

جامعة مولود معمري - تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية

فعالية الدفتر العقاري في تكريس الأثمن في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة

رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم
تخصص: قانون العقود

تحت إشراف
أ.د/ حمادوش أنيسة

من إعداد الطالب
صياد كريم

أعضاء لجنة المناقشة:

أ.د/ كايس شريف: أستاذ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو..... رئيسا
أ.د/ حمادوش أنيسة: أستاذة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو... مشرفة ومقررة
د/حمليل نورة: أستاذة محاضر "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو.....ممتحنا
د/محمودي عبد العزيز: أستاذ محاضر "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة...ممتحنا
د/برحماني محفوظ: أستاذة محاضر "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة،....ممتحنا
د/كريم كريمة: أستاذة محاضرة "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس...ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2021/06/17

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى
من نذرت عمرها في أداء رسالة العطاء والوفاء
إلى
من كان دعاؤها سر نجاحي ... إليك أُمِّي أهدي هذا العمل.
إلى
من كلله الله بالهيبية والوقار... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... إلى من
أحمل اسمه بكل افتخار... إلى والدي أهدي ثمرة من ثمار غرسه.
إلى من بهم أستمد عزتي وإصراري... إلى من كانوا معي على طريق النجاح
إلى
أصحاب المواقف النبيلة ... إلى زوجتي وابني.
إلى
كل من له فضل في تربيته وتعليمي
إلى
كل الأهل والأصدقاء أهدي ثمرة جهدي.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أمانني على إتمام هذا البحث العلمي
فالحمد لله حمدا كثيرا
أتقدم بالشكر والامتنان إلى حاملي أقدس رسالة في الحياة... إلى الذين مهدوا لنا طريق
العلم والمعرفة...
إلى جميع أساتذتي الأفاضل
وأخص بالذكر د.أ. حمادوش أنيسة التي قبلت الإشرافة على رسالتي فجزاها الله عنى خير
جزاء
كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة
كما أتقدم بالشكر الموصول إلى كل من ساعدني في إتمام هذه الرسالة
إلى كل زملائي في الدفعة
إلى السيد مراد بوزيان مدير التربية لولاية البويرة على كل التسهيلات التي قدمها لنا
فشكرا لكم

الطالب: صياد كريمة

قائمة بأهم المختصرات

اللغة العربية

- ب.د.ن: بدون دار للنشر
- ب.س.ن: بدون سنة نشر
- ج: الجزء
- ج.ر: الجريدة الرسمية
- س: السنة
- ص: صفحة
- ص.ص: صفحة إلى صفحة
- ط: الطبعة
- ع: ع
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- مد: المجلد
- م.ح.ح: منشورات الحلبي الحقوقية
- م.ع: المحكمة العليا
- م.ع.أ.و: المديرية العامة للأملاك الوطنية
- م.ف.ق: مجلة الفقه والقانون
- م.ق: المجلة القضائية
- م.م: مجلة الموثق
- م.م.ع: مجلة المحكمة العليا
- و.م: وزارة المالية

France

- A.F.T :..... Association Française de Topographie
- A.S.A.L : Agence Spatiale Algérienne
- éd :..... Édition
- I.N.C :..... Institut National de Cartographie
- L.G.D.J :Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
- N° :..... Numéro
- Op.cit :..... Ouvrage précédemment cité
- P :..... Page
- PP :Page à Page
- R.G.D :Revue Générale de Droit
- R.I.D.C :..... Revue Internationale de Droit Comparé
- T :Tome
- Vol :..... Volume

مقدمة

نشأت صلة قوية بين الإنسان والمال منذ أمد بعيد، فهو يسعى جاهدا إلى حمايته بشتى الطرق والوسائل، تطورت هذه الصلة مع مرور الزمن حتى عرف الملكية، والتي أطرت الكتب السماوية ودعمتها الحضارات القديمة.

للعقار أهمية بالغة في حياة الشعوب باعتباره مقياسا للثروة ومصدرها، فهو ثروة لا تزول بزوال الأفراد، فتملك العقار من أسمى أهداف الفرد، فمنذ عصور التاريخ الأولى تطورت لديه فطرة تملك الأراضي سواء كان ذلك بصفة فردية أو جماعية، ومنذ ذلك الوقت حرصت المجتمعات والدول على تنظيم هذه الملكيات العقارية بما يسمح باستغلالها لأنها مصدر متجدد للثروة من جهة، وتعتبر مؤشرا اقتصاديا واجتماعيا لهذه الدول من جهة أخرى، فتداول هذه الثروة لا بد لها من أطر رسمية، تتمثل في مختلف القوانين المنظمة للأموال العقارية باعتبارها الطريق الوحيد لحمايتها.

لذلك لجأت المجتمعات منذ القدم إلى تنظيم الأملاك العقارية على أسس ثابتة مما تقتضيه المصلحة العامة، قصد تحقيق الأمن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يسمح باستغلالها استغلالا يعود بالنفع على الفرد والمجتمع على حد سواء. لذا من أهم ما ترمي إليه الشرائع والقوانين هو تأمين استقرار المعاملات حفاظا للحقوق ومنعا للغش والتدليس وأشكال التحايل المختلفة وما يترتب على ذلك من ضياع للحقوق.

وباعتبار الملكية العقارية مقوما فعلا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، فقد حرصت سائر دول العالم عبر العصور المتعاقبة على إنشاء نظم عقارية سعيها منها لتكريس الائتمان لدى المتعاملين في المجال العقاري، من حيث التملك والاستعمال وتداول هذه الحقوق.

سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم الأملاك العقارية بمختلف أنواعها بموجب القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، حيث صنف المادة 23 منه الأملاك العقارية على النحو التالي:

« تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

(1) قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990.

- الأملاك الوطنية،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

- الأملاك الوقفية .»

وتتمثل الأملاك الوطنية في تلك العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة والمملوكة للدولة أو أحد هيئاتها المحلية، وهي إما في شكل أملاك عمومية أو خاصة، والتي تمتلكها الدولة أو الولاية أو البلدية⁽¹⁾.

أما الأملاك الخاصة فقد تم تحديدها بموجب المادة 27 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر، والتي عرفتها كما يلي:

« الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

وتتمثل الأملاك العقارية الخاصة في العقارات والحقوق العينية العقارية التي تعود ملكيتها للأفراد، والتي تخضع لأحكام التقنين المدني.

فالأملاك العقارية الخاصة تكون إما في صورة ملكية مفرزة كأصل عام، مملوكة لشخص واحد، أو في صورة ملكية عقارية شائعة، والتي تتحقق في حالة تملك عدة أشخاص لعقار واحد، وبذلك تكون الملكية العقارية مقسمة في يد عدة أشخاص، ولكل واحد منهم نصيب من هذه الملكية، كالنصف والربع... الخ.

أما الصنف الأخير من الأملاك العقارية فتتمثل في الأملاك العقارية الوقفية التي تم حبسها للنفع العام.

ونظرا للفوضى التي خلفها الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري الذي كان يهدف من ورائها إلى فرنسة الأملاك العقارية وبالتالي إمكانية تداولها، بالنتيجة منحها للمعمرين قصد توطيد الوجود الفرنسي في الجزائر.

وعمد الحكومة الجزائرية منذ استرجاع سيادته إلى إيجاد أطر قانونية لتنظيم الأملاك العقارية في شتى المجالات تتضمن على العموم تحديد قواعد استعمالها واستغلالها

(1) ولمزيد من التفاصيل حول الأملاك الوطنية انظر: القانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 44 الصادرة بتاريخ 3 أوت سنة 2008.

والتصرف فيها، وكذا طرق إثبات الحقوق العينية العقارية الواردة عليها... الخ، قصد تمكين الدولة من إحكام قبضتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة أو التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة الدولة، مما يخلق تعدد المنازعات وعدم استقرار المعاملات وبالتالي إضعاف عنصر الثقة في هذا المجال.

وعلى هذا الأساس انتهجت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له، وأعني بذلك المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾، والرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

وأنوه إلى أن معظم الدول سعت إلى شهر التصرفات الواقعة على الحقوق العقارية على أسس مختلفة قصد تكريس الحماية القانونية للأموال العقارية، سواء بالاعتماد على العقار باعتباره يشكل حلقة هامة في مجال انتهاج نظام الشهر العيني، وبالتالي كان لزاما على الدول التي تريد الاعتماد على هذا النظام وتكريسه في الواقع من خلال تشريعاتها القيام بعملية المسح العقاري لكامل ترابها الوطني، أو الاعتماد على نظام آخر يقوم بشهر الحقوق العقارية على أساس أسماء المتصرفين فيها وهو ما يسمى بالشهر الشخصي.

يرتكز نظام الشهر العيني على المسح العقاري لكافة إقليم البلاد، قصد تحديد ووصف وجرد مختلف الأملاك والحقوق العينية العقارية مع تحديد ملاكها، والتي تتميز بالصعوبة والتعقيد نظرا لعدة اعتبارات سواء أكانت مادية أو فنية أو قانونية.

(1) أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1975.

(2) مرسوم رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.

(3) مرسوم رقم 76 - 63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.

ومن النتائج الهامة التي يهدف من خلال الاعتراف بنظام المسح العقاري، هو منح سندات للمالكين الظاهريين التي ثبت بعد التحقيق أنهم أصحاب هذه العقارات المسوحة، وهذا السند يسمى بالدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري إذا المرآة العاكسة لحالة الأملاك العقارية المسوحة، فكان من الأجدد منا دراسة هذا السند الذي يعتبر من السندات المثبتة للأملاك العقارية التي خضعت لنظام مسح الأراضي العام.

عرف هذا الموضوع نوعاً من التهميش من قبل الباحثين، لعل هذا راجع إلى نقص المراجع المتخصصة التي تناولت موضوع الدفتر العقاري، وكذا التأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح باعتباره شهادة ميلاد لهذا السند، وكذا الكم الهائل من النصوص القانونية المنظمة للأملاك العقارية والتي أدت في كثير من الأحيان إلى تعارض النصوص المنظمة لنفس الحالة من جهة وكذا الفراغ القانوني في بعض المسائل المنظمة للدفتر العقاري من جهة أخرى.

فضلاً عن ذلك نجد أن أغلب الحلول المتعلقة بتنظيم الدفتر العقاري جاءت في شكل تعليمات أو مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي لا يمكن للباحث من الوصول إليها إلا بشق الأنفس.

ونظراً لأهمية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة كان لزاماً علينا البحث في مدى تكريس الدفتر العقاري لعنصر الائتمان لدى المتعامل مع الأملاك العقارية الخاصة؟.

ولدراسة الموضوع انتهجنا المنهج الوصفي عن طريق التطرق إلى المراحل التي يتم من خلالها إعداد هذا السند مع تحديد مضمونه وفحواه، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية المنظمة للموضوع، لنخلص في النهاية على الاعتراف بالمنهج المقارن لما لهذا الأخير من أهمية بالغة في التعرف على التشريعات التي سبقتنا في تنظيم هذا السند، من خلال بيان نقاط التوافق والاختلاف.

حيث أوسمنا الباب الأول بعنوان: الإجراءات المادية المؤسسة للدفتر العقاري، والتي سنبيين من خلالها ارتباط الدفتر العقاري بأشغال المسح، مع بيان الآليات القانونية المشرفة

على هذه العملية الفنية، حيث يرتبط المسح العقاري بعدة إجراءات سواء كانت إدارية أو مادية، والتي تُحقّق التطهير القانوني للأموال العقارية المسوحة.

أما الباب الثاني فخصصناه للأعمال القانونية المكرسة للدفتري العقاري والتي ترتبط أساساً في إيداع الوثائق الناتجة عن المسح لدى المحافظة العقارية، على أن يلعب المحافظ العقاري دوراً هاماً في هذه المرحلة من خلال إعداد الدفتري العقاري باعتباره نتيجة حتمية عند نهاية أشغال المسح.

وإذا كان الدفتري العقاري يعد من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية إلا أنه لا يخلو من النزاعات التي قد تثور في أي مرحلة من مراحل إعداده، على أن نخرج في هذا الصدد على الجهة القضائية المختصة في النظر في المنازعات المرتبطة به.

الباب الأول

الأعمال المادية المؤسسة للدفتري العقاري

يعتبر موضوع الملكية العقارية من الموضوعات التي حظيت باهتمام الباحثين منذ القديم لكونه من المسائل القانونية والاجتماعية والسياسية والاقتصادية في آن واحد، ومما لا شك فيه أن طبيعة النظام السياسي يؤثر على النظام المطبق على الملكية العقارية، وهو ما يظهر من خلال سعي التشريعات التي أصدرتها الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال قصد إخضاع الملكية العقارية للقانون الجزائري القائم آنذاك على النهج الاشتراكي كنظام اقتصادي واديولوجي، والذي من شأنه أن يحقق العدالة والمساواة بين أفراد الشعب الجزائري الذي عانى من ويلات الاستعمار الفرنسي آنذاك.

ومع الانفتاح الاقتصادي أصدر المشرع الجزائري بخصوص موضوع الملكية العقارية جملة من النصوص القانونية التي تتماشى مع اقتصاد السوق، لأن القدرة على تنظيم الاستثمار العقاري يؤدي إلى التحكم في التوسعات الاقتصادية سواء من الناحية الفلاحية أو الصناعية أو العمرانية، وكلما اتسعت الملكية العقارية أدى ذلك إلى ارتفاع مستوى الدخل والمعيشة والتطور العمراني، وبطبيعة الحال فهو لا يتحقق إلا من خلال التوظيف الجيد للعقار في شتى المجالات (السياحية، السكنية، الصناعية...).

يعتبر العقار إذا ثروة في المجال الاقتصادي باعتباره الركيزة الأساسية في تحديد إمكانيات أي دولة، وهو مصدر هام لإيرادات الخزينة العامة من خلال تحصيل الضريبة عليها والتي لا تتحقق إلا بمعرفة سعته وطبيعته، وذلك بإحصاء كل الأملاك العقارية الموجودة في تلك الدولة.

أخضعت الإدارة الجزائرية المعاملات العقارية منذ الاستقلال لنظام الشهر الشخصي كنظام موروث عن الاستعمار الفرنسي في مجال إعلان المعاملات الواردة عليها والقائم على أسماء المتصرفين في الأملاك العقارية.

ولكن نظرا للعيوب الكثيرة التي خلفها هذا النظام، كان من الواجب الاعتماد على نظام آخر بديل يحقق الاستقرار والائتمان في المجال العقاري، لذا اعتمدت الجزائر على تكريس نظام آخر في مجال الشهر العقاري والمتمثل في الشهر العيني القائم على نظام مسح كامل لأقطار البلاد مع منح سندات لمالكيها الظاهرين، وهو ما يطلق عليه في الجزائر بالدفتر العقاري والمرتكز على قاعدة مادية تتمثل في نظام المسح العقاري. وعليه سنبين ارتباط الدفتر العقاري بعملية المسح (الفصل الأول)، لنتطرق إلى الأشغال التطهيرية للمسح العقاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول

ارتباط الدفتر العقاري بعملية المسح

انتهجت أغلب دول العالم نظام الشهر العيني القائم على العقار في مجال شهر المعاملات الواردة على الأملاك والحقوق العينية العقارية، لما لهذا النظام من مزايا لا نجدها في ظل النظام القديم (الشهر الشخصي).

ويقتضي هذا النظام منح سندات ذات حجية في مجال إثبات الملكية العقارية والتي لا تمنح إلا إذا خضعت الحقوق العقارية لنظام مسح الأراضي، قصد الوقوف على الجانب المادي والقانوني لتلك الأملاك العقارية من خلال تحديد مساحتها وموقعها... الخ.

تأثرت الجزائر على غرار باقي دول العالم بهذا النظام، فبعدما كانت تخضع المعاملات العقارية لنظام الشهر الشخصي والذي لم يحقق النتيجة المرجوة منه خاصة في شقه المرتبط باستقرار المعاملات العقارية، وتم الاعتماد على نظام الشهر العيني صراحة من خلال الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والهادف إلى منح المالك الذي يحوز على الأملاك العقارية وثيقة تبين سلطته على هذا الحق. وتتمثل هذه الوثيقة في الدفتر العقاري، والذي لا وجود له إلا من خلال إجراء مسح عام لكامل التراب الوطني.

لذا نتطرق في هذا الجانب إلى تحديد ماهية المسح العقاري (المبحث الأول)، مع بيان الهيئة التي أسند لها المشرع مهمة الإشراف على عملية مسح الأراضي العام (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد وكذا الدولة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والقانونية بالملكية العقارية، والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح، وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف عندنا بمسح الأراضي العام.

يعتبر نظام مسح الأراضي ركيزة لا يمكن الاستغناء عنها في مجال شهر الحقوق العينية على أساس انتهاء نظام الشهر العيني، لما لهذا النظام من دور في إنجاح السياسة العقارية في أي دولة كانت، باعتباره عملية ووسيلة ذات منفعة أكيدة في تحسين وتنظيم الأملاك العقارية.

وعلى هذا الأساس نتطرق في البداية إلى تحديد مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول)، مع بيان مراحل تطوره (المطلب الثاني)، لنصل في الأخير إلى بيان شمولية عملية المسح العقاري (المطلب الثالث).

المطلب الأول

مفهوم المسح العقاري

يكتسي المسح العقاري مكانة أساسية في مجال تطبيق نظام الشهر العيني لكونه الدعامة الوحيدة لتأسيس السجل العقاري، باعتباره وسيلة تقنية وقانونية تعتمد أدوات ومناهج علمية هدفها وضع خرائط هندسية تبين المساحة والوصف الحقيقي للعقارات، والتي تهدف في النهاية إلى تطهيرها بصفة شاملة حتى تساهم بشكل فعال وحقيقي في تسريع وتيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ووفي هذا الإطار نخرج في هذا المطلب إلى تعريف المسح العقاري (الفرع الأول)، مع بيان أنواعه (الفرع الثاني).

الفرع الأول تعريف المسح العقاري

نظرا للدور الهام الذي يعتليه المسح العقاري، إذ نجد له في هذا المجال عدة تعريفات باختلاف الزاوية التي ينظر إليه، سواء من الناحية اللغوية (أولا) أو من الجانب الاصطلاحي (ثانيا).

أولا: المدلول اللغوي للمسح العقاري

للمسح العقاري معان عدة في اللغة، حيث كان يقال في كلام العرب مَسَحْتُ يَدِيَّ بالماء إذ غَسَلْتُهَا. إذ كان الرسول صلى الله عليه وسلم كما جاء في قول ابن قتيبة أنه يتوضأ بيده، وكان يمسح بالماء بيده ورجليه وهو لها غاسلٌ.

المسح هي الإزالة، يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه، ويقال مسح الأرض أي قاسمها وقسمها⁽¹⁾.

ويقصد بالمسح أيضا المرور على الشيء، وذلك دون مغادرة قيد أنملة منه، إذ يقال مثلا: مسحت يدي على رأس اليتيم أي مررت على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها، ومنها جاء علم المساحة، باعتباره ذلك العلم الذي يبحث في مقادير الخطوط والأجسام والسطور، فله دور هام في مجال أمر الخراج وقسمة الأرض⁽²⁾.

أما عن مصطلح المسح في اللغة الفرنسية يسمى بـ: (Cadastre)، هي كلمة نابعة من لفظ (Capitistra) والتي تعني في روما القديمة⁽³⁾ مجموعة من السجلات التي تحتوي على

(1) بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 04 نوفمبر 2006، ص 15.

(2) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 15 مارس 2014، ص 173.

(3) المرجع نفسه، ص 172.

قائمة الأملاك وتحديد ملاكها، وأصل هذه الكلمة يوناني مشتق من كلمة (Cadaastro) والتي تعني قائمة⁽¹⁾.

ويرى البعض أنها مشتقة من كلمة (Capistratum) والتي تعني سجل الأفراد، وهذا من أجل تحصيل الضرائب العقارية (Capitatio terra)⁽²⁾، ويرى آخر أن منبعها يوناني (Katastikhon) ومفادها تحديد وجرّد مفصل للملكية العقارية من أجل اقتطاع الضريبة⁽³⁾. نستنتج من خلال التشريعات المقارنة له أن المسح له نفس المعنى، والهدف المتوخى من تبني هذا النظام هو تحديد وتنظيم الملكية العقارية، إذ نجد المشرع اللبناني استعمل لفظ التحديد والتحرير للدلالة على المسح العقاري من خلال القرار رقم 186 المؤرخ في 25 آذار 1926 والمتعلق بالتحديد والتحرير الإجمالي، بالإضافة إلى القرار رقم 2576 المؤرخ في 24 أيار 1929 والمتضمن نظام التحديد والتحرير الاختياري⁽⁴⁾.

أما كلا من المشرع السعودي⁽⁵⁾ والسوري فقد انتهجا نفس المصطلح (التحديد والتحرير). أما المشرع العراقي فقد اعتد بمصطلح التحرير التمهيدي، بالإضافة إلى عبارة

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 03.

(2) S.L.(Okec), F.R.I.C.S, Adoption un cadastre, Cycle d'études sur le cadastre, 25 Novembre-9 Décembre 1970, Addis-Béba, Ethiopie, p 02.

(3) « Le terme cadastre qui dériverait du grec « KATASTIKHON » désigne un inventaire détaillé de la propriété foncière ayant pour finalité le prélèvement d'un impôt », Voir: "Le cadastre, Histoire d'un impôt vieux comme le monde...", Brive mag, Publié par Service des Archives Municipale de la Ville de Brive, France, N° 209, Mars 2009, p 19.

(4) عبد الله هدي، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010، ص 34.

يرى شدراوي ن. جورج أن مصطلح التحديد والتحرير (Délimitation et recensement) ترجمة غير دقيقة، فمصطلح (Délimitation) مشتقة من الفعل (Délimiter) وتعني وضع الحدود الجغرافية (Etablir les limites géographiques) ولكن كلمة (Recensement) من الفعل (Recenser) والمقصود منها (Faire l'inventaire) ويقابلها في اللغة العربية مصطلح الجرد والإحصاء، ونتيجة لذلك فمصطلح التحرير لا يتطابق مع كلمة (Recensement). لذا اقترح تعديل نظام التحديد والتحرير بعبارة نظام التحديد والإحصاء. انظر: شدراوي ن. جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط 3، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010، ص ص 25/24.

(5) بن عبد الله الزيد أسامة، إجراءات نظام التسجيل العيني للعقار التطبيقية في المملكة العربية السعودية، الإدارة العامة للتسجيل العيني للعقار، وزارة العدل، المملكة العربية السعودية، ب.س، ص 05.

تحقيق الملكية في التشريع الليبي⁽¹⁾. أما في التشريع الأردني فيطلق على المسح اسم أعمال التسوية⁽²⁾.

