلب الثالث :اصناف الملكية العقارية 21
الفرع الاول :الاملاك العقارية الوطنية.....22
الفرع الثاني : الأملاك الوطنية الخاصة 25
الفرع الثالث:الاملاك الوقفية.....28
خلاصة الفصل 31
الفصل الثاني : الأطر الإجرائية و التقنية لعملية المسح العقاري لتطهير الملكية العقارية.....33
المبحث الاول : اجراءات عملية المسح العقاري و الجهات المتدخلة فيه.....33
المطلب الأول : مراحل عمليات المسح.....33
الفرع الأول: المرحلة التحضيرية.....33
الفرع الثاني : المرحلة الميدانية.....40
الفرع الثالث: صعوبات وتحديات المسح العقاري.....44
المطلب الثاني : الجهات المتدخلة في عملية المسح.....46
الفرع الأول: مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.....47
الفرع الثاني :المحافظة العقارية.....48
الفرع الثالث: المحققون العقاري التابعون لأملاك الدولة.....53
المطلب الثالث : آثار المسح والإشكالات القانونية له.....54
الفرع الاول: الإشكالات القانونية لعملية المسح.....55
الفرع الثاني: الاشكالات الادارية لعملية المسح.....57
الفرع الثالث :عيوب التنظيم الهيكلي لإدارة المسح.....58
المبحث الثاني : الشهر العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية.....59
المطلب الأول : مفهوم السجل العقاري 60
الفرع الأول: ماهية السجل العقاري.....60

الفرع الثاني: انشاء مجموعة البطاقات العقارية.....62
الفرع الثالث: ضبط السجل العقاري.....66
المطلب الثاني :مفهوم الدفتر العقاري.....69
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....70
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....72
الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري..... 74
المطلب الثالث :ترقيم العقارات.....77
الفرع الأول :الترقيم المؤقت للعقارات.....77
الفرع الثاني: الترقيم النهائي للعقارات 80
الفرع الثالث: منازعات الترقيم العقاري 82
خلاصة الفصل 86
الخاتمة 87
الملاحق.....90
المراجع و المصادر 104
الفهرس.....114
الملخص.....115

الملخـــــص :

اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات القانونية بغية تطهير شامل للوضعية العقارية، فتبنى نظام الشهر العيني والقائم على عملية فنية وتقنية تسمى بنظام مسح الاراضي العام ، الذي يتكفل بوصف الحالة المادية والقانونية للعقار من أجل إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية و لباقي الحقوق العينية المترتبة عنها ،فبعد الانتهاء من عملية المسح تسجل العقارات لدى المحافظة العقارية وترقم وفقا لبطاقات عقارية تبين أنواع العقارات الممسوحة ليسلم بعدها المحافظ العقاري دفترا عقاريا للمالك يبين نوع وهوية العقار المملوك ،ويعتبر السجل العقاري و الدفتر العقاري آليتين مهمتين لتطهير الملكية العقارية ،لكن تسجيل العقارات قد يخلق عدة نزاعات بين الأفراد مما يتطلب اللجوء إلى القضاء والذي بدوره ينجر عنه تنازع الاختصاص سواءا كان اختصاصا قضائيا عاديا أو إداريا.

الكلمات المفتاحية :

مسح الأراضي–الملكية العقارية–المحافظة العقارية–السجل العقاري–الدفتر العقاري–ترقيم العقارات.

Summary of the memo:

The Algerian legislator relied on a set of legal mechanisms in order to comprehensively cleanse the real estate situation, as it adopted the real estate registration system, which is based on a technical process called the public land survey system, which is responsible for describing the physical and legal condition of the real estate in order to give a solid legal basis for real estate ownership and the rest of the real rights resulting from it. ,

After completing the survey process, the properties are registered with the Real Estate Governorate and numbered according to real estate cards showing the types of permitted properties. The Real Estate Governor then delivers a real estate booklet to the owner showing the type and identity of the owned property.

The real estate registry and real estate booklet are important mechanisms for cleansing the real estate ownership However, registering real estate may create several disputes between individuals real estate registration may create several disputes between individuals, which requires resorting to the judiciary, which in turn results in a conflict of jurisdiction, whether it is ordinary judicial or administrative jurisdiction.

Keywords: land survey / real estate ownership / real estate governorate / real estate registry / real estate booklet / real estate numbering.