ثانياً: المدلول الاصطلاحي

تأثر المشرع الجزائري بمختلف النظم التي نظمت الملكية العقارية، خاصة ما تعلق منها بالشهر والمسح العقاريين، وهذا ما كرسه من خلال الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ نصت المادة 2 منه على ما يلي:

« إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري ».

وفي نفس السياق، نصت المادة 4 من المرسوم رقم 84-400⁽³⁾ المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه:

« تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
 - القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية،
 - الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال
- ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 01.

(2) الزغبي محمد يوسف، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2006، ص 240.

(3) مرسوم رقم 84 - 400 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 71 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1984.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي».

ونصت المادة 35 من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971⁽¹⁾ على أن التحديد هو: « تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن أعمال دائرة تسجيل عقاري، وكذا تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية ».

نلاحظ من خلال المواد السالفة الذكر، أن كلا من المشرع الجزائري والعراقي لم يعرف المسح العقاري تاركاً إياه للفقهاء، وهذا الأخير سعى إلى تحديد تعريف جامع ومانع له.

فالمسح « هو إحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة، بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري»⁽²⁾، أو هي « عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق»⁽³⁾، وعرفه البعض على أنه: « تحديد وضعية الأملاك العقارية وموقعها الطبوغرافي»⁽⁴⁾.

بالإضافة إلى ذلك فالمسح هو: « عملية فنية وقانونية هدفها العام تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده

(1) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010، ص ص 24/23.

(2) شدراوي.ن. جورج، الوجيز في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 29.

(3) انظر كلا من: زغدود جغلول، حاجي نعيمة، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة معارف، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي مجند أولحاج، البويرة، الجزائر، ع 14، 2013، ص ص 240/239؛ بوضياف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، ملتقى علمي حول: « الأيام المغربية للقانون العقاري »، يومي 25 و 26 فيفري 2005، صفاقص، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2013، ص 41.

(4) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 08.

وقوامه ونوعه الشرعي واسم المالك وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه»⁽¹⁾.

ويرى البعض أن المسح هو: « السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها»⁽²⁾.

ويعرف الأستاذ بوشنافة جمال المسح العقاري⁽³⁾ على أنه: « عبارة عن انحاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع ».

ويرى ماسيتو جون ألبيرت (MASSITU Jean Albert) أن المسح هو: « عرض الأرض عن طريق إسقاطها في مخطط مرسوم أفقي مع تحديد حدودها بواسطة خطوط »⁽⁴⁾.

أما في إسبانيا فالمسح هو: « سجل إداري تابع لوزارة المالية أين يتم إحصاء جميع الأموال العقارية للبلاد »⁽⁵⁾.

(1) نقلا عن: زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010/2011، ص 11.

(2) مراحي ريم، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر »، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة المدينة، الجزائر، ص 03.

(3) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 08.
(4) MASSITU (Jean Albert), Le cadastre Congolais, Séminaire sur le cadastre, 25 Novembre – 9 Décembre 1970, Addis-Abéba, Ethiopie, P 02.

(5) « Le cadastre espagnol est un registre administratif dependant du Minister des finances où sont recensés tous les biens immobiliers du pays », Voir: IBIZA (Garcia-Junco Ana Maria), "Le cadastre Espagnol" , Revue Internationale de Droit Comparé, Publié par Société de Législation Comparé, France, N° 3, 2003, P 737.

ويعرف المسح أيضا على أنه بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية، وهو يهدف إلى إعداد الوثائق الإدارية والمخططات⁽¹⁾.

ويرى (SAWADOGO Moussa Ousmane) أن المسح: «...هو نظام جرد رسمي دائم للملكية العقارية»⁽²⁾.

فمن خلال التعريفات السالفة الذكر للمسح العقاري يمكن أن نستنتج على أنه عملية فنية وقانونية تتولاها جهة إدارية مخصصة لهذا الغرض، قصد تحديد الوضعية القانونية لمختلف الأملاك العقارية، من خلال تحديد طبيعتها القانونية من موقع ومساحة، وما يرد عليها من حقوق، على أن تدون جل هذه البيانات في الصحيفة المقررة للعقار في السجل العقاري.

وعلى هذا الأساس، فالمسح العقاري له طبيعة مزدوجة⁽³⁾، من جهة كونه ذو طبيعة فنية من خلال الأعمال المادية التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري قصد تحديد الملكية العقارية وضبطها بغية إعداد مخطط لإقليم كل بلدية.

ومن جهة أخرى له طبيعة قانونية من خلال التعريف بالعقار عن طريق بيان حالته القانونية بواسطة إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار، والتي تمكننا من معرفة أسماء مالكيها وأساس التملك وكل الحقوق التي تترتب له أو عليه.

ومن خلال هذا التعريف نستخلص وضائف المسح في النقاط التالية:

*المسح هو عملية وصفية للعقار: من خلال تحديد النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي وتعيين الحدود، إذ يقوم المساح ببيان أنماط المزروعات الفلاحية في المناطق

(1) MAMOUDOU (Traore), Les outils de la sécurisation foncière au Mali, Séminaire de sensibilisation a la sécurisation foncière a l'attention des parlementaires d'Afrique francophone, 14 et 15 avril 2011, Bamako, Mali, P 05 .

(2) SAWADOGO (Moussa Ousmane), "Faire du cadastre au Burkina-Faso, Un cadastre à vocation fiscal", FISCInfo, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, Burkina Faso, Juillet- Août 2009, P 06.

(3) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص ص 5/4.

الريفية، وكذا يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات التي تشيد عليها ووصفها حسب كل طابق بالنسبة للعقارات الحضرية⁽¹⁾.

*المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات: من خلال بيان طبيعة العلاقة التي تربط الشخص (الطبيعي أو المعنوي) بالعقار الممسوح (مالك، منتفع... الخ)، إذ يتولى المسح تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية العقارية⁽²⁾ استنادا على السندات والوثائق المقدمة، وكل تغيير في الوضعية القانونية للعقار لا بد من إظهاره في السجل العقاري وكل الوثائق المرتبطة به⁽³⁾، وعليه فالمسح وسيلة تهدف إلى معرفة تسيير ومراقبة الإقليم⁽⁴⁾.

*المسح ودوره في تقدير قيمة العقار: إذ هو يتوقف على طبيعة استغلال العقار، فعلى سبيل المثال: فالعقار الفلاحي تحدد قيمته بحسب قيمته الإنتاجية، على عكس العقارات الحضرية التي تحدد على أساس قيمته التجارية، وتكون قيمة العقار محددة سابقا من خلال عملية المسح، وهذه الخاصية ليست كذلك في جميع الدول.

ففي الجزائر لا يزال المسح يقتصر على الوصف القانوني والمادي للعقار دون توظيفه كأداة لتقدير قيمة العقار، وهذا راجع إلى أن الجزائر همها الرئيسي هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، وبعدها يستعمل لأغراض أخرى⁽⁵⁾.

(1) رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص 45.

(2) SAUTREAU (Michel), "Le cadastre français, historique, missions, moyens, structures", *Revue XYZ*, Publié par A.F.T, France, N° 32, Avril 1988, p 01. Voir aussi: RHEIN (Jean), Publicité foncière, Le Quotidien, Publié par l'Administration de l'Enregistrement des Domaines et de la TVA, Luxembourg, France, Samedi 3 et Dimanche 4 Octobre 2009, P 08.

(3) بروك لياس، نظام الشهر العيني...، مرجع سابق، ص 16.

(4) ROY (Francis), "Le développement de systèmes cadastraux pour un aménagement durable du territoire", *Cahiers de Géographie du Québec*, Canada, Vol 50, N° 141, 2006, P 362.

(5) رويصات مسعود، نظام السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 46. انظر أيضا:

IBIZA (Garcia-Junco Ana Maria), "Le cadastre Espagnol", Op.cit, P 740. Voir aussi: RADI (Mustapha Salim), "Le cadastre, L'état civil de la propriété foncière", *ANIREF Voice*, Publié par l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Alger, N° 4, Janvier 2010, P 04.

*يسهل المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار: من خلال طبيعة كل عقار ومساحته، وهذه الخاصية من أهم الخصائص الأصلية للمسح⁽¹⁾، لذا يعد المسح عنصراً في تحقيق العدالة الضريبية واستقرار المجتمع⁽²⁾، ويتمّ تحديد مقدار الضريبة بحسب مساحة الأرض وهذا ما يسجع على استغلال العقار⁽³⁾، وكذا اعتباره وسيلة أساسية في خدمة التطور الاقتصادي⁽⁴⁾.

*إنشاء بنك معلومات خاص بكل الأملاك العقارية: وذلك من خلال الوثائق والمخططات الناتجة عن عملية المسح والمعدة من قبل مصالح المسح⁽⁵⁾، بالإضافة إلى معلومات هامة في المجال الاقتصادي والمالي⁽⁶⁾، لذا حالياً يمكن القول أن المسح يشكل قاعدة لنظام المعلومات حول إقليم أي دولة⁽⁷⁾.

(1) بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013، ص 16.

(2) « Le cadastre sera un élément de justice fiscal et de paix sociale... ». Voir: CLERGEOT (Pierre), " Les modalités de constitution du cadastre napoléonien ", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N°113 , 4^e trimestre 2007, P 57.

(3) S.L.(Okec), F.R.I.C.S, Adoption un cadastre, Op.cit, P 02.

(4) L'immatriculation foncière et le cadastre en Tunisie, Article présenté par le Gouvernement de Tunisie, Séminaire sur le cadastre, 25 Novembre – 9 Décembre 1970, Addis-Abéba, Ethiopie, P 09.

(5) بروك لياس، نظام الشهر العيني...، مرجع سابق، ص 16.

(6) « ... Un cadastre peut fournir les renseignements économiques et fiscaux nécessaires .», Voir: Rapport du cycle d'études sur le cadastre, (25 Novembre -7 Décembre 1970, Addis-Abéba 1970), Commission Economique pour l'Afrique, Dixième session, Conférence des ministres Tunis, 8-13 février 1971, P 04.

(7) « ...Aujourd'hui le cadastre est devenu une composante de base des systèmes d'information...», Voir: ROY (Francis), A.VIAU (Alain), "Les systèmes cadastraux, des instruments de base pour la gouvernance des territoires en Amérique latine ?", Norois, Publié par Presses Universitaires de Rennes, France, N° 209, 2008/4, P 148.

الفرع الثاني

تعدد أنظمة المسح العقاري

ومن خلال دراستنا لموضوع المسح العقاري في التشريع الجزائري نجد عدة أنواع ، وهذا حسب النصوص القانونية المحددة له (أولاً)، أو على أساس نوع العقار موضوع المسح (ثانياً)، أو القوة الإلزامية له (ثالثاً).

أولاً: أنواع المسح المحدد بموجب القانون

وفي هذا الصدد نجد نوعين من المسوح، سواء المسح المتعلق بالغابات أو مسح الأراضي العام.

• المسح العام للأراضي

نظم الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هذا النوع من المسوح. وننوه إلى أن هذا الأمر يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية⁽¹⁾.

بالإضافة إلى التأكيد على نظام المسح العام للأراضي في المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية⁽²⁾.

• المسح الغابي

تم تكريس هذا النوع من المسوح بموجب المرسوم رقم 2000-115 المؤرخ في 24 فيفري 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية⁽³⁾، باعتبار أن الغابة هي أرض مغطاة

(1) راجع: المادة 25 من الأمر رقم 71 - 73 مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971 (ملغى).

(2) أكدت المادة 32 من المرسوم رقم 73 - 32 مؤرخ في 5 يناير سنة 1973 يتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج.ر عدد 15 الصادر بتاريخ 20 فيفري سنة 1973. « تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد... ».

(3) مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 115 مؤرخ في 25 مايو سنة 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر عدد 30 الصادر بتاريخ 28 مايو سنة 2000.

بمعدل 100 شجرة على مساحة 10 هكتارات هذا بالنسبة للأراضي القاحلة وشبه قاحلة. أما في المناطق الرطبة فلكي تكيف على أنها غابة خاضعة لهذا المرسوم يجب أن تضم 300 شجرة في الهكتار الواحد⁽¹⁾.

وقدرت مساحة الغابات في الجزائر قبل الوجود العثماني بـ 7 ملايين هكتار، لتعرف هذه الثروة تناقصا مستمرا لتصل إلى حدود 3.5 مليون هكتار في عام 2001⁽²⁾.

أما فيما يخص إجراءات المسح، والتي تكون بموجب قرار من الوالي مع نشره في مجموعة القرارات الإدارية للولاية، وكذا تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ومحافظ الغابات في الولاية، على أن يتم إعلان الجمهور بهذه العملية بكل الوسائل بما فيها اللصق في لوحة الإعلانات في مقار الدائرة، البلدية والبلديات المجاورة.

أما في حالة وجود أرض غابية تشمل ولايتين أو أكثر، فالقرار يكون مشترك بين الوزير المكلف بالأموال الوطنية والوزير المكلف بالغابات، وتنشأ في هذا الشأن لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية، على أن تجتمع بطلب من محافظ الغابات بالولاية بناء على دعوى من رئيسها، حيث تتخذ القرارات بأغلبية الأصوات مع تحرير محضر بهذا الشأن، ولا تكون نافذة إلا بقرار من الوالي، وبالتالي فهي نفس إجراءات مسح الأراضي العام⁽³⁾.

ثانيا: على أساس نوع العقار الممسوح

يختلف تسمية المسح بالنظر إلى تسمية العقار الممسوح لذا نجد مسح حضري في المناطق الحضرية ومسح ريفي في المناطق الريفية.

• المسح الحضري

عرفت المادة 21 من المرسوم 76-63⁽⁴⁾ العقارات الحضرية على أنها: « تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في

(1) راجع: المادة 13 من القانون رقم 90 - 25 يتضمن التوجيه العقاري، سالف الذكر.

(2) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 11.

(3) راجع: المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، سالف الذكر.

(4) مرسوم رقم 76 - 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ...⁽¹⁾.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.»

مع العلم أنه أثناء عملية المسح يتم إعداد بطاقة خاصة بالعقار الحضري، وهذا ما نصت به المادة 27 منه. ويتحدد نوع العقار من خلال الاستعانة بأدوات التعمير⁽²⁾ والمتمثلة فيما يلي:

- مخطط شغل الأرض: (Le Plan d'Occupation de Sol) وتختصر بعبارة (P.O.S).

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) باختصار (P.D.A.U).

• المسح الريفي

يتعلق هذا النوع من المسوح بالعقارات الريفية المحددة في المادة 4 من المرسوم رقم 400-84. حيث تخصص له بطاقة عقارية تسمى: « بطاقة قطع الأراضي » استنادا للمادة 20 من المرسوم رقم 63-76.

ثالثا: على أساس القوة الإلزامية

يختلف المسح العقاري من نوع إلى آخر حسب القوة الإلزامية له، وفي هذا الصدد نجد مسح ملزم أو إجباري وكذا مسح اختياري.

• المسح الإجباري

المسح الإجباري هو ذلك المسح الذي تشرف عليه الدولة بموجب قرارات إدارية إلزامية على الكافة، ومن خلاله يتم مسح شامل للأراضي والأملاك العقارية للإقليم الجزائري وفق

(1) ما يلاحظ في وقتنا الحالي أن هذا الرقم لا يتناسب مع ما هو موجود على أرض الواقع، فهي لا تحدد ما إذا كانت البلدية ذات طابع ريفي أو حضري، وهذا راجع إلى تزايد عدد السكان حتى في المناطق الريفية لتتجاوز الرقم المحدد في القانون - علما أن هذا العدد تم تحديده في سنة 1976 - إلا أنها تبقى بلدية ريفية والعكس صحيح.

(2) عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014، ص 74.

إجراءات قانونية⁽¹⁾. وترجع تكاليف انجازه على عاتق الدولة استنادا إلى نص المادة 25 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر.

• المسح الاختياري

تم تكريس المسح الاختياري في المناطق التي لم تمسح بعد، بموجب القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم السند عن طريق التحقيق العقاري⁽²⁾. حيث يخضع لإرادة الأفراد، ومن خصائصه أن إجراءاته سهلة وغير معقدة ولا تستغرق وقتا طويلا، وهي على نفقة طالبه.

المطلب الثاني

التطور التاريخي للمسح العقاري

تمتد جذور مسح الأراضي أطناب التاريخ السحيق، وتطور عبر العصور الغابرة ليصل إلى ما عليه الحال في وقتنا الراهن، حيث سعت مختلف أنظمة الدول إلى تنظم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سياساتها، وبالتالي تحقيق الأهداف المرجوة منه. لذا ارتأينا التطرق أولا إلى انتهاج الحضارات القديمة هذا النظام لضبط الملكية العقارية وتحصيل الضريبة عليها (الفرع الأول)، على أن نرجع إلى تاريخ المسح في فرنسا (الفرع الثاني)، لنختتم ببيان التطور الحاصل لهذا النظام في الجزائر (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المسح العقاري في الحضارات القديمة

اهتمت الحضارات القديمة بعملية المسح، حيث أثمرت الحفريات والأبحاث التاريخية في الصحراء العربية في العثور على مخططات بيانية تعود إلى حوالي 4000 قبل

(1) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 14.

(2) قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 24 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15 الصادر بتاريخ 28 فبراير سنة 2007.

الميلاد⁽¹⁾، وهي لوحة كلدانية (تلوح بابل - العراق) وهي لمدينة (دونغي)، إذ قسمت المدينة إلى وحدات عقارية بأشكال هندسية (رباعية الأضلاع، شبه المنحرف والمثلثات). وهناك لوحة لنفس المدينة تعود إلى 3759 قبل الميلاد، وهي تتضمن قياسات مخططات، الميراث والحقول⁽²⁾.

عرفت مصر القديمة (الفراعنة) نظام المسح العقاري من أجل تحديد الضريبة على الأملاك العقارية من جهة، وفض المنازعات التي قد تشوب بسبب نقص المساحة أو زيادتها عقب فيضان واد النيل من جهة أخرى، وهذا من خلال الرسومات والحفريات المكتشفة على غرار الخطوط والرسومات الموجودة على ضريح (مينا) التي تعود إلى ما بين 1400 و1420 قبل الميلاد، إذ بينت هذه الآثار أن الفراعنة كانوا يمارسون المسح عن طريق حبال مدرجة بعقد.

أما المسح في الحضارة الرومانية، والتي اعتمدت على نظام التعداد، وهو نظام أنشأه الملك سرفيوس تيليوس 534-578 قبل الميلاد، من أجل تحديد الوعاء الضريبي للأملاك العقارية، فهو يقوم على أساس تصريح المواطنين بصفة إجبارية عن مساحة وقيمة أملاكهم العقارية، على أن تدون في سجل خاص يسمى (Capitastra).

ولقد تم إجراء أوسع تعداد للأملاك العقارية في عهد الإمبراطور (أوغسط)، من قبل موظف يدعى (Consitor) وبمعية خبير يدعى (Agrimonsor)، بالإضافة إلى إنشاء نظام المسح الريفي بفضل الإمبراطور ديوكليسيان (284-305) لتحصيل الضريبة عليها. وقد انتشر النظام الروماني في مجال تعداد الأراضي في مستعمراتها على غرار مقاطعة الأورنج (الغال - فرنسا) وإفريقيا الشمالية (مصر) وشبه الجزيرة العربية⁽³⁾.

(1) براني فيروز، مسح الأراضي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 02. انظر أيضا:

ELAYACHI (Moha), SEMLALI (El Hassane), BOUKBECH (Mustapha), ESSAADI (Houda), "Perspective de modernisation des systèmes cadastraux", *Revue XYZ*, Publié par A.F.T, France, N° 90, 1^e trimestre, Mars 2002, P 60.

(2) ALOUI (Amar), Propriété et régime foncier en Algérie « Foncier », 6 éd, éd. Houma, Bouzaréah, Alger, 2011.P 08.

(3) Ibid, PP 08/17

عرفت إفريقيا الشمالية ومن بينها الجزائر عملية المسح ابتداء من سقوط قرطاجة عام 146 قبل الميلاد، إذا بدأ الرومان بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية وهذا بقيادة (سبيون راميليان). علما أنه تم اكتشاف آثار في تبسة لألواح من خشب تمثل أملاك عقارية ناشئة عن مسح الأراضي الروماني⁽¹⁾، ونفس الشيء في تونس حيث تم اكتشاف آثار لها علاقة بالمسح الروماني وهي على سلم 5000/1⁽²⁾.

لقد أولت الحضارة الإسلامية اهتماما بالغا بالملكية العقارية من خلال تقسيمها إلى عدة أصناف وهي: المباني، الدور والعوصات⁽³⁾ التي تتمثل في تلك العقارات المعدة للسكن أو لممارسة نشاطات معينة وكلّ لواحقها من حدائق وأقبية، بالإضافة إلى الأراضي التي قسمت إلى عدة أصناف نذكر منها على سبيل المثال، الأراضي التي تم فتحها صلحا، مع العلم أنه في حالة رفض أهلها الدخول في الإسلام فرضت عليهم جزية تدفع إلى بيت المسلمين.

بالإضافة إلى الأراضي التي أخذت عنوة والتي تؤول لعامة المسلمين، فلا يمكن التصرف فيها إلا بعد الحصول على إذن من بيت المال (خزينة الدولة حاليا). وعرفت الحضارة الإسلامية نوعا آخر من الأراضي، وهي أراضي الموت التي لا تحتوي على بنايات ولا زروع، وكذا أراضي الحبوس والمسماة حاليا بالوقف، إذ قدرت مساحتها بحوالي 3697 هكتارا⁽⁴⁾.

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 16.

(2) Evolution du cadastre en Tunisie, Article présenté par le Gouvernement Tunisien, Troisième conférence cartographique régional pour l'Afrique, Commission économique pour l'Afrique, 30 octobre – 10 novembre 1972, Addis-Abéba, Ethiopie, P 01.

وما يلاحظ خلال القرن 17 في أوروبا أن معظم الخرائط مرسومة على سلم 2500/1. انظر في هذا الشأن:

LE COUEDIC (Melanie), LETRURCO (Samuel), RODIER (Xavier), HAUTEFEUILLE (Florent), FIEUX (Etienne) et JOUVE (Bertand), "Du cadastre ancien au Graphe, Les dynamiques spatiales dans les sources fiscales médiévales et modernes, ArchéoSciences". *Revue d'Archéométrie*, Publie par Presses Universitaire de Rennes, France, N° 36, 2012, P 72.

(3) العوصات: العوصة: هي قطعة أرض تابعة لفناء المسكن مثلا.

(4) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 18.

ونتيجة لاهتمام الدولة بالأمالك العقارية ظهرت عدة وظائف لها علاقة بالمسح العقاري، على غرار القاسم باعتباره أحد أطراف عملية توثيق المعاملات التي يكون محلها عقارا، حيث أوكلت له مهمة تحديد العقار. بالإضافة إلى وظيفة المساح مع إنشاء دواوين مهمتها تسجيل الأراضي. مع الإشارة أن أول أرض سجلت في هذا الديوان (سواد العراق)، إذ نجد في كل ولاية ديوان تسجيل مكلفة بإحصاء الأراضي وتحفظ الوثائق الناتجة عن هذه العملية لدى دار الإمارة.

تم إعداد نظام مسح وإنشاء سجل المساحات والدخل المنظم للضرائب في عهد الدولة الموحدية، والذي قام من خلاله عبد المؤمن بن علي الكومي بإجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب من أجل تحديد أصنافها، وبالتالي تحديد ما يتوجب عليها من ضرائب وهذا أثناء فتح شمال إفريقيا من يد النورمان عام 556هـ 1159 م⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تطور المسح العقاري في فرنسا

شهدت فرنسا عدة مشاريع تتعلق بالمسح العقاري، إذ يرجع أصلها إلى القرن الثامن عشر (18)، ففي هذه الفترة عرفت نوعين من المسوح، فسمي النوع الأول (Le cadastre de Bertin)، حيث أعلن المفتش العام للمالية (Bertin) في شهر أبريل سنة 1763 عن فكرته في تأسيس أول مسح عام للمملكة.

ويرجع النوع الثاني من المسوح إلى المجلس التأسيسي (Le cadastre de l'assemblée constituante) من خلال إلغاء الضريبة القديمة وتأسيس ضريبة عادلة موحدة تتناسب مع مساحة الأملاك العقارية⁽²⁾. لقد تم اكتشاف وثيقة طبوغرافية مسماة (Le Cadastre de Bertier de Sauvigny) محددة الطول، ترجع إلى سنوات 1776 -

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 20.

(2) CLERGEOT (Pierre), "Aux origines du cadastre général parcellaire français", *Revue XYZ*, Publié par A.F.T, France, N° 95, 2° trimestre 2003, PP 57/59 .

1791، وكان الهدف منها هو تحصيل الضريبة من الرعية، من خلال الاعتماد على القدرة الإنتاجية للعقار وليس على أساس مساحته⁽¹⁾.

ويعتبر المسح القديم (Le cadastre ancien) أو مسح الأراضي النابليوني (Le cadastre napoléonien) أحدث نموذج للمسح العقاري⁽²⁾.

حيث بموجب الرسالة التي وجهها نابليون الأول لوزيره للمالية موليان (Mollien) موضحاً أن التدابير المؤقتة لإحصاء الأملاك العقارية تكلف جهداً ومالاً، لذا ومن أجل ضبط جيد ودقيق للأملاك العقارية وجب إجراء تعداد عام للأراضي في كامل تراب الإمبراطورية، من خلال قياس كل أجزاء الملكية، على أن تكون هذه العملية دقيقة من أجل تجنب النزاعات⁽³⁾. وبعد شهر من المصادقة على قانون 15 سبتمبر 1807 اجتمع قودان (Gaudin) وزير المالية - من مواليد 1756 عمل في إدارة الضرائب ثم عضواً في مجلس المالية في عام 1789 - في باريس من 07 إلى 17 نوفمبر في لجنة ترأسها (Delambre) وهو عضو في معهد الاستشارة العلمية التابع لوزارة المالية، بالإضافة إلى عدة أسماء لها ثقلها في المجال العقاري على غرار مفتش المسح العقاري (Hennet) منذ عام 1802، وكذا رئيس مكتب المسح العقاري (Oyon)⁽⁴⁾ والمهندس المساح (Laparde) ما بين (1785-

(1) TOUZERY (Mireille), "Le cadastre de Bertier de Sauvigny (1776-1791), Réalisation et utilisations", C.F.C. Publié par Comité français de cartographie, France, N° 148, Juin 1996, P 56.

(2) GAËL (Simon), "Le cadastre ancien, une source unique pour comprendre Vendôme au début du XIXe siècle", Bulletin de la Société Archéologique, Scientifique et le Littéraire du Vendômois, France, 2013, P 43. Voir aussi: BENOT (Marcel), "Le cadastre napoléonien et le nom breton des parcelles", Revue Eau & Rivières des Bretagne, Publié par Centre Régional d'Initiation à la Rivière, France, N° 163, Avril 2013, P 09.

هناك وثيقة تم اكتشافها تسمى «Carte de Cassini»، والتي تم إعدادها بطلب من الملك لويس 18 والمنجزة على سلم 84600/1، وهي تسبق نظام المسح النابليوني ولمزيد من التفاصيل انظر:

BARTOUT (Pascal), "L'apport du cadastre napoléonien aux problématique spatiales des retenues d'eau", Revue Géographique de l'Est, Publié par Association des Géographes de l'Est, France, Vol 51, N° 3-4, 2011, P 03.

(3) GHOZZI.(F), DAVTIAN.(G), TOMASSIN.(Ph), "Apport d'un SIG à l'étude d'un cadastre dit «napoléonien»", Géomantique Expert, Publié par Groupe Cimax (Mentions Légales), France, N° 38, Novembre 2004, P 33.

(4) CLERGEOT (Pierre), Les modalités de constitution da cadastre napoléonien, Op.cit, P 56.

(1789)، وهذا من أجل دراسة شكل وطبيعة المسح الذي يجب أن يغطي كامل التراب الإمبراطورية، وتم اختيار المسح الأراضي الجزئي (Parcelle Le Cadastre)⁽¹⁾، حيث تم إرسال تقرير حول ما خلص إليه الاجتماع إلى الإمبراطور نابليون في 27 جانفي 1808⁽²⁾.

بدأ العمل في عام 1808 على أن تشمل أكثر من 3200 بلدية⁽³⁾، وبموجبها تم تقسيم فرنسا إلى 12 منطقة، وعلى رأس كل واحدة منها مفتش عام لمسح الأراضي، هذا الأخير مكلف بالإشراف والسيهر على تنفيذ العمليات في المقاطعات، ولقد نشر وزير المالية في سنة 1811 كل النصوص القانونية ذات الصلة بالمسح والذي سماه (Code du cadastre)، علما أن هذه الوثيقة احتوت على ما يربو عن 1444 مادة، وتم ترجمتها إلى عدة لغات، كما استنبطت معظم التشريعات نظامها المتعلق بالمسح من هذه الوثيقة⁽⁴⁾.

وفي عام 1821 طرأ تحول جذري في عملية المسح العقاري من خلال قانون جديد صادر في 31 جويلية 1821، والذي أسند المسح للبلدية بعدما كان من مهام الدولة، على أن تتدخل هذه الأخيرة في الجانب المالي. وما يلاحظ على هذا القانون هو استبداله للمهندس الفاحص لمسح الأراضي برئيس مساح معين من قبل الوالي، وانتهت الأعمال في عام 1838 في 18 مقاطعة، والمقرر أن تنتهي كليا عام 1850⁽⁵⁾.

مع العلم أن قانون سنة 1881 أنشأ السجلات المساحية، والتي تم تقسيمها إلى نوعين: سجل خاص بالأمالك المبنية (Les Propriétés Bâties) والتي يرمز بالرمز (PB) وسجل

(1) CLERGEOT (Pierre), "Du cadastre napoléonien au cadastre en ligne sur internet, 1^{ère} partie", *Revue XYZ*, Publié par A.F.T, France, N° 119, 2^e trimestre 2009, PP 50/52.

(2) CLERGEOT (Pierre), Les modalités de constitution da cadastre napoléonien, Op.cit, P 56.

(3) ففي بعض المراجع نجد أنه في سنة 1815 تم مسح ما يربو عن 9000 بلدية، ولمزيد من التفاصيل انظر: MARTEAU (Marcel), "Le cadastre, In: Supplément aux Annales de Normandie, 5^e année, N°1, L'histoire locale à l'école: Richard II (996-1027)", *Persee*, 1955, P 06. Voir aussi: BARTOUT (Pascal), L'apport du cadastre napoléonien ..., Op.cit, P 05.

(4) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقاري، دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، 2011/2010، ص 168.

(5) ALOUI (Amar), Propriété et régime foncier en Algérie, Op.cit, P 20.

خاص بالأماكن غير المبنية (Les Propriétés non Bâties) والتي يرمز لها بالرمز (PNB)⁽¹⁾. وبموجب قانون 1930 تم إجراء تحقيق عام عن طريق إعداد مخططات وأدوات جديدة لإنشاء جيل جديد من المسح، وهذا المسح سمي بـ: (Le Cadastre de Rénové)⁽²⁾.

أما في إنجلترا فقد تم تطبيق المسح العقاري والمسمى بنظام التحديد العام في أواخر القرن 19⁽³⁾.

وفي نفس السياق انتهجت السويد نظام المسح العقاري في القرن 17 بمبادرة من قوستاف واز (Gustav WASA)، ففي هذه الفترة بدأ العمل على تسجيل الأملاك العقارية في السجلات بتطبيق نظام تورانس⁽⁴⁾. أما في اسبانيا فيرجع أصل المسح العقاري إلى الرومان إذ تم في عام 1715 مسح مقاطعة كتالونيا في عهد (José Patino)⁽⁵⁾، ويشمل في عام 1749 المسح العقاري المسمى (Le Cadastre de Enseñada) كامل التراب الاسباني. وفي سنة 1845 قامت وزارة المالية الإسبانية بإصلاحات تستند إلى التجربة الفرنسية في مجال المسح العقاري، والذي أضيف إلى إعداد مسح جديد يركز على تصريحات الملاك حول مساحة أملاكهم التي يحوزونها، لتصدر بعدها قانون جديد حول المسح العقاري في عام 1906⁽⁶⁾.

أما في سويسرا فيسمى المسح العقاري بعباراة القياسات الرسمية (Mensuration Officielle)⁽⁷⁾، وهذا بعد دخول القانون المدني حيز التنفيذ في 1 جانفي 1912، ولم يشمل

(1) BEAUCARNOT (Jean-Louis), "Le cadastre: Plans et registres à explorer", Revue Française de Généalogie (R.F.G), France, N°165, Août-Sept, 2006, P 44.

(2) Ibid, p 44.

(3) M.D.E.(Warran), F.R.C.S, Le rôle des cartes dans l'immatriculation foncière, Séminaire sur le cadastre, 25 novembre – 9 décembre 1970, Addis-Abéba, Ethiopie, P 02.

(4) BECKER (Jean-Marie), "Le cadastre en suède", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 35, 1988, P 01.

(5) IBIZA (Garcia-Junco Ana Maria), "Le cadastre Espagnol", Op.cit, P 740.

(6) TESSON (Hélène), "Le cadastre espagnol, mise en place, utilisations et limites", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N°108, 3° trimestre 2006, P 61.

(7) DISERENS. (E), "Le cadastre, les améliorations foncières et la préparation professionnelle des géomètres", Bulletin Technique de la Suisse Romande, Suisse, N°40, 1914, P 55.

آنذاك سوى 70 ٪ من التراب الوطني، ونسبة 25 ٪ من المناطق الممسوحة تتميز بقياسات قديمة (رسومات بيانية) وفق سلم 500/1 إلى 1000/1⁽¹⁾.

ولقد شرعت البرازيل في عملية مسح كامل ترابها الوطني في عام 1970، وهو ما سماه المشرع بالنظام الوطني لمسح الريفي⁽²⁾.

أما في مقاطعة (Québec) الكندية فقد تبنت المسح العقاري والمستوحى من المسح النابليوني بموجب قانون المجلس التشريعي في عام 1860⁽³⁾.

وعرفت الهندوراس 3 أنواع للمسح العقاري، ففي سنة 1991 تم الشروع في تطبيق المسح البلدي من أجل تحديد الأراضي وبالتالي فرض الضريبة عليها، ويعتبر هذا النوع من المسوح الإلزامية بالنسبة للبلدية، أما المسح الثاني فهو المسح الريفي الذي يعود الفضل في إنشائه للمعهد الوطني للزراعة بغية تحديد الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية، ويرتكز هذا النوع على أساس الاستعمالات المختلفة للأرض. وفي سنة 1980 تبنت المسح الوطني على كامل التراب الوطني من أجل منح سندات الملكية للمالكين⁽⁴⁾، وتكفلت إدارة المسح بالقياسات والسجل العقاري⁽⁵⁾.

(1) BÜRKI GYGER (Elisabeth), REIS (Olivier), "1912-2012 : Les cent ans de la mensuration officielle Suisse", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 129, 4° trimestre 2011, P 43. Voir aussi: DURUSSEL (Raymond), "Le cadastre en Suisse", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 35, 1988, P 11.

(2) BOURGUIGNON (Camille), ANTUNES (Alzir Felipe B), TENPORIO CARNEIRO (Andrea F), "Le cadastre brésilien perspectives d'évolution 2005 l'année du Brésil en France", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 104, 3° trimestre 2005, P 36.

(3) ROY (Francis), "Le développement de systèmes cadastraux ...", Op.cit, P 362.

(4) ROY (Francis), A.VIAU (Alain), "Les systèmes cadastraux", Op.cit, P 158.

(5) L.S. (Hegg), "Les bases juridiques du cadastre", Revue Technique Suisse des Mensurations et Améliorations Foncière, Suisse, N° 44, 1946, P 06.

الفرع الثالث

تطور المسح العقاري في الجزائر

مرت عملية المسح العقاري في الجزائر بثلاثة (3) مراحل تاريخية، سواء تعلق الأمر بالعهد العثماني (أولا) أو أثناء الوجود الاستعماري في الجزائر (ثانيا)، على أن نبين سعي هذه الأخيرة لحماية الأملاك العقارية من خلال عملية المسح العقاري أثناء الاستقلال (ثالثا).

أولا: أثناء الحكم العثماني

قامت الدولة العثمانية بعملية المسح في بعض المقاطعات التابعة لها لا سيما في منطقة الشام (سوريا ولبنان)⁽¹⁾، وترك الحكم العثماني بصمته في مجال الملكية العقارية في الجزائر، فتم إعادة تسمية بيت المال بالباليك، بالإضافة إلى أنواع أخرى على غرار أملاك الملك والحُبوس⁽²⁾.

(1) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 06.

(2) إذ نجد أراضي الملك والتي يمتلكها الجزائريون، وتخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف. فكلمة ملك ترجع إلى فكرة السيادة التامة للقانون على الأملاك العقارية، ولمزيد من التفاصيل انظر:

SOUDANI (Zahia) née MIHOUB, Transaction foncière, Marché foncier, Patrimoine, Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'Etat, Option: Sociologie du développement, Faculté des sciences humaines et des sciences sociales, Université Mentouri, Constantine, Alger, Octobre 2007, P 29.

أراضي الباليك: وهي العقارات التابعة للدولة العثمانية (البالي)، وعلى العموم نجد هذا النوع من العقارات في المدن الكبرى على غرار الجزائر وقسنطينة، مع العلم أنه يتم استغلالها سواء بمنحها للشخصيات المرموقة في المملكة أو بموجب الخماسين (Des Khammès) انظر:

GUERRAD (Chahrazed), La question du foncier agricole algérien, entre discours et action, Cas de la Vallée du Saf-Saf (Willaya de Skikda), Mémoire du magister, Option: Aménagement Rural, Université Mentouri, Constantine, Alger, Décembre 2004, P 64.

وأراضي العروش: والتي ترجع ملكيتها إلى بعض القبائل نتيجة لمولاتهم للدايات الأتراك. انظر: لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 40. وكذا أراضي الحُبوس (الوقف): مصدر هذا النوع من الأراضي إسلامي، وهي الأملاك العقارية التي تم حبسها من باب الأعمال الخيري. انظر كلا من:

ALLOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Bordj El Kiffan, Alger, 2005. P 17; DAOUDI (Ahmed), "La régulation foncière au Maroc", Option Méditerranéennes, Publié par Centre International de Hautes Etudes Agronomique Méditerranéennes (CIHEAM), Paris, France, B 66, 2011, P 71; GIGNOUX (Stéphane), "Appréhender le droit marocain de l'immobilier, Une approche transversal " droit=

وفي أواخر الحكم العثماني تم إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية وهو ما يسمى بنظام الدفاتر (الخاقانية)، إذ تسجل فيه جميع الأراضي مع تحديد نوعها (زراعية، غابية وأحراش...)، وتم استبدال هذا النظام بنظام البوقلمة وهو مرتبط بتسجيل العقارات ذات الطابع السكني.

ثم جاء نظام آخر وهو نظام الطابو أو ما يسمى أيضا بالتسجيل العام للأراضي. ومن أجل تحقيق هذا النظام وإنجاحه، أنشأت الدولة العثمانية لجانا تتألف من كبار رجال المملكة الذين يمتازون بالنزاهة والاستقامة، على أن تكلف هذه اللجنة بحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، حيث عملت هذه اللجنة قرابة نصف قرن وتم تدوين ما توصلت إليه في 970 دفترا وهذا في عام 955 هـ⁽¹⁾.

ثانيا: أثناء الوجود الاستعماري

سعت السلطات الاستعمارية إلى إصدار عدة نصوص قانونية مرتبطة بالأملاك العقارية، وهذا تمهيدا للاستحواذ عليها، نجد من بينها القانون المؤرخ في 22 أبريل 1863 المتعلق بتجزئة وتوزيع الأراضي العرش والمعروف بقانون (Sentus Consulte)⁽²⁾، أو قانون أعيان أملاك الدولة⁽³⁾، أو القرار المشيخي الذي جاء تطبيقا لرسالة الإمبراطور نابليون الثالث المرسلة للمارشال بليسيه (Pélissier) بتاريخ 06 فيفري 1863، حيث تم من خلال هذا القانون إعداد مخططات مساحية وتسليم جزئي لسندات الملكية، وتم إحصاء

=privé-droit public", *Etudes et Essais*, Publié par Centre Jacques-Berque (CJB), Rabat, Maroc, N° 30, Avril 2015, P 07.

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 20.

(2) BENCHEIKH-EL-FEGOUN ABBASSI (Fatiha), *L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio-économique des paysans Algériens, de 1873 à 1911, Application à trois communes de l'ancien arrondissement de Constantine (EL Khroub-Oum el Bouaghi-El Milia)*, Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état Option: Sociologie de développement, Faculté des sciences humaines et sociales, Université Mentouri, Constantine, Alger, 2006/2007, PP 80/81. Voir aussi: BELLAHSENE (Tarik), *La colonisation en Algérie: Processus et procédures de création des centres peuplement, Institutions, Intervenants et outils*, Thèse doctorat, Université de Paris 8, Vincennes/Saint-Denis, France, 2006, P 265.

(3) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 65.

ما يربو عن 1523013 هكتار من نوع عرش التي قسمت إلى وحدات عقارية فردية، عن طريق تقسيم العشائر إلى دواوير، على أن تضبط حدودها إدارياً⁽¹⁾.

ومن خلال الإحصائيات⁽²⁾ تم تحديد مساحة قدرها 6883811 هكتار تتضمن 372 قبيلة تم توزيعها على 667 دوار وكان التوزيع على النحو الآتي: 2840591 هكتار أرض ملك، 1523013 هكتار عرش، 1336492 هكتار أرض بلدية، 180643 هكتار ملك عمومي و1003072 هكتار أملاك الدولة.

والواقع أن عملية التحديد والإحصاء لم تشمل سوى 5 قبائل من أصل 372 وهي: جوار الجزائر: أولاد بليل (البويرة)، العبيد وفراليا (عين الدفلى)، أولاد قوصيير (الشلف)، أما مقاطعة وهران: أولاد سدي العبدلي (تلمسان). مقاطعة قسنطينة: بن بشير (سكيكدة)⁽³⁾. مع العلم أن العملية لم تشمل سوى دوار واحد، وهو دوار تلموني بسيدي بلعباس بنسبة 100%.

تم من خلال هذا القانون الاعتراف بحق الملكية الجماعية على هذه العقارات، ليتم تحويلها إلى ملكية فردية تملكها الأفراد الموجودين في الدوار، مما جعلها قابلة لكل أنواع التصرفات لفائدة المعمرين بالطبع، الذين حصلوا على أخصب الأملاك العقارية بأبخص الأثمان⁽⁴⁾.

وفي سنة 1873، صدر قانون 26 جوان 1873 والمعروف أيضا بقانون وارنيي (Warnier)، والذي تم تعديله بموجب قانون 1887 والمتعلق بالفرنسة الشاملة لجميع الأراضي الجزائرية (La Francisation du Sol)، وهو ناتج عن حلول السلطة العسكرية

(1) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010، ص ص 18 و 19.

(2) ALOUI (Amar), Propriété et régime foncier en Algérie, Op.cit, P 57. Voir aussi: SOUDANI (Zahia) née MIHOUB, Transaction foncière, Op.cit, P 48.

(3) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 19.

(4) ARFA-CHERFI (Yamina), L'agriculture familiale, Structures foncières et dynamiques sociales, Enquête dans une commune rurale du Constantinois (Ain Abid), Thèse pour le doctorat d'état, Option: Sociologie du développement, Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université Mentouri, Constantine, Alger, 2005/2006, P 116.

محل السلطة المدنية. إذ قضى بإخضاع كل المعاملات العقارية للقانون المدني الفرنسي وبالنتيجة تحويل الأراضي من الأهالي إلى المعمرين⁽¹⁾.

ولقد أسس قانون 26 جويلية 1887 نظام مسح عام لكافة التراب الجزائري من خلال إجراء تحقيقات ومعاينة الملكية، وعلى هذا الأساس يتمّ نشر إعلان في الأماكن العمومية والأسواق والمساجد، وهذا بدعوتهم إلى تحضير شهودهم وسنداتهم وإظهارها أمام لجنة خاصة مشكلة من محافظ محقق، ومهندس عقاري ومترجم⁽²⁾.

ينتقل المحافظ المحقق إلى الميدان للاستماع إلى الأطراف والإطلاع على السندات المثبتة التي تستند عليها الأطراف في إثبات ملكيتهم للعقار محل المعاينة، وتنتهي الأعمال بتحرير محضر في ثلاث (3) نسخ، إذ تودع النسخة الأولى لدى القاضي (Le juge paix)، على أن تودع نسخة ثانية مترجمة لدى القايد (Le Caid)، والنسخة الثالثة لدى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة.

ولقد حدد القانون مدة 3 أشهر للاعتراض على نتائج التحقيق، وفي حالة ثبوت اعتراض يقوم المحافظ المحقق بالانتقال إلى الميدان للمرة الثانية قصد إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة، مع اقتراح النتائج المتوصل إليها، على أن يتمّ تحرير سند مؤقت بناءا عليها من قبل إدارة المالية⁽³⁾.

وتجدر الملاحظة أن هذا السند المؤقت قابل للاعتراض عليها في غضون ثلاثة أشهر من كل ذي مصلحة، على أن تسجل الاعتراضات أمام المحكمة الفرنسية، وبعد صدور الحكم يتمّ بموجبه تحرير سند ملكية نهائي مع ضرورة تسجيله، وهذا السند عبارة عن مخططات وجداول إشهارية⁽⁴⁾.

(1) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 12. وأيضا:

BENCHEIKH-EL-FEGOUN ABBASSI (Fatiha), L'impact des droits foncières coloniales ..., Op.cit : P 83

(2) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 12.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره ...، مرجع سابق، ص 160.

(4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 67.

ألزم هذا القانون المحافظ المحقق بتحديد الملكية العقارية في حدود ما يكفي المالك وأسرته وحاجياته الخاصة وحاجة مواشيه للرعي، وما زاد عن ذلك فيتمّ دمجها لصالح أملاك الدولة الفرنسية⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك، نجد الأمر رقم 55-41 الصادر بتاريخ 03 جانفي 1959 الذي أسس نظاما جديدا للملكية العقارية من خلال إجراء تحقيقات ومعاينات مع إعداد مخططات وإجراء التقسيم من أجل تفتيت الملكية الشائعة، على أن يتمّ إنشاء محكمة عقارية (Tribunal foncier)⁽²⁾، تختص بالنظر في المنازعات العقارية وذلك بموجب أحكام تؤسس الفرنسية العامة للأراضي، بالإضافة إلى إجراء عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة وكانت أول منطقة خضعت له هي منطقة (مولاكوف) والمسماة حاليا ببوقادير. مع تسجيل الحقوق العقارية في سجل عقاري لأول مرة، على أن تمنح للمالك الذي قيد حقه دفترا عقاريا (Livret foncier) باعتباره سند نهائي قاطع⁽³⁾.

وعلى الرغم من تبني الإدارة الفرنسية نظام المسح العقاري النابليوني في عام 1807 والمعدل بقانون 16 أبريل 1930 فهو لم يطبق في الجزائر⁽⁴⁾.

ثالثا: المسح العقاري بعد الاستقلال

سعت الجزائر منذ استقلالها على تنظيم الأملاك العقارية وحمايتها، رغم الفراغ الذي تركه الاستعمار الفرنسي في الجانب التشريعي، لذا عمد المشرع الجزائري على الإبقاء على سريان التشريعات الفرنسية على التراب الوطني إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية، وهذا

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره...، مرجع سابق، ص 161.

(2) ALLOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, Op.cit, P 39.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره...، مرجع سابق، ص 163.

(4) ونتائج المسح إبان الوجود الاستعماري جاءت كما يلي: أراضي ذات سندات مفرنسة 4 969 102 هكتارا، أراضي ملك بدون سندات 4 656 406 هكتارا، أراضي عرش أو سابقة بدون سندات 2 582 071 هكتارا، أملاك الدولة 4 694 214 هكتارا وأملاك البلدية 4 179 050 هكتارا، ويكوم المجموع هو 20320304 هكتارا أي ما يعادل 3/1 بدون سندات. انظر: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 27.

عملا بأحكام القانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962⁽¹⁾. وعليه ما مدى تكريس نظام المسح العقاري في التشريع الجزائري باعتباره الركيزة المادية لتنظيم الأملاك العقارية ؟

لقد سعى المشرع على غرار باقي تشريعات العالم إلى تكريس المسح العقاري من خلال المادة 25 من قانون الثورة الزراعية التي أكدت على هذا الخيار الإستراتيجي في مجال ضبط الملكية العقارية، حيث نصت على ما يلي: « عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد ».

ونصت المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 25 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة: « تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73... ».

كرس هذا القانون نظام التحقيق الميداني من خلال قيام لجنة تقنية بلدية مستحدثة بموجب المادة 2/77 من الأمر رقم 71-73 تنشأ من قبل المجلس الشعبي البلدي الموسع، وهذا بالتدقيق في السندات والتصريحات التي أدلى بها شاغل لتلك الأراضي، ليتم إيداع نتائج التحقيق لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع، مع بيان الصفة التي يشغل بها هذا العقار⁽²⁾، تحديد موقعه ومساحته، مع إرفاقه بكل السندات التي تثبت هذا الحق، على أن تنتقل اللجنة إلى الميدان لمعاينة العقار المعني وجمع المعلومات من الملاك المجاورين وتحرير محضر مؤقت يودع لدى المجلس الشعبي البلدي لمدة 15 يوما لإثارة الاعتراضات والتي تسجل في سجل خاص.

بعد انقضاء مدة 15 يوما المحددة لتقديم الاعتراضات مع عدم تسجيل أي اعتراض من طرف الغير، تقوم اللجنة خلال 8 أيام الموالية بتحرير محضر نهائي يودع لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع، والتي تحليه بدورها إلى الوالي للتصديق عليه بموجب قرار، إذ يمكن

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 25.

(2) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 36.

لكل شخص له مصلحة الطعن فيه (القرار) خلال 30 يوما أمام اللجنة الولائية للطعن استنادا للمادة 22 من المرسوم رقم 73-32. بعد انقضاء هذه المدة يتم تحرير شهادة الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة طبقا للنموذج المحدد قانونا والملحق بأصل المرسوم رقم 73-32، مع ضرورة تسجيله بمصلحة التسجيل المختصة بدون مقابل⁽¹⁾.

عمد المشرع إلى انتهاج نظام المسح العقاري صراحة بموجب الأمر رقم 74-75 على أن يتم إعداد السجل العقاري أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على كامل تراب بلدية ما عملا بالمادة 12 منه، وأردفه المشرع بعدة نصوص لاحقة وكذا التعليمات والمذكرات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة.

تم إطلاق توأمة بين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمديرية العامة للمالية الفرنسية من أجل وضع نظام مسح متعدد الوظائف (Mise en place d'un cadastre multifonctionnel)⁽²⁾، وهذا في إطار تنفيذ اتفاقية الشراكة (ب3أ) بين الجزائر والاتحاد الأوروبي. يهدف مشروع التوأمة إلى تكريس نظام معلوماتي حديث لمسح الأراضي بالجزائر. وهذا بموجب شراكة بين المؤسستين لمدة سنتين من 2017 إلى 2019 على أن يكون التمويل من الاتحاد الأوروبي وهذا في حدود 1.1 مليون يورو⁽³⁾.

وفي هذا الإطار أعلن المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مصطفى سليم أنه سيتم إطلاق عملية مسح الأراضي الإلكتروني والمبرمج عام 2019⁽⁴⁾. بالإضافة إلى المعالجة الإلكترونية لطلبات الخدمات المتعلقة بالعقار على مستوى الموقع الإلكتروني

(1) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص ص 40/39.

(2) لمزيد من التفاصيل عن المشروع وأهدافه انظر الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي وضعت مطبوعة في هذا الشأن. www.an-cadastre.dz

(3) بن عبد الله، توأمة مؤسساتية جزائرية فرنسية لوضع نظام مسح الأراضي، جريدة البلاد، يومية إخبارية وطنية، الجزائر، ع 5429، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 2017، ص 02.

(4) ق ت، عصرنة وكالة مسح الأراضي... إطلاق عملية مسح الأراضي الإلكترونية في 2019، جريدة المسار العربي، يومية إخبارية وطنية، الجزائر، ع 3345، الصادر بتاريخ 30 جوان 2018، ص 05.

للكالة⁽¹⁾، حيث تسمح هذه الوحدة في معالجة طلبات المعلومات المساحية ومستخرجات المسح الكرونيا⁽²⁾.

المطلب الثالث

شمولية عملية المسح العقاري

سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى تطهير الملكية العقارية⁽³⁾ قصد معرفة وضعيتها القانونية عن طريق تحديد مالكيها ومساحتها وموقعها، إذ تم تقسيم الأملاك العقارية بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم التي نصت بما يلي: «تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية⁽⁴⁾،

(1) ق.و، وكالة مسح الأراضي تطلق المعالجة الكرونيا لطلبات الخدمات، جريدة الجزائر الجديدة، يومية إخبارية وطنية شاملة، الجزائر، ع 1623، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2013، ص 04.

(2) EL HADI (Ryad), L'ANC lance le traitement électronique, MIDI, Quotidien national d'information libre, Alger, N° 2064, publié le 29 Décembre 2013, P 06.

(3) تحتل الجزائر المرتبة الأولى في القارة الإفريقية من حيث المساحة بعد تقسيم السودان إلى دولتين، إذ تقدر مساحتها بحوالي 238 مليون هكتارا منها 4 ٪ صالحة للزراعة أي بحوالي 8.4 مليون هكتارا. ونسبة 02 ٪ هي عبارة عن غابات أي بالتقريب 4.7 مليون هكتارا. انظر في هذا المجال:

ABDELMALEK (Ahmed Ali), "La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre", Revue Options Méditerranéennes, Série B. Etudes et Recherches, Publié par Centre International de Hautes Etudes Agronomiques Méditerranéennes (CIHEAM), Paris, France, N° 66 , 2011, P35.

(4) استعمل المشرع الجزائري في القانون رقم 84 - 16 مؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 27 الصادر بتاريخ 3 جويلية سنة 1984 (ملغى)، مصطلح «الأملاك الوطنية» الذي يقابله في اللغة الفرنسية عبارة «Domaine National»، أما قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 52 الصادر بتاريخ 02 سبتمبر سنة 1990، الذي ألغى القانون السالف الذكر فقد استعمل عبارة «Loi Domaniale» وهي نفس العبارة التي نجدها في قانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 - 30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 44 الصادر بتاريخ 3 أوت سنة 2008.

في حين، نلاحظ من خلال النصوص القانونية أن المشرع الجزائري لم يستقر على استعمال مصطلح واحد للدلالة على الأملاك العقارية، إذ نجد مثلا في نص المادة 2 من قانون 90 - 30 استعمل مصطلح جديد هو «Domaine National» وكذا قانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري.=

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،
- الأملاك الوقفية».

من خلال هذا التصنيف الذي جاءت به المادة السالفة الذكر، نتساءل عن مدى شمولية عملية المسح العقاري لكل الأملاك العقارية ؟ للإجابة عن التساؤل سندرس كل نوع على حدا.

الفرع الأول الأملاك الوطنية

عرفت الأملاك الوطنية تطورا ملحوظا في الجزائر⁽¹⁾، وهذا خلال تعاقب عدة تشريعات تنظم هذا النوع من الأملاك. الأملاك الوطنية هي تلك الحقوق العينية العقارية التي تعود ملكيتها لصالح الدولة أو لأحد جماعاتها المحلية (البلدية والولاية)⁽²⁾. تتمثل الأملاك الوطنية في الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (Les domaines public et privé de l'état)، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية (Les domaines public et privé de la wilaya)، بالإضافة إلى ذلك نجد الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية (Les domaines public et privé de la commune).

= في حين نجد مصطلح «Des Biens Domaniaux» للدلالة على الأملاك الوطنية في النص العربي، رغم أن عبارة «Des Biens» تعني الأموال لا الأملاك، إلا أنه من خلال المادة 24 منه نجد أنه استعمل عبارة «Domaine National» والتي تقابلها في النص العربي الأملاك الوطنية.

أما في الأمر رقم 75 - 58 مؤرخ 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975 استعمل المشرع عبارة «Propriété de l'Etat» في نص المادة 688 للدلالة على أموال الدولة في النص العربي، في حين نجد عبارة «Les Biens de l'Etat» في المادة 689 بالفرنسية رغم أن المصطلح نفسه باللغة العربية (أموال الدولة). الملاحظ مما تقدم، أنه كان على المشرع الجزائري الاعتماد على مصطلح واحد للدلالة على الأملاك الوطنية.

(1) معمر قوادري محمد، "تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، تصدر عن جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ع 5، 2011، ص 24.

(2) طالبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط 2، دار هوم، بوزريعة، الجزائر، 2011، ص

فالأمالك الوطنية العمومية هي جميع الأملاك العقارية والمنقولات المخصصة لاستعمال الجمهور، سواء أكان هذا الاستعمال مباشرا كاستعمال الطرق وشواطئ البحر. قد يكون الاستعمال بموجب مرفق عمومي كالسكك الحديدية والمطارات والموانئ... الخ⁽¹⁾.

أما الأملاك الوطنية الخاصة، فهي تلك العقارات والمنقولات التي لا تخضع للنفع العام وبالتالي فهي تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي خاضعة لأحكام القانون المدني⁽²⁾. ولقد بين قانون رقم 90-30 من خلال المواد من 38 إلى المادة 58 طريقة تكوين هذا الصنف من الأملاك، على غرار تملك الدولة للعقارات الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها، والتركات التي لا وارث لها... الخ.

أما في فرنسا، فلم يظهر الدومين⁽³⁾ إلا في أواخر القرن 18، إذ يعرف في هذا الوقت سوى ملكية المالك، وما يثبت ذلك تلك العبارة المشهورة التي قالها الملك لويس الرابع عشر «أنا الدولة». وبعد صدور قانون الدومين (Code Domainal) الذي اشتمل على عبارة (ملكية الأمة)، للدلالة على الأملاك الوطنية، فقد استبدلت في سنة 1807 بعبارة ملكية الدولة⁽⁴⁾.

كانت أموال الدولة قبل اندلاع الثورة الفرنسية تمتاز بالأحادية، وتسمى دومين التاج دون التمييز بين أموال المالك الشخصية وملكية الدولة. في أواخر القرن السابع عشر وبداية القرن الثامن عشر، ظهرت بوادر التفرقة بين أموال الدومين (أموال التاج وأموال الدولة). ولقد تم إنشاء لجنة عند قيام الثورة الفرنسية وذلك في أواخر القرن 18 وأطلق عليها اسم لجنة الدومين، وما نتج عن تنصيبها هو إصدارها للديكريتو المؤرخ ما بين 22 نوفمبر

(1) انظر كلا من: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 09؛ ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014، ص 04.

(2) عايلي رضوان، «أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية»، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 10، جانفي 2014، ص 508.

(3) استعمل التشريع المصري مصطلح أموال الدولة والأموال العمومية، وعبارة الأملاك العامة والأملاك الخاصة في التشريع المغربي. ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 05.

(4) معمر قوادري محمد، تطور الأملاك العقارية الوطنية...، مرجع سابق، ص 24.

و01 ديسمبر 1970، والذي أنشأ مصطلح جديد في مادته الأولى وهو **دومين الأمة والدومين العام** في المادة 2 منه. يعتبر قانون 16 جوان 1851 المتعلق بالممتلكات العقارية في الجزائر أول نص قانوني تبنى من خلاله المشرع الفرنسي ازدواجية أموال الدولة وذلك من خلال استعماله لمصطلح **الدومين العام ودومين الدولة**، ثم تلاه قانون رقم 57-1336 المؤرخ في 28 ديسمبر 1957 المتعلق بأملك الدولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الأملك الخاصة

عرّفت المادة 27 من قانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري الملكية العقارية الخاصة على أنها:

« ... حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملك وفق طبيعتها أو أغراضها ».

أما المادة 674 من القانون المدني فقد عرّفت الملكية على أنها:

« ... حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ».

يمكن على هذا الأساس تعرف الملكية العقارية الخاصة على أنها مجموعة الأملك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يمتلكها الأفراد - الخواص - سواء أكانوا أشخاص طبيعية أو معنوية، وهي خاضعة مبدئيا للقانون الخاص⁽²⁾.

وللملكية العقارية الخاصة عدة صور نجلها في ما يلي:

أولا: الملكية التامة: تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية تامة إذا استجمع في يد المالك السلطات الثلاث للملكية وهي: حق التصرف، حق الاستعمال وحق الاستغلال⁽³⁾.

(1) ميساوي حنان، آليات حماية الأملك الوطنية، مرجع سابق، ص 11.

(2) إغاث ربيحة، "الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد خاص «الملكية والقانون»، 2012، ص 191.

(3) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2013، ص 15.

• **حق الاستعمال⁽¹⁾**: والذي من خلاله تمكن مالك العقار من استعمال الشيء وتناول الثمار في حدود احتياجاته هو وأسرته، وهذا ما أكدت عليه المادة 855 من القانون المدني.

« نطاق حق الاستعمال... يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق ».

ويخول حق الملكية لمالكة استعمال عقاره كما يشاء ما عدا بعض القيود المقررة قانونا.

• **حق الاستغلال**: وهو حق عيني يشبه حق الانتفاع، إلا أنه لا يتناول سوى أحد عنصري الانتفاع وهو الاستعمال دون الاستغلال، ويتحقق هذا الحق في حالة قيام المالك بتسخير أملاكه العقارية بهدف الحصول على مقابل مادي (ثمار مادية)⁽²⁾، على أن يكون هذا الاستغلال بطريقة مباشرة أو غير مباشرة⁽³⁾.

• **حق التصرف**: نعني به التصرف القانوني للملكية أو حقا من الحقوق العينية العقارية الأخرى. فللمالك أن ينقل ملكيته إلى الغير بمقابل مالي (البيع)، أو يكون النقل بدون مقابل (الهبة)، ويستوي بذلك إذا كان النقل كلياً أو جزئياً.

سمح القانون لمالك العقار أن يتصرف في عنصر من عناصر الملكية مع احتفاظه بالملكية (حق الانتفاع، حق الاستعمال وحق السكن)، ويمكنه أن يرتب عليه حق كحق الرهن⁽⁴⁾.

ثانياً: الملكية المجزأة: تكون الملكية مجزأة في حالة تنازل المالك عن حق من حقوقه لفائدة الغير مما يؤدي إلى تجزئة ملكيته، ومثال ذلك تنازل المالك عن حقه في استعمال العقار على أن يحتفظ المالك بحق الرقبة، ففي هذه الحالة يتقاسم مالك الرقبة مع شخص آخر حق

(1) زهدور أنجي هند، "التصرفات الخاضعة للشهر العقاري (الحقوق العينية والحقوق الشخصية)"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، بدون عدد، 27 ديسمبر 2012، ص 07.

(2) طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 25.

(3) يكون الاستعمال المباشر عن طريق استغلال مالك العقار لعقاره بنفسه، كأن يزرعها بنفسه. أما الاستغلال غير المباشر والذي يتحقق في حالة استغلال مالك العقار لعقاره بواسطة الغير كالإيجار مثلاً.

(4) انظر كلا من: طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 26/25؛ إلغات ربيحة، الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 193.

الانتفاع أو حق الاستعمال والسكن في الشيء، ويكون مصدرها العقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الالتصاق⁽¹⁾.

ثالثا: الملكية المشاعة: نكون بصدد ملكية شائعة عندما يشترك عدة أشخاص في العقار ذاته بدون أن تتحدد حصة كل واحد منهم، فيقال للعقار أنه شائع ولكل واحد من هؤلاء الأشخاص تمنح له صفة مالك على الشيوع، وهذا عملا بأحكام المادة 713 من القانون المدني⁽²⁾.

ونوه إلى أن الملكية الشائعة تعتبر حالة استثنائية مصيرها الزوال، إذا نتقضي بأسباب عدة لكن الغالب بموجب القسمة سواء كانت بالتراضي أو بموجب القضاء.

رابعا: الملكية المفترزة: يقع هذا الصنف من الأملاك على مال معين بالذات يملكه شخص واحد فقط، سواء كان طبيعى أو معنوي، وهو صاحب السلطة على العقار الذي يملكه⁽³⁾.

خامسا: المكية المشتركة: تتعلق الملكية المشتركة بالعقارات المبنية باعتبار أن ملكيتها تكون مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص، حيث تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب آخر في الأجزاء المشتركة⁽⁴⁾، كأن يملك الشريك جزءا خاصا به يستعمله استعمالا شخصيا، بالإضافة إلى تملكه على الشيوع مع باقي الشركاء الأجزاء المشتركة، ففي هذا النوع من الأملاك للشخص حقان حق استعمال الجزء الخاص به مع الاستعمال والانتفاع بحرية الأجزاء المشتركة، على أن لا يضر هذا الاستعمال بحقوق الشركاء الآخرين في العقار المبني⁽⁵⁾.

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 12.

(2) نصت المادة 713 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، سالف الذكر، على ما يلي، « إذا ملك إثناء أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك ».

(3) طلبية ليلى، الملكية العقارية الخاصة ...، مرجع سابق، ص 32.

(4) راجع: المادة 743 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(5) طلبية ليلى، الملكية العقارية الخاصة ...، مرجع سابق، ص 33.

الفرع الثالث الأمالك الوقفية

نصت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أن: « الأمالك الوقفية هي الأمالك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذي يعينهم المالك المذكور ».

وفي هذا المجال، أحالت المادة 32 من القانون السالف الذكر إلى إصدار قانون خاص ينظم ويحكم الأمالك الوقفية، وهو ما تكرر في سنة 1991 من خلال القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، المعدل بموجب القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02 - 10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002⁽¹⁾.

(1) قانون رقم 91 - 10 مؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 21 الصادر بتاريخ 08 ماي سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 01 - 07 مؤرخ في 22 مايو سنة 2001، ج.ر عدد 29 الصادر بتاريخ 23 مايو سنة 2001، والمعدل والمتمم بموجب قانون رقم 02-10 مؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002، ج.ر عدد 83 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر سنة 2002.

لقد صدر أول قانون في الدول العربية ينضم الأمالك الوقفية وهذا في مصر تحت رقم 48 لسنة 1946، ليعم بعدها باقي الدول العربية، على غرار قانون الأوقاف الإسلامية رقم 25 لعام 1947 الخاص بالمملكة العربية الهاشمية، وقانون الأوقاف الذري في لبنان المؤرخ بتاريخ 10 مارس 1947.

أما في سوريا فقد صدر في هذا الميدان مرسومان تشريعيان وهما، المرسوم التشريعي رقم 76 الصادر بتاريخ 11 جوان 1949 بشأن إلغاء الوقف الذري المشترك وأصل الأوقاف الذرية والمشاركة. والثاني يحمل رقم 128 المؤرخ في 11 سبتمبر عام 1949 المتعلق بالوقف الخيري الإسلامي. بالإضافة إلى الأمر السامي بشأن أحكام شرعية الأوقاف المتعلقة بدولة الكويت المؤرخ في 15 أفريل عام 1951. لمزيد من التفاصيل انظر: بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2005/2006، ص 09.

وعرفت المادة 213 من قانون الأسرة⁽¹⁾ الوقف على أنه:

«الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق».

نلاحظ من خلال هذه المواد، أن المشرع قد أخرج المال الموقوف عن ملك واقفه، وهذا بعد تمام إجراءات الوقف، حيث يمنعه من التصرف فيه، بالإضافة إلى أخذه برأي أغلبية الفقه في مسألة التأييد باعتباره شرطاً لصحة الوقف⁽²⁾.

مع العلم أن الأملاك الوقفية مصدرها الشريعة الإسلامية (الحبوس)⁽³⁾، إذ منحها القانون الوضعي الشخصية المعنوية.

فالوقف إذا هو الإمساك والقصر في الشيء، كأن يقال: أمسك عن الكلام أي امتنع عنه⁽⁴⁾، ومنه أوقف الدار أي حبسها في سبيل الله.

ويرى الحنفية أن الوقف هو حبس العين على حكم مالك الواقف، والتصديق بالمنفعة على وجه الخير. أما المالكية فيرون أن الوقف هو جعل المالك منفعته مملوكة، ولو كان مملوكاً بأجرة، أو جعل علقته كدراهم، لمستحق بصيغة مدة ما يراه المحبس⁽⁵⁾.

(1) قانون رقم 84 - 11 مؤرخ في 9 يونيو سنة 1984 يتضمن قانون الأسرة، ج.ر عدد 24 الصادر بتاريخ 12 يونيو سنة 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05 - 02 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2005، ج.ر عدد 15 الصادر بتاريخ 27 فبراير سنة 2005.

(2) شيخ سناء، "إثبات التصرفات الصادرة عن إرادة منفردة «الوصية والوقف»"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، بدون عدد، 23 ديسمبر 2010، ص 05.

(3) FILALI (Ali), "Les instruments pour la promotion des biens wakfs publics en Algérie", *Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques*, N° spécial, La propriété et le droit en Algérie, Alger, 2012, P 172. Voir aussi: ALLOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, Op.cit, P 16.

(4) عياشي جمال، تداخل آثار عقود التبرع والمواريث، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014/2013، ص 71.

(5) شرون عزالدين، "أساليب استثمار الوقف في الجزائر"، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، تصدر عن جدة، المملكة العربية السعودية، ع 8، أوت 2014، ص ص 164/165.

عرف الفراعنة نظام الوقف، حيث كانوا يحبسون أموالهم ليصير ريعها على أرواحهم وتمثيلهم ومقابرهم. أما في اليونان كما قيل أن أحد قادته حبس أرضه وهذا من أجل إقامة الشعائر لأحد الآلهة⁽¹⁾.

إزدهر الوقف قبل الوجود الفرنسي في الجزائر، حيث بلغ مجموع أوقاف المساجد ما يزيد عن 1558 ملكية في مدينة الجزائر لوحدها، وهي تحت إشراف المفتي المالكي ويساعده 3 وكلاء أوقاف سبل الخيرات، والتي تأسست على يد شعبان خوجة ما بين 999-1590، وبلغت أوقاف جامع الأعظم 548 وقفا. تدير الأوقاف 40 مليون فرنك ذهبي وهو ما يعادل 66% من مجموع إيرادات الأملاك العقارية حسب إحصائيات 1891⁽²⁾.

عمدت الإدارة الفرنسية إلى إصدار نصوص قانونية تقضي بمصادرة الأوقاف الإسلامية والاستيلاء عليها⁽³⁾، لذا كان يقول رئيس مجلس القضاء للجزائر في سنة 1874 (M.Zeys) « من المتأكد أننا نظرنا، منذ احتلالنا للجزائر، بغض النظر على هذه الغريبة للحبس بحيث أن الفقه والقضاء كانا يسعيان في تحديدها وخاصة في القضاء عليها على أنها تصطدم بالاقتصاد في الدرجة الأولى»⁽⁴⁾.

(1) محمد الرؤوف قاسمي الحسني، "التطور التاريخي والتشريعي لنظام الوقف، نموذج الاقتصاد التضامني"، مركز البحث في الاقتصاد المطبق من أجل التنمية، تصدر عن وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، الجزائر، ع 80/79، 2007، ص 77.

(2) جعفر رابح، "المنازعات المتعلقة بالأوقاف"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، مد 37، ع 2، 2000، ص 136/135.

إضافة إلى ذلك فقد بلغت أوقاف جامع عبد الله صغير بالجزائر والمعروف بجامع سفير في عام 1534 الموافق 940 هـ بحوالي 100 هكتار من الأراضي، وبلغت أوقاف الضريح سيدي بومدين بتلمسان حوالي 23 وقفا عقاريا في عام 1558 الموافق 966 هـ، أما بالنسبة للجامع الكبير فتقدر بحوالي 157 ملكية منها 40 ملكية زراعية بالجزائر، ولمزيد من التفاصيل انظر: بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال الوقف ...، مرجع سابق، ص 15 و 19.

(3) ومن بين هذه النصوص نجد مرسوم 01 أكتوبر 1844 القاضي بمصادرة أراضي الزوايا التي تزعمت حركة الثورة ضد الاستعمار الفرنسي. انظر: فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 157.

(4) الغوثي بن ملحمة، "مكانة الوقف في القانون العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، مد 37، ع 2، 2000، ص 147/146.

وفي القرن 17 كانت 3/1 مساحة فرنسا عبارة عن إرسادات خيرية مسيحية، ولم تتخلص منه إلا بعد الثورة الفرنسية⁽¹⁾.

وبينت وثائق الأملاك العقارية التي تشرف عليها وزارة الشؤون الدينية الجزائرية عن تنوع مصادر الأوقاف عبر 48 ولاية، إذ نجد حوالي 15 ألف مسجد و2870 مدرسة قرآنية، 2344 كتابا، 312 زاوية، 1140 محلا تجاريا، 2619 منزلا، 618.7 هكتار من الأراضي التابعة للأملاك الوقفية، على أن تدير حوالي 3 ملايين سنتيم سنويا⁽²⁾. وسعت الجزائر بعد الاستقلال إلى تنظيم الأملاك الوقفية من خلال المرسوم الرئاسي رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964 والمتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة⁽³⁾. وينقسم الوقف⁽⁴⁾ إلى نوعان:

أولاً: وقف عام: (Wakf public) أو **الوقف الخيري:** وهو حبس الشيء على جهات خيرية وذلك من وقت إنشائه، مثال ذلك قيام المالك بوقف عقاره لحساب مستشفى مثلا⁽⁵⁾، على أن تتولى إدارة نظارة الوقف إدارته باعتبارها إدارة تابعة لوزارة الشؤون الدينية⁽⁶⁾.
ثانياً: وقف خاص: (Wakf privé)⁽⁷⁾: عرفه الأستاذ حمدي باشا عمر⁽⁸⁾ على أنه: « وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي تعينها الواقف بعد انقضاء الموقوف عليهم ».

(1) محمد الرؤوف قاسمي الحسني، "التطور التاريخي والتشريعي لنظام الوقف"، مرجع سابق، ص 77.

(2) المرجع نفسه، ص 87.

(3) جعفر رابح، "المنازعات المتعلقة بالأوقاف"، مرجع سابق، ص ص 138/135.

(4) صدرت في هذا المجال عدة مذكرات ومناشير لتنظيم الأملاك الوقفية على غرار:

- المذكرة رقم 35 مؤرخة في 23 أكتوبر 1994 المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك العقارية.

- المنشور رقم 56 المؤرخ في 23 أكتوبر 1994 المتعلقة بتوسيع دائرة الاهتمام بالأملاك الوقفية المنقولة منها والعقارية.

- القرار الوزاري رقم 99-29 مؤرخ في 25 فيفري 1999، يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.

ولمزيد من التفاصيل انظر، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 16.

(5) إلغاء ربيحة، "الملكية العقارية..."، مرجع سابق، ص 195.

(6) Abdelmalek (Ahmed Ali), La législation foncière agricole..., Op.cit, P 39.

(7) ويسمى أيضا بالوقف الأهلي أو الذري أو العائلي. انظر: بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال الوقف...، مرجع سابق، ص 15.

(8) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 17.

استنادا إلى التعديل الأخير لقانون الأوقاف رقم 02-10 فإن المواد المنظمة للوقف الخاص قد تم إلغاؤها. على هذا الأساس، فإن الوقف الخاص يخضع لتلك الأحكام المطبقة على الهبة والوصية، وذلك استنادا إلى الحالة التي يقرها الواقف في العقد المؤسس للوقف الخاص. مع العلم أن الوقف الخاص يتحول إلى وقف عام إذا لم يقبله الموقوف عليهم⁽¹⁾. من خلال تعداد أصناف الملكية العقارية، وبالرجوع إلى المادة 4 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على ما يلي:

« يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي». والمادة 6 من المرسوم رقم 76 - 62 السالف الذكر، التي نصت على أنه يجب أن: « تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتهم.

وأن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين». وعلى هذا الأساس فإن المسح يشمل كل الأملاك العقارية مها كان صنفها.

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات ...، مرجع سابق، ص 18.

المبحث الثاني

إشراف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على عملية المسح العقاري

سعت الدولة الجزائرية إلى الإسراع في عملية تطهير الملكية العقارية قصد التحكم في الفضاء العقاري، وبالتالي مسح كامل التراب الوطني وتوفير الوعاء العقاري لكل المشاريع التنموية المختلفة. حيث تحرص الدولة كل الحرص على توفير الأوعية العقارية الخالية من كل النزاعات التي قد تثار من قبل الغير.

ولتحقيق هذا الهدف استلزم على الدولة الجزائرية إيجاد آلية قانونية توكل لها مهمة الإشراف على هذه العملية الإستراتيجية، والمتمثلة في هيئة إدارية تتولى مهمة الإشراف على عملية مسح الأراضي العام سميت بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي (المطلب الأول)، حيث حدد القانون تشكيلة هذه الهيئة (المطلب الثاني) والمهام المسندة إليها (المطلب الثالث).

المطلب الأول

مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أنشأت السلطات الاستعمارية هيئة مكلفة بعملية المسح العقاري وهي «مديرية التنظيم العقاري والمسح» في 12 جانفي 1962⁽¹⁾، وهذا عملا بالتعليمية رقم 345 المتعلقة بوضع أسس العصرية العقارية، والتي جاءت تبعا لما قضى به الأمر رقم 59-41 المؤرخ في 03

(1) بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص 81.

تسمى الهيئة المكلفة بالمسح في المملكة المغربية بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وباللغة الفرنسية يطلق عليها: (Agence Nationale de la Conservation Foncière du cadastre et de la Cartographie)، وتختصر بعبارة (A.N.C.F.C.C). انظر:

HILALI (Aziz), La maîtrise du foncier grâce à l'information géographique, L'information foncière et cadastrale au Maroc, Semaine économique de la méditerranée sur: Information géographique, Villes et territoires en Méditerranée, 12 et 13 Octobre 2011, Palais da la Bourse, La Canebière, Marseille, France, P 06.

جانفي 1959 المتعلق بالعصرنة العقارية⁽¹⁾، مع العلم أن هذه التعليمات لم تمس سوى بعض المناطق⁽²⁾.

غداة الاستقلال، وعملا بأحكام القانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 استمر العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، وعليه استمر عمل مديرية التنظيم العقاري والمسح لعملها والتابعة لإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الموضوعة تحت وصاية وزارة المالية⁽³⁾، والتي نظم 3 مديريات فرعية⁽⁴⁾.

وفي إطار قانون الثورة الزراعية، أنشأ بموجب المادة 24 منه خزنة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية⁽⁵⁾، تضمن إحصاء المزارع والأراضي الفلاحية مع ضبط الوثائق المساحية ووضع سجل مساحي للبلاد⁽⁶⁾.

وبعد صدور الأمر رقم 75-74 أوكلت المادة 5 منه مهمة المسح إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ورغم تلك الجهود المبذولة من خلال إنشاء مديريات فرعية لمسح الأراضي في عام 1984 من أجل منح دفع جديد لوتيرة المسح في الجزائر، إلا أنها باءت بالفشل⁽⁷⁾.

وانطلاقا من التقرير المنجز من السلطة المختصة في عام 1988 والتي حددت من خلاله عدة برامج عمل لإعطاء دفع لعملية المسح⁽⁸⁾، وتجسد الأمر في إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي استنادا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-234⁽⁹⁾.

(1) براني فيروز، المسح الأراضي، مرجع سابق، ص 58.

(2) تم مسح سوى منطقة واحدة وهي منطقة (مولاكوف) ببيوقاير والتابعة لولاية الشلف.

(3) بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 82.

(4) وهي الجزائر، وهران، قسنطينة، وبها 85 عون فقط.

(5) راجع: المادة 24 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، سالف الذكر.

(6) شملت عمليات المسح المختلفة بمسح قرابة 5 مليون هكتارا، أي ما يعادل 50% من المساحة القابلة للمسح والمقدرة بـ

11 مليون هكتارا. انظر في هذا الصدد: براني فيروز، المسح الأراضي، مرجع سابق، ص 59.

(7) بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 80.

(8) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 59.

(9) كان على المشرع الجزائري أن يحترم مبدأ توازي الأشكال القانونية في التنازل عن مهام الإدارة المكلفة بشؤون أملاك

الدولة والشؤون العقارية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أي بموجب أمر وليس بموجب مرسوم تنفيذي.

غير أنه تم إلغاء المادة السالفة الذكر بموجب قانون المالية التكميلي لعام 2020 وتم إحداث مادة جديدة ضمن الأمر رقم 74-75 وهي المادة 3 مكرر والتي نصت على ما يلي: « تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك»⁽¹⁾.

وبعد إعطاء لمحة موجز عن الهيئة المشرفة على عملية المسح العقاري، سنركز على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال تعريفها (الفرع الأول)، لنبين المهام الموكلة للوكالة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (Agence Nationale du Cadastre)⁽²⁾ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234⁽³⁾ إذ نصت المادة 1 منه على ما يلي: « تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة" ».

فاستناد إلى هذه المادة تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنها: «...مؤسسة إدارية، تتمتع بالاستقلال المالي، وذات شخصية معنوية، جاءت بدلا لمكاتب المسح الموزعة عبر الولايات وحلت محلها في كل ما يهم عمليات المسح العقاري، وهي هيئة تتبع وصائيا إلى وزارة الاقتصاد»⁽⁴⁾.

(1) قانون رقم 20 - 07 مؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 4 يونيو سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر عدد 33 صادر بتاريخ 4 يونيو سنة 2020.

(2) وتكتب باختصار باللغة العربية (و.و.م.أ) أما باللغة الفرنسية فتكتب على النحو الآتي (A.N.C).

(3) مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 54 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر سنة 1989.

(4) نقلا عن: مراحي ريم، دور المسح العقاري ...، مرجع سابق، ص 27.

وتعرفها الأستاذة مراهي مريم على أنها:

« مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرّد العقارات»⁽¹⁾.

فالوكالة هي: « مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقرار المالي مقرها الجزائر، وتقدم خدمة عامة، وهي خدمة تقنية تتمثل في عملية المسح»⁽²⁾.

استنادا إلى ما تقدم، تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة أو هيئة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع في مهامها لوزارة المالية مكلفة بالسهر على تنفيذ النصوص القانونية المرتبطة بعمليات مسح الأراضي.

فمن خلال هذا التعريف البسيط للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يمكن استخلاص عدة نتائج أهمها:

- اعتبار الوكالة الوطنية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري: فهي بذلك خاضعة للقانون العام سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، فالقضاء المختص نوعيا في الفصل في القضية هو القضاء الإداري، عملا بأحكام المواد 800 إلى 989 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

(1) مراهي مريم، أثر الوثائق المساحية...، مرجع سابق، ص 05.

(2) فسيح جميلة، "المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة الغربية، ع 25، نوفمبر 2014، ص 94.

(3) قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008.

- اعتبار الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾ ذا شخصية قانونية: ومتى كان لها ذلك أصبحت لها ذمة مالية مستقلة وأهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشئ لها عملا بأحكام المادة 50 من القانون المدني⁽²⁾.
- للوكالة موطن، وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، وحددته المادة 3 من المرسوم رقم 110-01 بالجزائر العاصمة⁽³⁾، مع إمكانية نقله إلى مكان آخر من تراب الجمهورية بناء على اقتراح وزير المالية.
- تمسك حسابات الوكالة وفقا لقواعد المحاسبة العمومية: وذلك عملا بأحكام المادة 23 من المرسوم رقم 234-89 المعدل والمتمم⁽⁴⁾، بالإضافة إلى إمكانية قبول الهبات والهدايا، الحق في التقاضي⁽⁵⁾ وإبرام الصفقات العمومية، هذا ما أكدت عليه المادة 10 من المرسوم رقم 234-89 بنصها على ما يلي:

(1) أوكلت مهمة المسح العقاري في الغابون لهيئة أطلق عليها تسمية مصلحة الطبوغرافية والمسح العقاري، والتي تم إنشائها في نوفمبر عام 1950. (Le Service Topographique et de Cadastre)، ولمزيد من التفاصيل حول الموضوع انظر:

Organisation et fonctionnement du service topographique et du cadastre du Gabon, Article présenté par le Gouvernement gabonais, Commission Economique pour L'Afrique, Deuxième conférence cartographique, Régional des Nations Unies pour l'Afrique, 12-24 Septembre 1966, Tunis, P 01

(2) راجع: المادة 50 والمادة 5/50 من أمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، سالف الذكر.
(3) مرسوم تنفيذي رقم 110-01 مؤرخ في 5 مايو سنة 2001، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 9 مايو سنة 2001.

(4) نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92 - 63 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992 والمتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 13 الصادر بتاريخ 19 فبراير سنة 1992، على ما يلي:

« تمسك حسابات الوكالة وفقا لقواعد المحاسبة العمومية، يسند مسك الحسابات وتداول الأموال إلى عون محاسب يعينه وزير الاقتصاد... ».

(5) راجع: المادة 9/50 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، سالف الذكر، والمادتين 12 و28 من المرسوم التنفيذي رقم 234-89 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم. سالف الذكر.

« يمكن الوكالة أن تبرم أي صفقات أو اتفاقيات أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية وهذا وفقا للتنظيم المعمول به ولاسيما قانون الصفقات العمومية».

- للوكالة ممثل قانوني يعبر عن إرادتها ويتصرف باسمها ولحسابها، يتمثل في شخص مديرها، فهو يمثلها أمام الجهات القضائية، يعين بموجب مرسوم بناء على اقتراح من وزير المالية⁽¹⁾.

أما في التشريع اللبناني، فإن المسح العقاري موكل للقاضي الفرد يساعده في ذلك المساحون.

1- القاضي الفرد

يختص القاضي الفرد بمسائل المسح العقاري، والمعين من قبل رئيس الدولة ويخضع في أداء مهامه إلى نظام الرقابة المزدوجة بحسب المهام التي يقوم بها. فقد تكون أعمال القاضي الفرد تحت رقابة وزير العدل، وهذا في المسائل القانونية لعملية المسح العقاري. أما في المسائل المرتبطة بأعمال التحديد والتحرير، فهو يخضع لرقابة وزارة المالية⁽²⁾.

2- المساحون

وهم من ذوي الكفاءات العلمية والفنية في مجال المسح العقاري، يتم تعيينهم من قبل مدير الشؤون العقارية، بناء على اقتراح من رئيس مصلحة المساحين⁽³⁾، وعلى المساح أداء اليمين القانونية قبل مباشرة مهامه.

سمح القانون في حالة عدم كفاية عدد المساحين ذو الكفاءة العالية في مجال المسح العقاري بالاستعانة بمكاتب مسح متخصصة، على أن تكون مهامها تحت إشراف القاضي

(1) القيزي لزهاري، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص 13.

(2) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 26.

(3) شدراوي . ن . جورج، الوجيز في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 32.

المنفرد. يتم اختيار هذه المكاتب وفقا للشروط التي يقرها المجلس الوزاري بموجب مرسوم بناء على اقتراح وزير المالية⁽¹⁾.

نوه في الأخير أن أعمال التحديد والتحرير (المسح العقاري) توكل في الأصل للجان دائمة، تتألف من حاكم صلح أو رئيس المحكمة، يساعده في ذلك عضوين يتم انتخاب أحدهما من طرف مجلس الإدارة من بين أعضائه، والثاني من قبل مأمورية الدوائر العقارية وفقا لأحكام المادة 1 من القرار رقم 186 الصادر بتاريخ 15 آذار عام 1926 المتضمن تحديد وتحرير الأملاك العقارية⁽²⁾.

ولقد تم إلغاء وظيفة حاكم الصلح بموجب قانون التنظيم القضائي الصادر بتاريخ 10 ماي 1950، وتم تعويضه بالقاضي الفرد أو المنفرد⁽³⁾ عملا بالمرسوم الإشتراعي رقم 150 المؤرخ في 16 سبتمبر عام 1983⁽⁴⁾.

أما في تونس، فقد أوكلت مهمة المسح العقاري لجهة أطلق على تسميتها بـ « ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط»، وهذا بموجب قانون عدد 100 لسنة 1974 المتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط⁽⁵⁾.

وهي ممثلة في جميع ولايات الجمهورية التونسية البالغ عددها 23 مصلحة جهوية⁽⁶⁾، على أن يكون مقر الديوان في تونس العاصمة، ويمكن نقله من طرف سلطة الإشراف إلى أي مكان آخر بعد أخذ رأي مجلس الإدارة.

(1) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 30/29.

(2) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 41.

(3) جورج . ن. شدرابي، الوجيز في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 30.

(4) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 41.

(5) قانون عدد 100 لسنة 1974 مؤرخ في 25 ديسمبر 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الرائد الرسمي عدد 80 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1974. انظر أيضا: البقلوطي كمال، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، ملتقى علمي بعنوان: « الأيام المغاربية للقانون العقاري»، يومي 25 و 26 نوفمبر 2005، صفاقص، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2006، ص 60.

(6) المعطيات الجغرافية الرقمية بتونس، الواقع والآفاق، مداخلة مقدمة من طرف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري، أيام 24 و 25 فيفري، الرياض، 2015. نشر على الموقع الإلكتروني التالي =:

ويعتبر ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط مؤسسة عمومية ذا صبغة اقتصادية وتجارية، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، موضوعة تحت إشراف وزارة التجهيز. وقد اعتبر الفصل 1 من القانون السالف الذكر الديوان تاجرا في معاملاته مع الغير، بالتالي فهو يخضع للقانون التجاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة إدارية أوكلت لها مهمة الإشراف على عملية مسح الأراضي العام ومن أجل أداء مهمتها المحددة قانونا، يشرف على هذه الهيئة مدير الوكالة بالإضافة إلى مجلس إدارة

أولا : المدير

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 على ما يلي:

« يعين مدير الوكالة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير الاقتصاد، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها ».

واستنادا إلى هذه المادة، يعتبر مدير الوكالة بمثابة المسؤول الأول عن السير الحسن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهذا من خلال السلطات الممنوحة له بموجب القانون في مجال السلطة السلمية على جميع المستخدمين الموضوعين تحت سلطته⁽²⁾. ويتم إنهاء مهامه بموجب مرسوم استنادا إلى توازي الأشكال القانونية.

بالإضافة إلى ذلك، عدل المشرع المادة السالفة الذكر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-110 حيث أصبحت تنص على أن المدير العام للوكالة يعين بمرسوم وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها.

http://ggim.un.org/docs/meetings/UN%20GGIM_Arab%20States/First%20meeting/Tunisia.pdf ، تم الاطلاع

عليه يوم 15 نوفمبر 2017 على الساعة 13:17 .

(1) انظر الفصل 1 و2 من القانون عدد 100 لسنة 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، سالف الذكر .

(2) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 65.

ويعاب على هذه المادة في كونها لم تحدد ما إذا كان المرسوم الذي يتم من خلاله تعيين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هو مرسوم رئاسي أو مرسوم تنفيذي. فضلا عن حذف المشروع في التعديل الأخير لعام 2001 الجهة المخولة بالتعيين، فكان من الأجر الإبقاء على الجهة المخولة بالتعيين المتمثلة في وزير المالية قصد تجنب كثرة التأويلات في هذا الموضوع.

أما بالنسبة إلى كيفية تعيين مدير الفرع المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والذي كان سابقا بموجب مقرر صادر عن مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عملا بأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 أوت عام 1991، فإنه من خلال القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 09 جويلية 1994 يتم تعيين مدير الفرع المحلي بموجب قرار من وزير المالية⁽¹⁾.

وما يمكن ملاحظته في هذا المجال، هو أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 أوت 2002⁽²⁾، قد استحدث مناصب جديدة لم تكن موجودة في النصوص القانونية السابقة، على غرار المدير العام الذي يتم تعيينه وتصيبيه بموجب مرسوم - القانون لم يحدد نوع المرسوم ما إذا كان رئاسيا أم تنفيذيا -، بالإضافة إلى مدير مركز معين من قبل وزير المالية بموجب قرار، بشرط أن يكون قد تقلد منصب مهندس دولة لمسح الأراضي.

وحددت المواد 20، 21 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 مهام مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والتي تتمحور في النقاط التالية:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة
- التسيير الإداري لأعمال الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- التمثيل القانوني للوكالة سواء كانت مدعية أو مدعى عليها

(1) أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون «المسؤولية المهنية»، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 30 سبتمبر 2012، ص 139.

(2) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 غشت سنة 2002، يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 66 الصادر بتاريخ 06 أكتوبر سنة 2002، مستدرک بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 غشت سنة 2002، ج.ر عدد 73 الصادر بتاريخ 10 نوفمبر سنة 2002.

- يعتبر مدير الوكالة الأمر بالصرف في ما يخص ميزانية المؤسسة
- يعتبر مدير الوكالة هو المختص بتفويض التوقيع للعاملين تحت سلطته
- يحدد التنظيم الداخلي للوكالة ويمارس السلطة السلمية على مستخدمى الوكالة⁽¹⁾.

ثانياً: مجلس الإدارة

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المعدلة للمادة 11 من المرسوم رقم 89-234 على ما يلي:

« يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام » .
وأما المادة 13 من المرسوم السالف الذكر فنصت على ما يلي:
« يتكون مجلس الإدارة من :

- ممثل عن وزير المالية، رئيساً،
- ممثل عن وزير الدفاع الوطني،
- ممثل عن وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- ممثل عن وزير الأشغال العمومية،
- ممثل عن وزير الفلاحة،
- ممثل عن وزير السكن والعمران،
- ممثل عن وزير الدولة، وزير العدل.»

واستناداً إلى المادتين السالف ذكرهما، فإن مجلس الإدارة هي هيئة تتكون من ممثلين لعدة وزارات⁽²⁾، إذا تتكون من 7 أعضاء معينين بهذه الصفة بموجب قرار من وزير المالية بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها. واشترط القانون ليكونوا أعضاء في مجلس إدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أن يزاولوا وظيفتهم كنواب في إدارة مركزية على الأقل⁽³⁾.

(1) راجع: المواد 20، 21 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(2) مراحي ريم، دور المسح العقاري ...، مرجع سابق، ص 29.

(3) راجع: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة⁽¹⁾، وهذا بموجب استدعاء من رئيسها، أو ثلث (3/1) أعضائها أو بطلب من المدير، على أن ترسل الاستدعاءات المتعلقة بالاجتماع في أجل 15 يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد للجلسة.

وما يمكن ملاحظته في هذا المجال، هو أن الوظيفة التي يقوم بها الأعضاء تكون بدون مقابل (أي بالمجان)⁽²⁾ هذا ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم.

بالإضافة إلى ذلك، سمح القانون للمجلس أن يستعين بكل شخص ذو كفاءة من أجل إيفادهم بكل المسائل التي يتم عرضها للتداول والفصل فيها⁽³⁾، وعلى المجلس أن يتخذ كل التدابير الضرورية واللازمة للسير الحسن لمهام الوكالة وعلى الخصوص⁽⁴⁾:

- مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.
- الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للسير الحسن للوكالة.
- قبول الهبات والوصايا مع تخصيصها.
- تقييم حصيلة النشاط السنوي والتسوية المحاسبية ومبادلتها.
- كما يمكن للمجلس أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير الضرورية لأداء مهمتها على نحو أفضل (الوكالة).

- يبدي المجلس رأيه في المسائل المرتبطة بالصفقات والاتفاقيات.

أما في تونس فالديوان يسير من قبل رئيس مدير عام ومجلس إدارة .

أولاً: الرئيس المدير العام

يتم تعيين الرئيس المدير العام بموجب أمر من بين الممثلين الأربعة لوزارة التجهيز، على أن يكلف بالمهام التالية:

(1) شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفي تحليلية، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 109.

(2) ما عدا تلك المصاريف المرتبطة بالنقل والإقامة، فهذه المصاريف يتم تعويضها.

(3) أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة... مرجع سابق، ص 138.

(4) راجع: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم،

سالف الذكر.

- دراسة واقتراح كل المسائل على مداولات المجلس مع تطبيق مقرراتها.
 - تسيير شؤون الإدارية والمالية والفنية لديوان.
 - مباشر السلطة السلمية على الأعوان الخاضعين تحت سلطته.
 - تمثيل الديوان أمام الجهات القضائية.
 - إمكانية تفويض جزء من سلطاته بشرط موافقة مجلس الإدارية.
 - إبرام الصفقات لصالح الديوان على أن تخضع لقانون الصفقات العمومية⁽¹⁾.
- استنادا للأمر عدد 321 لسنة 1992 المتعلق بضبط تركيبيية مجلس إدارة ديوان قيس الأراضي، فقد قلص عدد الممثلين لوزارة التجهيز من 3 إلى 4 أعضاء، بالإضافة إلى تعيين ممثل جديد عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، وكذا ممثل عن وزارة البيئة والتهيئة الترابية⁽²⁾.

ثانيا: مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من 4 ممثلين عن وزارة التجهيز، يتم اختيار أحدهم لمنصب رئيس مدير الديوان، ممثلين عن وزارة العدل، ممثل عن وزارة الدفاع، ممثل عن وزارة الفلاحة، ممثل وزارة المالية وممثل عن وزارة الداخلية.

مع العلم، أن هذا المجلس ينعقد بحضور خمسة (5) أعضاء على الأقل بطلب من رئيسها، خلال مرة واحدة على الأقل في 3 أشهر. تتخذ قراراتها بالأغلبية البسيطة، وفي حالة التساوي يرجح بالطبع صوت الرئيس⁽³⁾.

(1) راجع: الفصول 12، 13، 14 و25 من القانون عدد 100 لسنة 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، سالف الذكر.

(2) راجع: الفصل 1 من الأمر عدد 321 لسنة 1992 مؤرخ في 10 فيفري 1992 يتعلق بضبط تركيبيية مجلس إدارة ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الرائد الرسمي عدد 12 الصادر بتاريخ 15 فيفري لسنة 1992.

(3) راجع: الفصلين 8 و10 من القانون عدد 100 لسنة 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، سالف الذكر.

أما في المملكة المغربية، فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية⁽¹⁾ هي الهيئة المكلفة بالمسح العقاري، تتكون من مجلس إدارة والذي يتكون من ممثلي الدولة، بالإضافة إلى مدير هذه الوكالة⁽²⁾، لهذه الأخير عدة مهام سواء أكانت رئيسية أو استثنائية.

وتتمثل المهام الرئيسية في تحفيظ الأملاك العقارية وحفظ الوثائق العقارية، وكذا تزويد الجمهور بكل المعلومات التي تحتويه هذه الوثائق. وذلك، مسح كامل تراب المملكة مع انجاز مخططات المسح العقاري⁽³⁾ وكل الوثائق المرتبطة بها وحفظها، مع انجاز أشغال الشبكة الجيوديزية.

وتتعلق المهام الاستثنائية للوكالة في انجاز الخرائط، وتطوير أشغال البحث المرتبط بمهامها والمساهمة في الدراسات وتطبيق كل التدابير المتعلقة بالمحافظة على العقار الفلاحي... الخ⁽⁴⁾.

المطلب الثاني

الإطار الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة 22 من المرسوم رقم 89-234 المعدلة بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 على ما يلي:

«يحدد التنظيم الداخلي للوكالة على المستوى المركزي والجهوي والولائي بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالتوظيف العمومي.»

(1) راجع: المادة 1 من ظهير شريف رقم 01.02.125 صادر في 13 يونيو 2002 بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، ج.ر عدد 5032 الصادر بتاريخ 22 أغسطس 2002.

(2) راجع: المادة 5 من ظهير شريف رقم 01.02.125 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، سالف الذكر.

(3) GIGNOUX (Stéphane), "Appréhender le droit marocain de l'immobilier", Op.cit, P 17.

(4) راجع: المادة 3 من ظهير شريف رقم 01.02.125 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، سالف الذكر.

وعلى هذا الأساس سندرس التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستويات التالية:

الفرع الأول على المستوى المركزي

صدر في عام 1990 أول نص قانوني ينظم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ويتمثل في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990 والذي حدد التنظيم الداخلي للوكالة على مستويات ثلاث (المركزي، الجهوي والمحلي)، الذي تم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 نوفمبر 1994، والملغى بدوره بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002.

سنبين في هذا الجانب التطور الحاصل للتنظيم الداخلي للوكالة⁽¹⁾ عبر 3 مراحل حسب التسلسل الزمني لمختلف النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال. أولاً: استناداً على القرار الوزاري المشترك لعام 1990.

تم إنشاء أربعة مديريات فرعية تحت سلطة المدير معين بموجب مرسوم⁽²⁾، وهذا عملاً بأحكام المادة 1 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990⁽³⁾، وهي على النحو الآتي:

(1) أنشأ المشرع الكونغولي هيئة مكلفة بالمسح وسماها مصلحة المسح (Le service du cadastre) يسيها رئيس، وهي تتكون من مكتبين: مكتب الأملاك ومكتب الشهر. ولمزيد من التفاصيل انظر.

MASSITU (Jean Albert), "Le cadastre Congolais", Op.cit, P 01 et P 45.

أما في بوركينافاسو فيعد المسح من مهام مديرية المسح التابعة للمديرية العامة للضرائب وهي تتكون من مصلحتين: مصلحة الأعمال المساحية ("Le Service des Opération Cadastrales" S.O.C) ومصلحة المتابعة والمراقبة (Le Service de Coordination et du Suivi " S.C.S") انظر:

(2) راجع: القرار وزاري المشترك مؤرخ في 28 غشت 1991، يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس سنة 1990 والمتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 14 الصادر بتاريخ 23 سبتمبر سنة 1992، (ملغى).

(3) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 مارس سنة 1990، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 29 الصادر بتاريخ 18 يوليو لسنة 1990 (ملغى).

* المديرية الفرعية لأعمال مسح الأراضي: وتحتوي على 3 مصالح وهي على الشكل التالي:

- 1- مصلحة خاصة لأعمال مسح الأراضي في المنطقة الريفية.
- 2- مصلحة خاصة لأعمال مسح الأراضي في المنطقة الحضرية.
- 3- مصلحة التصوير القياسي.

* المديرية الفرعية للأعمال الخاصة: والتي تشمل بدورها على ثلاثة مصالح وهي:

- 1- مصلحة الإعلام الآلي.
- 2- مصلحة الدراسات ومتابعة الأعمال الطبوغرافية.
- 3- مصلحة إنشاء الجدول العام لعقارات أملاك وطنية.

* المديرية الفرعية للاستتساخ الخطي والوسائل: وبها مصلحتين وهما:

- 1- مصلحة للاستتساخ الخطي.
- 2- مصلحة الوسائل والصيانة.

* المديرية الفرعية للموظفين والمالية: وتتكون هذه المديرية من 3 مصالح⁽¹⁾ وهي:

- 1- مصلحة المالية والمحاسبة
- 2- مصلحة الموظفين والشؤون العامة
- 3- مصلحة التكوين العام والوثائق.

ثانيا: استناد على القرار الوزاري المشترك لعام 1994.

ألغيت أحكام القرار السالف الذكر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 1994⁽²⁾، والذي أعاد هيكله الوكالة الوطنية لمسح الأراضي . وما يمكن ملاحظته من الوهلة الأولى، هو تغيير أسماء المستويات حيث أصبحت على الشكل التالي:

(1) راجع: المواد 2، 3، 4 و5 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر .

(2) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 يوليو سنة 1994، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر. عدد 73 الصادر بتاريخ 9 نوفمبر لسنة 1994، (ملغى).

* على المستوى المقر بدلا من المستوى المركزي.

* على المستوى الجهوي دون تغيير.

* على المستوى الولاية بدلا من المحلي.

إضافة إلى ذلك، تم تغيير أسماء المديريات المكونة لها وأصبحت تنطوي على 5 مديريات⁽¹⁾، تحت مسؤولية مدير معين بموجب مرسوم⁽²⁾ وهي:

1- المديرية الفرعية للتخطيط والمراقبة.

2- المديرية الفرعية للبحث والتطوير.

3- المديرية الفرعية للوسائل.

4- المديرية الفرعية للمستخدمين والمالية.

5- المديرية الفرعية للإنتاج.

إلا أنه تم إلغاء القرار أيضا بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 17 أبريل 2002⁽³⁾، والذي تطرق إلى التنظيم الداخلي للوكالة.

ثالثا: استنادا على القرار الوزاري المشترك لعام 2002.

عملا بالمادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002، أنشأ منصبا جديدا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ويتمثل في منصب المدير العام المعين بموجب مرسوم⁽⁴⁾، تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 أوت لعام 2002، على أن يساعده في تأدية مهامه مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا (2) مشروع.

(1) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 1994، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 يوليو سنة 1994، يعدل ويتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 غشت سنة 1991 والمتضمن ترتيب المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 73 الصادر بتاريخ 9 نوفمبر لسنة 1994.

(3) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 أبريل سنة 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 37 الصادر بتاريخ 26 مايو سنة 2002.

(4) ما يعاب على هذا القرار أيضا هو عدم تحديده لنوع المرسوم الذي يتم بموجبه تعيين منصب المدير العام.

إذ نجد على المستوى المركزي 3 مديريات وهي على النحو الآتي:

1- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: والتي تتكون بدورها من المديرية الفرعية للتخطيط (تضم بدورها مكتب التخطيط ومسح الأراضي العام ومكتب مراقبة التسيير) والمديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات (وهي تتكون من مكتب التفتيش، مكتب العلاقات العامة ومكتب المنازعات).

2- مديرية الإنتاج: تتألف هذه المديرية من المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام - ويضم مكتب التصوير القياسي ومكتب أنظمة الإعلام - والمديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطوبوغرافية (يحتوي على مكتبين هما: مكتب قاعدة رسم الخرائط ومكتب الطوبوغرافيا).

3- مديرية الوسائل: وتضم بدورها أربع (4) مديريات وهي المديرية الفرعية للموظفين والتكوين - يتألف من مكتبين مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية، ومكتب التكوين وتحسين المستوى -، والمديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة - تتكون من 3 مكاتب وتتمثل في مكتب ميزانية التسيير، مكتب المحاسبة ومكتب العمليات التجهيز -، المديرية الفرعية للوسائل العامة - تشمل على مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الهياكل القاعدة -، أما المديرية الأخيرة، فهي مديرية الدعم التقني والتي تضم مكتبين هما مكتب النسخ ومكتب الوثائق والأرشيف⁽¹⁾.

الفرع الثاني

على المستوى الجهوي

عرف التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي عدة تطورات والتي كانت نتيجة لتغيير النصوص القانونية المنظمة له، لذا نتطرق إلى تنظيم الوكالة على المستوى الجهوي حسب التسلسل الزمني لصدور تلك النصوص على النحو الآتي:

(1) راجع: المواد 2، 3، 4 و5 من القرار الوزاري المشترك لعام 2002 والمتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

أولاً: استناداً على القرار الوزاري المشترك لعام 1990

حددت المادة 1 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية على المستوى الجهوي، والمحددة بخمسة فروع جهوية وهي على النحو الآتي:

* الفرع الجهوي لوهران.

* الفرع الجهوي للجزائر العاصمة.

* الفرع الجهوي لقسنطينة.

* الفرع الجهوي لورقلة.

* الفرع الجهوي لبشار.

واستناداً لنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك الذي سبق ذكره، نلاحظ أن كل فرع جهوي يضم 4 أقسام، قسم أعمال مسح الأراضي، وقسم للأعمال الخاصة، على أن ينظم هذان القسمان على شكل فرق ميدانية من 5 إلى 8 عمال⁽¹⁾، وكذا قسم تطبيق الإعلام الآلي وأخيراً قسم الوسائل العامة.

مع العلم أنه على رأس كل فرع جهوي مدير جهوي، معين بموجب قرار من وزير المالية (مهندس دولة مع 5 سنوات خبرة أو مهندس تطبيقي في مسح الأراضي مع 7 سنوات خبرة)⁽²⁾.

ثانياً : استناداً على القرار الوزاري المشترك لعام 1994.

يلاحظ في هذا القرار أنه أضاف عبارة «مسح الأراضي» للفرع الجهوي، لتصبح بذلك التسمية كما يلي: الفرع الجهوي لمسح الأراضي.

والملاحظة الثانية، هو أن هذا القرار الوزاري المشترك قد قلص من عدد الأقسام من 4 إلى 3 أقسام مع تغيير التسمية، وهي على الشكل التالي:

(1) راجع: المادة 7 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 غشت 1991 والمتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

* قسم التخطيط والمراقبة.

* قسم التفيتيش الجهوي.

* قسم الإدارة العامة: والتي تضم 3 مكاتب (مكتب التخطيط والمحاسبة، مكتب إدارة الوسائل ومكتب الأشغال المتخصصة والذي ينضم في شكل فرق ميدانية لا تقل عن 5 أعوان)⁽¹⁾.

ثالثا: استنادا على القرار الوزاري المشترك لعام 2002.

لقد حذف القرار الوزاري المشترك لعام 2002 عبارة الفرع الجهوي واستبدلها المشرع بالمديرية الجهوية لمسح الأراضي.

وما يمكن قوله في هذا القرار، أنه جعل على رأس كل مديرية جهوية لمسح الأراضي مدير معين من قبل وزير المالية، وهو موظف تتوفر فيه المؤهلات العلمية المحددة في المادة 2 من القرار المتعلق بتصنيف المناصب العليا للوكالة بمهندس دولة لمسح الأراضي له خبرة 5 سنوات بهذه الصفة أو 10 سنوات أقدمية عامة⁽²⁾.

وأضاف المشرع عدة مديريات جهوية ليصبح العدد الحالي 8 مديريات استنادا إلى القرار المؤرخ في 12 ماي 2002 الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي⁽³⁾، بعدما كانت 5 فروع جهوية وهي:

1- المديرية الجهوية للجزائر العاصمة

2- المديرية الجهوية لوهران.

3- المديرية الجهوية لقسنطينة.

4- المديرية الجهوية لشلف (لم تكن موجودة سابقا).

5- المديرية الجهوية لسطيف (لم تكن موجودة سابقا).

(1) راجع: المادتين 2 و8 من القرار الوزاري المشترك لعام 1994، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 2002، يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(3) قرار مؤرخ في 12 مايو سنة 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 42 الصادر بتاريخ 18 يونيو لسنة 2002.

6- المديرية الجهوية لورقطة

7- المديرية الجهوية لبشار.

8- المديرية الجهوية لبسكرة (لم تكن موجودة سابقا).

وما يمكن ملاحظته في هذا المجال، هو أن المشرع قد قلص عدد الأجهزة المكونة لكل مديرية جهوية، فبعدما كانت تضم 4 أقسام، أصبحت في عام 2002 تتكون من 3 مصالح بدلا من تسميتها بالقسم⁽¹⁾.

أما في يخص مهام هذه المديريات الجهوية لمسح الأراضي، فهي مكلفة بتقديم المساعدات الكفيلة بتسوية المشاكل وتذليل الصعوبات المتعلقة بالجانب المادي والتقني المطروحة عليها، بالإضافة إلى تشكيل فرق مساعدة، الهدف منها هو مسح الأملاك العقارية التي لم تخضع للتصوير الجوي لسبب من الأسباب.

كما تعمل على تزويد المديريات الولائية بكل الوسائل التي تحتاجها على أن تسعى إلى أن تكون أعمال المسح المنجزة وفقا للقواعد والمعايير المطلوبة والوثائق التي تنتج عنها⁽²⁾.

الفرع الثالث

على مستوى الولاية

لم يتوقف المشرع الجزائري عند هذا الحد في تنظيم الوكالة، وهذا بغية السير الحسن لهذه الأخيرة وبالتالي تحقيق الهدف الجوهرى من وراء إنشائها والمتمثل في تطهير الوعاء العقاري، لذا نظم المشرع الوكالة على مستوى الولاية كما يلي:

أولا: استناد على القرار الوزاري المشترك لعام 1990.

عملا بأحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990 الخاص بالتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية، نجد فرع محلي في كل ولاية (48 ولاية)، وعلى رأس كل فرع محلي مدير معين بموجب مقرر من قبل مدير الوكالة، بشرط أن يكون ذا كفاءة علمية

(1) راجع: المادة 6 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990 ونفس المادة من القرار الوزاري المشترك لعام 2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) القيزي لزهارى، علاقة مسح الأراضي العام...، مرجع سابق، ص 16.

عالية، حددت بدرجة مهندس دولة، وذات خبرة محددة قانوناً بخمسة سنوات، أو مهندس تطبيقي في مسح الأراضي ذو أقدمية 6 سنوات⁽¹⁾.

تم تعديل القرار الوزاري المشترك لعام 1990 المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 أوت 1991 وأصبح مدير الفرع المحلي معين بموجب قرار من وزير الاقتصاد (المالية حالياً).

بالإضافة إلى ذلك، غير المشرع من شروط تعيين مدير الفرع المحلي وذلك باشتراط 4 سنوات خبرة بالنسبة لمهندس دولة أو 6 سنوات بالنسبة لمهندس تطبيقي في مسح الأراضي⁽²⁾.

ثانياً: استناداً على القرار الوزاري المشترك لعام 1994.

ما يلاحظ من خلال دراستنا لهذا القرار الوزاري المشترك، أنه غير من تسمية المستوى من « المستوى المحلي⁽³⁾ » إلى « مستوى الولاية⁽⁴⁾ »، وأضاف عبارة مسح الأراضي لتصبح « الفرع المحلي لمسح الأراضي » بدلاً من الفرع المحلي.

وتطبيقاً لنص المادة 10 منه نجد أن كل فرع محلي لمسح الأراضي يضم 4 مكاتب

وهي على الشكل التالي:

- مكتب أشغال مسح الأراضي.
- مكتب محافظة مسح الأراضي.
- مكتب الأشغال الخاصة.
- مكتب الشؤون الإدارية .

(1) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990 يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 1991 يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(3) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 1990 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(4) راجع: المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 1994 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

وننوه إلى أن مكتب أشغال مسح الأراضي، مكتب محافظة مسح الأراضي ومكتب الأشغال الخاصة، منظمة في شكل فرق ميدانية حسب المهام الموكلة لكل مكتب، على أن لا يقل عدد أعوانها عن 5 أعوان⁽¹⁾.

ثالثا : استنادا على القرار الوزاري المشترك لعام 2002.

عملا بالمادة 2 من القرار الوزاري المشترك لعام 2002 والمتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نجد أنه غير «الفرع المحلي لمسح الأراضي» بعبارة «مديرية المسح الأراضي في الولاية»، وعلى رأس كل مديرية مدير معين بموجب قرار من وزير المالية، بشرط أن يكون متحصلا على شهادة مهندس دولة لمسح الأراضي، له أقدمية بهذه الصفة لمدة 5 سنوات أو 10 سنوات أقدمية عامة.

لقد صنف القرار الوزاري المشترك السالف الذكر مديريات مسح الأراضي في الولايات إلى صنفين عملا بالمادة 10 منه، ويكون ذلك بموجب قرار صادر من وزير المالية. أ - الصنف الأول⁽²⁾: يضم هذا الصنف مصلحتين وهما: مصلحة الأشغال التي تضم بدورها 3 مكاتب⁽³⁾.

أما المصلحة الثانية فهي مصلحة الوسائل العامة والأرشيف والتي تتكون من مكاتبين هما مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الأرشيف والوثائق⁽⁴⁾.

(1) راجع: المادة 6/10 من القرار الوزاري المشترك لعام 1994 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) يضم هذا الصنف الولايات المحددة في الجدول رقم 01 الملحق بأصل القرار المؤرخ في 12 مايو سنة 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

(3) وهذه المكاتب هي على النحو الآتي: مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات، مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الأشغال الطبوغرافية.

(4) راجع: المادة 10 من القرار الوزاري المشترك لعام 2002 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

ب - **الصف الثاني⁽¹⁾**: وهو يضم 4 مكاتب موزعة على النحو التالي:

* مكتب الأشغال المسحية والخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.

* مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

* مكتب الوسائل العامة والمحاسبة.

* مكتب الأشغال الطبوغرافية.

أما بالنسبة للمهام الأساسية لهذه المديريات الولائية لمسح الأراضي، فتتمثل في تحضير وتنفيذ أعمال المسح، مع إجراء تحقيق حول الملكية العقارية، وكذا ضبط وإعداد الوثائق الناتجة عن عملية المسح في كل بلدية تكون تابعة لهذه الولاية⁽²⁾.

وعلى رأس كل مديرية ولائية مدير كما ذكرناه سالفاً، يتولى المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بافتتاح عملية المسح في البلديات التابعة لها وهذا بمعية الوالي، نشر هذه القرارات ضمن الآجال القانونية المحددة، مع إنشاء لجان مسح البلدية باعتباره عضواً فيها ممثلاً للوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽³⁾.

بالإضافة إلى السهر على توفير كل الوسائل المادية والمالية لحسن عمل الفرق، على غرار طلب المساعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنية بالمسح، كتوفير مقر لهذه الفرق وتزويدها بدليل ليساعدها في أداء عملها في أحسن الظروف⁽⁴⁾.

أما في الكويت، واستناداً إلى المادة 3 من قانون التسجيل العقاري رقم (5) لسنة 1959، نجد أن الجهة المختصة بعملية المسح هي من اختصاص دائرة التسجيل العقاري، حيث تتكون من 3 أقسام عملاً بأحكام المادة 1 منه⁽⁵⁾.

(1) يضم هذا الصف الولايات المحددة في الجدول رقم 02 الملحق بأصل القرار المؤرخ في 12 مايو سنة 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديرية الولائية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) القيزي لزاهري، علاقة مسح الأراضي العام...، مرجع سابق، ص 16.

(3) المرجع نفسه، ص 17.

(4) تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تصدر عن م.ع.أ.و. و.م. الجزائر.

(5) طارق على حجي محمد العصفور، النظام القانوني للسجل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2014/2013، ص 43.

المطلب الثالث

الأداء الوظيفي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المعدلة والمتممة للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على ما يلي:

« تكلف الوكالة، في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر.

ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار.».

من خلال المادة السالفة الذكر، ارتأينا تبيان الأداء الوظيفي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال التطرق إلى الدور المفصلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، والدور الاستثنائي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الدور المفصلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يعد إعداد مسح الأراضي العام على كامل تراب الجمهورية (Cadastre Général) من المهام الأساسية التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾ باعتبارها الجهة الإدارية المسؤولة عنه⁽²⁾، وعملا بأحكام المادتين 5 و6 من

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري ...، مرجع سابق، ص 36.

(2) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري ...، مرجع سابق، ص 20.

المرسوم السالف الذكر⁽¹⁾، فإن مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمحور في النقاط التالية:

- * ترقيم الأملاك والحقوق العينية العقارية المسوحة في السجل العقاري.
- * تحضير كل الوثائق والعقود المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي، مع رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الساري المفعول وكذا تتولى الكتابة لها⁽²⁾.
- * تنفيذ الأعمال أو الأشغال الكبرى والمتعلقة بالتحقيق العقاري، وكذا رسم الحدود الخاصة بالأملاك العقارية مع إنجاز أشغال الطبوغرافيا، وهذا إما بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، باعتبارها ضروريا لتكريس مسح عام للأراضي⁽³⁾، بالإضافة إلى الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة في مجال المسح بموجب الأقمار الصناعية⁽⁴⁾ أو الطائرات المخصصة في مجال المسح العقاري.
- * السهر على إنجاز مخططات المسح العام للأراضي وكل الوثائق الملحقة بها، مع ضبطها باستمرار للمحافظة على قيمتها العملية والقانونية، وهذا بهدف الوصول إلى التطهير العقاري مع إقامة بنك للمعلومات العقارية⁽⁵⁾.
- * تعمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على إنشاء البطاقات العقارية باعتبارها جد هامة في تكوين السجل العقاري⁽⁶⁾.
- * العمل على ضبط البيانات المساحية الناتجة عن عملية المسح مع تلك المدرجة في السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- * تنظم الأرشيف ونشر الوثائق المرتبطة بعملية مسح الأراضي بمختلف الوسائل خاصة الإعلام الآلي، وتسهر على ضبطها بانتظام.

(1) راجع: المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(2) شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 112.

(3) فسيح جميلة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 94.

(4) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 21.

(5) المرجع نفسه، ص 21.

(6) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 195.

* للوكالة الوطنية دور رقابي، من خلال رقابة كل الأعمال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية⁽¹⁾.

* تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح، فهذه التصاميم تخضع لرقابة المعهد الوطني لرسم الخرائط، بالإضافة إلى عدم مخالفة اختصاصات المصالح المعنية في وزارة الدفاع الوطني بخصوص انجاز تغطية التصوير الجوي⁽²⁾.

* تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

* إبرام اتفاقيات مع أشخاص وطنية وأجنبية في إطار نشاطها المتعلق بالمسح، على أن تخضع تلك العقود لنظام الصفقات العمومية⁽³⁾، هذا ما أكدت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-234 المعدل والمتمم والتي أشارت إلى أنه:

« يمكن للوكالة أن تبرم أي صفقات أو اتفاقيات أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية وهذا وفقا للتنظيم المعمول به لا سيما قانون الصفقات العمومية».

بالنتيجة، هناك عدة هيئات تساعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومن بينها:

أ- المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد⁽⁴⁾

فالمعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد⁽⁵⁾ هو: « مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي وهو مختص في القيام بالأشغال اللازمة لوضع شبكة أجهزة خاصة بمسح الأراضي وشبكة لقياس الدقة في الارتفاعات وتحديد

(1) أرخمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 144.

(2) راجع: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(3) فسيح جميلة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 94.

(4) يسمى هذا المعهد باللغة الفرنسية (L'Institut National de Cartographie et de Télédétection) وتختصر بالعبارة التالية: (I.N.C.T). وله موقع إلكتروني هو: www.inct.mdn.dz

(5) أغفل الطالب زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 22. تسمية المعهد كاملا واكتفى بعبارة المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد.

مناطق التصوير الجوي وإنتاج الخرائط المرتبطة بها، وهي موضوعة تحت سلطة وزير الدفاع الوطني».

وننوه إلى أن هذا المعهد كان سابقا يطلق عليه بالمعهد الوطني لرسم الخرائط⁽¹⁾ وهذا ما يستخلص من المادة 1 من الأمر رقم 67-211 المتضمن إنشاء وتنظيم المعهد الوطني لرسم الخرائط⁽²⁾ والتي جاء فيها ما يلي:

« تنشأ تحت تسمية « المعهد الوطني لرسم الخرائط » مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تخول الشخصية المدنية والاستقلال المالي.

يوضع المعهد الوطني لرسم الخرائط تحت وصاية وزير الدفاع الوطني.»

للمعهد الوطني لرسم الخرائط دور أساسي في مجال إنجاز الصور والمخططات الملتقطة جواً، والتي تعتبر نقطة انطلاق لإنجاز مخططات مسح الأراضي⁽³⁾.

ومن بين المهام المتصلة بعملية المسح العقاري نجد أنه مكلف بوضع شبكة أجهزة خاصة بمسح الأراضي مع تحديد مناطق التصوير الجوي.

وكذا حفظ كل السندات المرتبطة بمساحة الأرض والمساحة التصويرية، مع مراقبة رسم الخرائط العامة والتصوير الجوي الخاص بالتراب الوطني. بالإضافة إلى هذه المهام يمكن للمعهد تقديم مساعدات للهيئات الإدارية في مجال المسح العقاري، بشرط وجود اتفاق مسبق يجمع بينهما (الوكالة الوطنية لمسح الأراضي)⁽⁴⁾.

(1) ويسمى هذا المعهد في اللغة الفرنسية بـ (Institut National de Cartographie) وتختصر على الشكل التالي:

(I.N.C)، يقع هذا المعهد في الجزائر وبالضبط في حسين داي (123 rue de tripoli)، ولمزيد من المعلومات انظر:

A. MANSOUR (Halima), "L'institut national de cartographie, Missions et travaux de vocation", Bulletin de I.N.C des sciences géographiques, Publié par I.N.C, Alger, N° 1, 1998, P 05.

(2) أمر رقم 67-211 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1967 يتضمن إنشاء وتنظيم المعهد الوطني لرسم الخرائط، ج.ر عدد 88 الصادر بتاريخ 27 أكتوبر سنة 1967، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 73-27 مؤرخ في 5 يونيو سنة 1973، ج.ر عدد 45 الصادر بتاريخ 5 يونيو سنة 1973.

(3) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 73.

(4) راجع: المادتين 2 و3 من الأمر رقم 67-211 يتضمن إنشاء وتنظيم المعهد الوطني لرسم الخرائط، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

وفي عام 1998 تم تعديل تسمية المعهد لتصبح المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد، تطبيقاً للمادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 98-377⁽¹⁾، وركزت المادة 4 منه على المساهمة في تنفيذ المسوح خاصة ما تعلق بالمسوح التصويرية الضرورية لإعداد المسح الوطني للأراضي.

وبالرجوع إلى المرسوم الرئاسي رقم 09-134⁽²⁾، نجد هناك تحولاً جذرياً في التكيف القانوني لهذا المعهد، إذ نصت المادة 1 منه على ما يلي:

« يحول المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، خاضعة لأحكام المرسوم الرئاسي رقم 08-102 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1423 الموافق 26 مارس سنة 2008 والمذكور أعلاه، يسمى " المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد" ويدعى في صلب النص " المؤسسة"».

نلاحظ من خلال هذا النص نجد أن المشرع جاء بعدة تعديلات لم تكن مكرسة في النصوص السابقة، وهي على النحو الآتي:

1- **تغيير التكيف القانوني للمعهد:** فبعدما كان مؤسسة إدارية أصبح ذا صبغة صناعية وتجارية، مما يؤدي إلى تغيير القانون المطبق على علاقاته مع الغير (قانون تجاري).

2- **تغيير تسمية المعهد:** وذلك بتحويله من المعهد الوطني لرسم الخرائط إلى المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد.

ب - المركز الوطني لتقنيات الأبحاث

يقع مقر المركز الوطني لتقنيات الأبحاث في آرزويو، وله دور جِد هام في مجال تحسين وتكوين الكفاءات المتخصصة، خاصة الأعوان الموجهين لمسح الأراضي⁽³⁾.

(1) راجع: المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 98-337 المؤرخ في 29 أكتوبر سنة 1998، يتضمن تعديل القانون الأساسي للمعهد الوطني لرسم الخرائط، ج.ر عدد 81 الصادر بتاريخ 10 ديسمبر سنة 1997.

(2) مرسوم رئاسي رقم 09-134 مؤرخ في 27 أبريل سنة 2009، يتضمن تحويل المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة للقطاع الاقتصادي للجيش الشعبي الوطني، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 03 مايو سنة 2009.

(3) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 74.

أما في لبنان، فإن القاضي المنفرد كما ذكرنا سابقاً، يمارس مهامها ذات طابع قانوني وإداري.

وتتمثل الصلاحيات الإدارية في ما يلي:

* تحديد تاريخ الشروع في أعمال التحديد والتحرير الإلجباري (المسح العقاري عندنا) وهذا بموجب قرار صادر منه، بناء على اقتراح رئيس مصلحة المساحة.

* يقوم بإجراء الرقابة على أعمال فرق المساحة المكلفة بتنفيذ أعمال التحديد والتحرير والتأكد من قانونية هذه الأعمال، فهذه الرقابة لا تتعدى إلى الجانب الفني والأعمال الطبوغرافية لكونها تخضع لرقابة مصلحة المساحة دون سواها⁽¹⁾.

ويتمثل الجانب القانوني للقاضي الفرد في البت في المنازعات المثارة بشأن العقارات الخاضعة لأعمال التحديد والتحرير⁽²⁾.

أما المساحون فلهم دور في مجال إجراء أعمال التحديد والتحرير المؤقت للعقارات بمساعدة المأمورين المساعدين الملازمين لهم، ويمارس المساح طيلة مدة التحديد مهمته كاتباً لدى القاضي العقاري المنفرد وفقاً للمادة 2 من القرار رقم 183⁽³⁾.

أما في التشريع التونسي نجد أن المهام الأساسية للديوان محددة من خلال الفصل 5⁽⁴⁾، وهي على النحو التالي:

- تنفيذ ومراقبة الأشغال الفنية التابعة لتسجيل الملكية العقارية والمسح.

- تنفيذ الأشغال الضرورية لضمان إنشاء جيوديزية في مختلف مناطق البلاد والمحافظات عليها.

- تولى التغطية الجوية قصد إعداد الصور الفوتوغرافية.

- تولى أشغال القيس بالبلاد أو تكليف مؤسسة أخرى على أن تكون مهامها تحت إشراف الديوان ومسؤوليته.

(1) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 43.

(2) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 29/28.

(3) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 44.

(4) راجع: الفصل 5 من القانون عدد 100 لسنة 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، سالف الذكر.

- تتولي الدراسات والبحوث في مختلف الميادين التي لها علاقة مع نشاطها المحدد قانونا.

الفرع الثاني

الدور الاستثنائي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم على ما يلي:
 « تتمثل العمليات التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية فيما يأتي:
 - تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها،

- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام،
 - إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها ».
 ونصت المادة 8 منه على أنه:

« يمكن الوكالة أيضا أن يخولها مجلس الإدارة القيام لحساب المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية، بأشغال الطوبوغرافيا ورسم حدود الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي، وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات ».

واستنادا لنص المادتين من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، منح المشرع لوزير المالية إمكانية تكليف الوكالة بأعمال المسح لحساب الدولة أو أحد جماعاتها المحلية⁽¹⁾. وعلى هذا الأساس تتمثل المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالمجالات التالية:

(1) تتمثل الجماعات المحلية في التشريع الجزائري في البلدية والولاية، وتخضع في مهامها للنصوص القانونية التالية:
 - قانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 الصادر بتاريخ 22 يونيو سنة 2011.

- قانون رقم 12 - 07 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12 الصادر بتاريخ 21 فبراير سنة 2012.

* القيام بجرد عام لمختلف العقارات المصنفة ضمن الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية، والتي تحوزها مختلف المنشآت والهياكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية⁽¹⁾.

* إعداد مصنف لعمليات المسح، والذي يسمح بإحصاء كامل الأملاك العقارية الوطنية، سواء تعلق الأمر بالأملاك الوطنية التي تتمتع بالصفة العمومية أو تلك التي تم تكييفها بأنها أملاك خاصة طبقاً للتشريعات المحددة لها⁽²⁾.

* السهر على مراقبة الإحصائيات المتعلقة بالأملاك العقارية الوطنية.

* تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المرتبطة بهدفها.

* إبرام الصفقات أو الاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية والأجنبية⁽³⁾.

أما بالنسبة في التشريع التونسي فإن المهام الثانوية لديوان قيس الأراضي والمسح العقاري⁽⁴⁾، والتي تتم بناء على تكليف من الجهة المشرف تتمحور في النقاط التالية:

- التحقيق وإبداء الرأي في طلبات الموافقة التي تقدم بها مؤسسات القيس ورسم الخرائط وإجراء رقابة على أشغالها عند الطلب مقابل أجر.

- تقديم مساعدة لمختلف الإدارات والجماعات والمصالح العمومية بالتعاقد معها فيما يتعلق بالأشغال التي هي من اختصاص الديوان.

تم من خلال الفصل 1 من قانون عدد 26 لسنة 2009 تغيير تسمية الديوان وذلك بحذف عبارة «رسم الخرائط» واستبدالها بعبارة «المسح العقاري».

(1) فسيح جميلة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 94.

(2) شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 113.

(3) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 78.

(4) راجع: فصل 6 من القانون عدد 100 لسنة 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، سالف الذكر.

وعليه فإن الهيئة المشرفة على أعمال المسح العقاري هو ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري⁽¹⁾.

وفي عام 2012 (جويلية) بدأت الجزائر في تنفيذ مشروع يتعلق برقمنة الأرشيف العقاري، وذلك من خلال إحداث إدارة خاصة في صلب الديوان تعني بالتوثيق الآلي ورقمنة الأرشيف، وتم حاليا رقمنة حوالي 30% من الأرشيف المساحي⁽²⁾.

نلاحظ من خلال بيان مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سواء الأساسية أو الدور الاستثنائي لها، أن المسح العقاري ناتج عن إرهابات سياسية واقتصادية واجتماعية⁽³⁾ وعليه، تتعدد الأهداف باختلاف الجهة التي ينظر إليها نظام المسح العقاري والتي نجملها في ما يلي:

أ - الهدف الجبائي

برز هذا الدور من خلال تطور الدولة في جباية الرسوم خاصة العقارية منها، وهذا راجع إلى الدور الذي يكتسبه العقار في مجال تمويل الخزينة العامة عن طريق مختلف الرسوم والضرائب المفروضة على كل معاملة عقارية، بالتالي يساهم في التنمية على الصعيد المحلي والمركزي.

يسمح المسح العقاري بتحديد الملكيات ومساحتها مما يسهل عملية تحصيل الضريبة عليها⁽⁴⁾، فأى معاملة على عقار ممسوح يخضع وجوبا للتسجيل والشهر العقاري ومن خلالها يتم تحصيل رسم التسجيل ورسم الشهر العقاري⁽⁵⁾.

(1) قانون عدد 26 لسنة 2009 مؤرخ في 11 ماي 2009 يتعلق بتنقيح القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974 المتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الرائد الرسمي عدد 38 الصادر بتاريخ 12 ماي 2009.

(2) المعطيات الجغرافية الرقمية بتونس، مرجع سابق.

(3) WOERTH (Éric), "Bicentenaire du cadastre", *La Lettre*, publié par Journal Interne de la Direction Générale des Impôt, France, N° 367, Décembre 2007, P 03.

(4) قان كريم، "نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، المغرب، ع 1، نوفمبر 2012، ص 12.

(5) زغدود جغول، حاجي نعيمة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 241.

وتجدر الملاحظة إلى أن هذه المداخل تخصص⁽¹⁾ على النحو الآتي :

60% لصالح خزينة الدولة

20% لصالح الولاية

20% لصالح البلدية

ب- الهدف الاجتماعي

أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالحقوق العينية العقارية من خلال مختلف النصوص المنظمة لها، وهذا قصد حمايتها من كل اعتداء بدون وجه حق⁽²⁾. فالمسح العقاري يؤثر في الملكية العقارية عن طريق تثبيت حدودها، وبيان طبيعتها القانونية ومالكها. لذا يعتبر المسح ركيزة جد مهمة في استقرار الملكية العقارية، فيحقق المعرفة التامة للملكية سواء للفرد أو للمجتمع.

ت- الهدف التقني

يتحقق هذا الهدف من خلال البيانات والمعلومات التي تحويها الوثائق الناتجة عن المسح، إذ تشكل بنكا للمعلومات لكل الأملاك والحقوق العينية العقارية بمختلف أصنافها (عامة أو خاصة)⁽³⁾، هذا ما دفع بالسلطات الجزائرية إلى اللجوء إلى البنك الدولي للإنشاء والتعمير، على أن يضح في ميزانية الهيئات المعنية بعملية المسح العقاري على غرار الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمعهد الوطني للخرائط... الخ⁽⁴⁾.

ومن خلال تتبع المراحل التاريخية لتطور المسح العقاري، نلاحظ أنه يتميز دائما بالطابع الفني والتقني، وهذا راجع إلى المقاييس التي يجب أن تحترم في مجال إعداد

(1) بوضياف عمار، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص ص 44/43.

(2) بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الملقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، ص 4.

(3) شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 116.

(4) مرسوم رئاسي رقم 92-440 مؤرخ في 2 ديسمبر سنة 1992، يتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488-أل، الموقع في 5 غشت سنة 1992 بواشنطن (دس) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة، ج.ر عدد 87 الصادر بتاريخ 9 ديسمبر سنة 1992.

المخططات. لذا لا وجود لمسح عقاري بدون مخطط، كما لا وجود لمسح جيد للأراضي بدون مخطط جيد⁽¹⁾.

وعليه، فالمسح العقاري يؤدي إلى فرز الملكيات العقارية وتحديدتها، مع ضبط مساحتها خاصة من خلال الرسم التخطيطي للعقارات الموجودة في كل بلدية⁽²⁾. وهذا ما نصت به المادة 2 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدلة والمتممة بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 84-400.

ث - الهدف الاقتصادي

يعتبر المسح العقاري وسيلة أساسية في خدمة اقتصاد البلاد خاصة على الصعيد الدولي، هذا ما يتجلى من خلال التقرير الذي أعده صندوق النقد الدولي في عام 1998 والخاص بالجزائر، والذي طلب الإسراع في عملية تنفيذ عملية المسح العقاري من أجل تحديد وبيان الأساس القانوني لشهر الأملاك العقارية.

وهذا من شأنه أن يؤدي إلى تشجيع الاستثمار في مختلف المجالات، من خلال عملية الاقتراض من البنوك والمساهمة في السوق العقارية، وهذا سيؤدي حتما إلى النهوض بالاقتصاد الوطني، مما يضيف بفضله على جانب التهيئة والتعمير باعتبار المسح يعد أساسا لكل مخطط للتهيئة والتعمير⁽³⁾.

وفي إطار عصنة الإدارة، قامت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنشاء أرضية على مستوى موقعها الإلكتروني الرسمي وتم تسميتها بـ "WATHIKACAD" وبمجرد الدخول إلى الموقع: www.an-cadastre.dz/wathikacad تفتح لنا نافذة حوار متكونة من 3 جداول.

حيث خصص الجدول الأول لمحري العقد (Accès réservé aux rédacteurs)
 (d'acte(s)، أما الجدول الثاني فهو مخصص للمحافظين العقاريين (Accès réservé)

(1) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 35.

(2) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 20.

(3) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 16.

(s) aux conservations foncière)، أما الجدول الأخير فهو مخصص للخبراء العقاريين (s) foncière experts géomètres réservés (Accès)

وبمجرد النقر على الجدول الأول المخصص لمحري العقد تظهر لنا نافذة حوار تتكون من جدولين، حيث خصص الجدول الأول لأمالك الدولة (s) Domaine)، على أن يتعلق الجدول الثاني بالموثق (s) Notaire). وإذا اخترنا الدخول إلى الجدول الأول المخصص لأمالك الدولة، تظهر لنا نافذة حوار تسمى منطقة خاصة بمديرية أمالك الدولة (Ouverture de session de la direction des domaines) والذي يضم اسم المستخدم (Nom d'utilisateur)، بالإضافة إلى كلمة السر (Mot de passe) وكذا أيقونة الدخول (Connexion). حيث دون أسفل هذا الجدول عدد المحررين للعقد (الموثقين وأمالك الدولة) الزائرين لهذا الموقع ب: 117495 بتاريخ 19 أوت 2020.

أما الجدول الثاني، فهو مخصص للموثق ويضم نفس بيانات الجدول الأول المتعلق بأمالك الدولة. وهي نفس البيانات التي نجدها فيما يخص الحيز المخصص للمحافظين العقاريين وكذا الخبراء العقاريين، فهذا الأخير وحسب الموقع نجد أن عدد الزائرين هو: 1028 زائر بنفس التاريخ.

ومن خلال هذا الموقع، نجد أيقونة مخصصة لطلب الوثائق المساحية (Formulaire de contact et/ ou boîte E-MAIL...) وتضم خانة مخصصة ل: (Formulaire de demande des documents)، فمجرد اختيار هذه الخانة تظهر لنا نافذة حوار تضم جدولين، إذ خصص الأول لطلب مخطط المسح (Extrait de plan). أما الثاني مخصص للوثائق المحفوظة (Documents archives)، ومجرد اختيار الخانة الأولى المعنونة مخطط المسح تظهر لنا نافذة أخرى تحت عنوان (demande d'extrait de plan) (cadastre en : والتي تتعلق باختيار لغة المخطط، إما باللغة الوطنية (Langue nationale) أو باللغة الفرنسية (Langue française)، وبمجرد اختيار اللغة الوطنية تظهر لنا نافذة جديدة معنونة ب: طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي تعلق باختيار الولاية والبلدية⁽¹⁾.

(1) لمزيد من التفاصيل انظر الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: www.an-cadastre.dz

فإذا تم اختيار الولاية تظهر البلديات المعنية بها، ومع على المتصفح سوى النقر على البلدية المعنية. على أن يتم النقر على إيقونة (التالي) لتظهر لنا نافذة أخرى معنونة ب: طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي به الولاية والبلدية المعنية، بالإضافة إلى استمارة بها عدة معلومات متعلقة بالطالب (الاسم، اللقب، العنوان، الصفة، رقم الهاتف، والبريد الإلكتروني الإلزامي)، بالإضافة إلى خانة معنونة ب: (قسم كامل) يضم (قسم، طباعة، استنساخ، طباعة واستنساخ).

أما المعلومة الأخيرة موسومة بعنوان ب: (والمعنية فيما يلي): بها عنوان فرعي يطلب منا كتابة أرقام أجزاء الملكية مفصولة بالخط (-)، والتي بها 4 جداول لها نفس المعلومات (قسم، رقم أجزاء الملكية، طباعة، استنساخ، طباعة واستنساخ)، هذه المعلومات كلها إجبارية، على أن نجد في آخر الاستمارة إيقونة تتعلق بالإرسال (Envoyer).

أما في حالة النقر على إيقونة مخططات محفوظة (Documents archives)، تظهر لنا نافذة معنونة كما يلي: (Demande d'extraits de documents cadastraux anciens) وهي في شكل استمارة بها موضوع الطلب (Objet de la demande) والذي يضم عنوان فرعي تحت تسمية نسخة من مخطط (Copie du plan)، بالإضافة إلى خانة تتعلق بالمعلومات الشخصية مع اختيار الولاية والبلدية المعنية والدوار والمكان المعلوم (Wilaya, Commune, Douar et Lieu dit). مع العلم أن البريد الإلكتروني إلزامي في كل الحالات (L'Adresse E-Mail est obligatoire pour recevoir le décompte)، على أن نجد إيقونة الإرسال في آخر الاستمارة (Envoyer)⁽¹⁾.

ومن أجل تقريب الإدارة من المواطن وتقليل انتقال المواطنين إلى الوكالة، فقد خصصت هذه الأخيرة حيزا من موقعها الرسمي لتحميل الاستثمارات والوثائق الكثيرة الطلب⁽²⁾، وكذا الشباك الوحيد (Un guichet unique).

(1) لمزيد من التفاصيل انظر الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: www.an-cadastre.dz

(2) ومن هذه النماذج نجد ما يلي: CC20, CC19, CC18, CC17, CC16, CC15, CC14, CC13,

CC12, CC11, CC9, CC8, CC8, CC6, CC5, CC4 bis, CC4, CC3, CC2, CC2 bis, CC1

الفصل الثاني

تنظيم الأشغال التطهيرية لمسح الأراضي

عرفنا من خلال الفصل السابق، أن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية، وهي تتم عبر عدّة مراحل، لتترتب عنها في الأخير مجموعة من الآثار الهامة ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العقاري، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقة على الواقع العقاري وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان المعاملات العقارية، لابد من تنظيم عمليات استقاء هذه البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق.

لذا، يعتبر نظام مسح الأراضي العام من الركائز الهامة في تكريس نظام الشهر العيني للحقوق العقارية، باعتباره الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، لما لهذا النظام من فعالية في مجال تطهير الملكية العقارية.

إن أساس نظام السجل العقاري هو المسح العام للأراضي، الذي يعد الوسيلة المادية لتأسيس السجل العقاري والذي من خلاله يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ولتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية حرص المشرع الجزائري على اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها، وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية.

استنادا على ما سبق فإن تكريس نظام المسح العقاري في أي دولة لا يخلو من إتباع عدّة إجراءات سواء كانت هذه الإجراءات إدارية (المبحث الأول)، أو القيام بأشغال ميدانية (المبحث الثاني) للوقوف على الحالة القانونية للأماكن العقارية.

المبحث الأول

الإجراءات الإدارية لعملية المسح العقاري

يكتسي المسح العام للأراضي في التشريع الجزائري طابعا إلزاميا باعتباره مشروعا استراتيجيا وطنيا، لذا اهتمت الدولة به من خلال تحمل نفقاته، وكذا تسيير مختلف الهيئات المتدخلة فيه، بغية التكريس الفعلي لنظام الشهر العيني.

وتقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية من أجل إنشاء السجل العيني العقاري، الذي تعتمد بياناته كخطوة أولى في تكريسه على عمليات المسح، باعتباره أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية.

تتطلب عملية المسح العقاري وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن الواحدة تلو الأخرى، وتعيين وتسجيل البيانات الناتجة عنها في سجلات خاصة تتضمن التكوين الفيزيائي والمادي للأماكن، وطبيعة الأرض وهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية على العقارات من أجل إثبات جميع التصرفات، ومنح كل المعلومات عنها بطريق الشهر العيني.

ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية، حدّد المشرع الجزائري عدّة إجراءات تبدأ بافتتاح أشغال المسح (المطلب الأول)، وتحضير الوثائق الأولية الممهدة لعملية المسح (المطلب الثاني)، لتنتهي هذه العملية بتحديد البلدية الخاضعة للمسح (المطلب الثالث).

المطلب الأول

افتتاح عملية المسح

يحظى نظام المسح بأهمية قصوى في تحديد الملكية العقارية باعتباره من الأدوات الناجعة في مجال تطهير الأوعية العقارية، إذ يهدف إلى إنشاء قاعدة مادية تحدّد لكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئته، بحيث يستعمل هذا القاعدة كدعم مادي للسجل العقاري الممسوك من قبل المحافظ العقاري.

لذا خوّل المشرع الجزائري عملية افتتاح عملية المسح إلى أعلى سلطة إدارية على مستوى الولاية والمتمثلة في شخص والي الولاية بموجب قرار (الفرع الأول)، والذي يكون بالموازاة مع إنشاء لجنة المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

صدور قرار من الوالي

تأخذ عملية افتتاح أشغال المسح العقاري طابعا رسميا من خلال قرار صادر من والي الولاية المختص إقليميا، مما تكسبها الطابع الإلزامي والحجة الكاملة لمباشرة الأعمال المساحية⁽¹⁾، باعتبار أن تاريخ القرار هو بمثابة البدء في أشغال المسح⁽²⁾.

لذا يسهر المدراء الولائيون للمسح وتحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لهذا القرار، ويظهر ذلك من خلال تلك التقارير المُعدّة من قبلهم والموجّهة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والتي تتضمن الإشارة إلى التاريخ الذي تم فيه الاقتراح المعروض على الوالي لاستصدار قرار افتتاح أشغال المسح، والتاريخ الذي صدر فيه القرار مع ذكر التاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح، وكذا التاريخ الذي تمّ من خلالها تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مع تحديد المراجع الخاصة بإشهار القرار الصادر عن الوالي في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية على مستوى الولاية والجرائد الوطنية، والإشارة إلى تاريخ إلصاق الإعلانات، مع ذكر كل العراقيل والصعوبات التي واجهتها⁽³⁾.

وننوه إلى أنّ هذا القرار يكون باقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي -المديرية الفرعية لمسح الأراضي - بموجب رسالة مقدمة إلى الوالي تلتزم من خلالها استصدار قرار

(1) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري ...، مرجع سابق، ص 42.

أما في التشريع الأردني، فيتم افتتاح أشغال التسوية (المسح) بموجب أمر صادر عن مدير الأراضي والمساحة، على أن ينشر في الجريدة الرسمية (أمر التسوية) وإعلانه في الجرائد والإذاعة، وكذا لصق إعلان التسوية في المنطقة المعنية بأعمال التسوية. ولمزيد من التفاصيل انظر: الزغبى محمد يوسف، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 241.

(2) بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بعملية مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 05.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 47.

المسح⁽¹⁾، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، على أن يخضع القرار لعملية نشر واسعة في مجموعة القرارات الإدارية على مستوى الولاية وإعلانه في الجريدة الرسمية، والجرائد اليومية الوطنية.

ويتمّ إبلاغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي للبلدي المعنية بعملية المسح، مع إعلام المواطنين بها في أجل 15 يوما على الأقل قبل افتتاح عملية المسح عن طريق إشعار فردي والمناداة في الأسواق⁽²⁾، ولصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة لها⁽³⁾، وخطاب المصالح العمومية المعنية قصد تعيين حدود عقاراتها التي تحوز عليها عن طريق تحديد ممثل لها يحضر عملية المسح العقاري⁽⁴⁾. وعليه ففيما تتمثل البيانات الجوهرية اللازمة في قرار افتتاح أشغال المسح ؟

لقد حدّد المشرع من خلال المادة 1/2 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم⁽⁵⁾ البيانات الأساسية الواجب ذكرها في القرار، على غرار تحديد تاريخ البدء الميداني لأشغال المسح، والذي يجب أن يتمّ خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية، وكذا تحديد اسم البلدية المعنية بالمسح مع ذكر نوع المسح المزمع إجراؤه (ريفي/ حضري أو كلاهما).

أما في التشريع المصري، فقد أناط القانون رقم 142 لسنة 1964 المتعلق بقانون التسجيل العيني مهمة الإعلان عن افتتاح العمليات المسحية لوزير العدل، وهذا بموجب قرار

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 93.

(2) عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية حول: « القضاء العقاري »، يومي 15 و 16 ديسمبر سنة 1993، زرالدة، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال العامة، ص 54.

(3) راجع: المادة 02 من مرسوم رقم 76 - 62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، سالف الذكر. ويتجلى الهدف من وراء خضوع قرار القاضي بافتتاح أشغال المسح لإجراء شهر واسع النطاق في تمكين المواطنين من الحضور والمشاركة في هذه العملية خاصة الملاك منهم، وهذا لتتافي النزاعات التي تتميز بالتعقيد وكذا التعدي على أملاك الغير بغير سند قانوني.

(4) عازب فرحات، مسح الأراضي ...، مرجع سابق، ص 54.

(5) راجع: المادة 1/2 من المرسوم رقم 62-76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

بعد أخذ رأي كل من الهيئة العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري، والأخذ بعين الاعتبار الملاحظات المقدمة من قبل صندوق السجل العقاري⁽¹⁾.

مع العلم أن قرار الافتتاح لا يكون نافذاً إلا بعد مرور أجل 6 أشهر على الأقل من تاريخ صدوره⁽²⁾.

ويتمّ إعلان عن افتتاح عملية المسح في القانون الأردني بموجب أمر يصدره مدير الأراضي والمساحة، حسب مقتضيات المادة 2 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، على أن ينشر في الجريدة الرسمية، مع العلم أنّ عدم نشره تجعل كلّ الإجراءات المتعلقة بالمسح باطلة⁽³⁾. وعليه يجب نشر أمر التسوية (المسح) في الأمكنة المخصصة له، على أن يشتمل الإعلان على اسم القرية أو البلدية أو العشيرة وذكر تاريخ الشروع في أعمال التسوية، مع إخطار كل المواطنين القاطنين في تلك المنطقة بهذه العملية⁽⁴⁾.

أما في التشريع اللبناني، نجد أن عملية افتتاح أعمال التحديد والتحرير تتمّ بموجب مرسوم عملاً بالمادة 7 من القرار رقم 186 المؤرخ في 25 مارس 1926، وهذا في آذار (مارس) مبدئياً من كل سنة، على أن يتضمن تعيين المناطق المشمولة بعملية التحديد والتحرير، مع نشره في الجريدة الرسمية، وفي 3 جرائد محلية من قبل مدير الدوائر العقارية⁽⁵⁾. ويبلغ إلى السلطات الإدارية المختصة والتي تقوم بدورها بلصقه في المناطق المعنية بالمسح، وكذا المناطق المجاورة لها.

(1) لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012/2011. ص 65.

(2) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 180.

(3) هذا عبد الرحمن السلیمان المسعود، "ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن 1921-1946، عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، تصدر عن جامعة الأردن، مد 5، ع 4، 2011، ص 77.

(4) تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص ص 60/59.

(5) هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص 49.

ويعد صدور المرسوم القاضي بفتح أشغال التحديد والتحرير، يقوم القاضي العقاري الفرد بتحديد تاريخ الشروع في البدء في العملية، والتي تأتي في غضون شهرين على الأقل من صدور المرسوم، حيث يبلغ إلى الجهات المختصة وكذا المهندس المساح ومختاري المنطقة العقارية المعنية والمناطق المجاورة لها، بالإضافة إلى تبليغه للمحاكم المبدئية والاستئنافية قصد إحالة الدعاوى المودعة لديها إلى القاضي العقاري الفرد⁽¹⁾.

ولقد أنط المشري التونسي لوزير العدل سلطة الإعلان عن افتتاح أشغال المسح العقاري بموجب قرار ينشر في الرائد الرسمي، مع إعلانه في الصحف والإذاعة عملاً بأحكام المادة 3 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964، وهذا قبل افتتاح العمليات بشهر على الأقل، على أن يتضمن القرار تعيين المنطقة، تاريخ بداية الأعمال المساحية. ونوه في هذا الخصوص إلى أن اختيار المنطقة الخاضعة للمسح تكون باقتراح من المحكمة العقارية⁽²⁾.

الفرع الثاني

إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي العام

اعتبر المشري الجزائري البلدية بمثابة القاعدة الأساسية لانطلاق العمليات المساحية من خلال إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي العام في كل بلدية خاضعة للمسح⁽³⁾، وعلى هذا

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ب. س، ص ص 54/55.

(2) محلول علي، القضاء العقاري، طريق فصل النزاعات العقارية، ب. د. ن، تونس، 2013، ص ص 295/296.

أما في المملكة العربية السعودية، فإن لجنة التسجيل العيني للعقار هي التي تقترح المنطقة العقارية الواجب مسحها، على أن يرفع التقرير إلى وزير العدل لإصدار قراره، وهذا بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية، مع تعيين القاضي المشرف على القيد الأول والذي يصدر بدوره قرار يحدد من خلاله تاريخ البدء في أعمال التحديد والتحرير، والذي يجب إعلانه في الجريدة الرسمية على الأقل لمدة لا تقل عن 60 يوماً قبل البدء في الأعمال الميدانية، بالإضافة إلى إعلانه في الصحف والوسائل المرئية والسمعية، ولمزيد من التفصيل أنظر: بن عبد الله الزيد أسامة، إجراءات نظام التسجيل العيني للعقار...، مرجع سابق، ص ص 6/5.

(3) وهذا ما أكدت عليه المادة 2/9 من أمر رقم 75 - 74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر. والتي نصت بما يلي: «...ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي. ويحدد تشكيلة هذه اللجنة واختصاصاتها وسيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر».

الأساس صدر المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي أشارت المادة 7 منه إلى إنشاء لجنة المسح. تم تعديل هذه المادة بموجب مرسوم رقم 84 - 400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984. لكن نظرا للتحويلات التي عرفتها الجزائر مطلع التسعينات، قام المشرع في عام 1992 بإعادة هيكلة هذه اللجنة، من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134⁽¹⁾ المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، لتصبح هذه اللجنة مكونة كما يلي:

أولا : التشكيلة العضوية للجنة

حدّد المشرع أعضاء اللجنة في المادة السالفة الذكر، والتي تتمحور في شقين هما:

(أ)-**الأعضاء الأصليين للجنة:** تتكون هذه اللجنة من عدّة أعضاء دائمين بمختلف الأطياف وهي على الشكل التالي:

1- **قاضي المحكمة:** التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، باعتباره رئيسا لهذه اللجنة على أن يتمّ تعيينه من طرف رئيس المجلس. وما يعاب على المشرع هو عدم تحديد اختصاص هذا القاضي، هل هو مختص في المجال المدني أو العقاري؟ أم أن المهم أن يكون قاضيا؟ ثم ما هي الشروط الواجب توافرها في هذا القاضي، وهل يعتبر شرط الأقدمية عنصر مهم في تعيين القاضي على رأس اللجنة أم لا ؟

وعليه، كان من الأجدر على المشرع الجزائري تعيين قاض عقاري على رأس هذه الهيئة كما فعلته بعض دول العالم⁽²⁾، لما له من خبرة واسعة في هذا المجال والتي لا تتأتى

(1) راجع: المادة 7 من مرسوم رقم 76 - 62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بموجب مرسوم رقم 84 - 400 المعدل والمتمم بموجب مرسوم رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل سنة 1992، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 8 أبريل سنة 1992.

(2) ومن بين هذه الدول نجد التشريع اللبناني الذي جعل المنازعات والاعتراضات المتصلة بأعمال التحديد والتحرير من اختصاص القاضي العقاري المنفرد، ولمزيد من التفاصيل أنظر: **مصطفى أحمد أبو عمرو**، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 29. ونفس الأمر بالنسبة لقانون المملكة العربية السعودية الذي جعل النظر في الاعتراضات بشأن أعمال التحديد والتحرير من اختصاص القاضي المشرف على القيد الأول. انظر: **بن عبد الله الزيد أسامة**، إجراءات نظام التسجيل العيني ...، مرجع سابق، ص 7.

- إلا بتحديد شرط الأقدمية التي يجب أن لا تقل عن 10 سنوات، وذلك بسبب خصوصية المنازعات العقارية التي تمتاز بالتعقيد والخطورة.
- (2) - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله كـنائب للرئيس: فهو عنصر مهم في هذه اللّجنة باعتبار أن المسح يتمّ على مستوى البلدية التي يترأسها.
- (3) - ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة: ويتمّ تعيينه من قبل مدير الضرائب بالولاية، وهذا من أجل تقديم معلومات حول السندات المودعة لديها والتي لم تشهّر بعد⁽¹⁾، غير أن المشرع الجزائري لم يحدّد الشروط الواجب توافرها في الممثل لتمثيل إدارة الضرائب المباشرة في لجنة البلدية لمسح الأراضي العام.
- (4) - ممثل عن إدارة أملاك الدولة: حيث يسعى ممثلها إلى بيان الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجودة على مستوى البلدية المراد مسحها، عن طريق جمع كل الوثائق الضرورية المسهلة لعملية المسح⁽²⁾.
- (5) - ممثل لوزارة الدفاع الوطني: يعتبر رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله عضوا في هذه اللّجنة، وهذا من أجل الدفاع على الأملاك التابعة للقطاع العسكري.
- (6) - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية: وهذا من أجل المحافظة على المخطط العمراني للبلدية المراد مسحها، وكذا حماية المياه والموارد الطبيعية⁽³⁾.
- (7) - الموثق⁽⁴⁾: يتمّ تعيينه من قبل الغرفة الجهوية للموثقين، لما للموثق من خبرة في المجال العقاري من خلال الإدلاء باقتراحات فيما يعرض من منازعات على اللّجنة⁽⁵⁾، علما

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 49/48.

(2) أرخمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 150.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 47.

(4) تم تنظيم مهنة التوثيق بعدة نصوص قانونية وهي: أمر رقم 70 - 91 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر عدد 107 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر سنة 1970، والذي ألغي بموجب القانون رقم 88 - 27 مؤرخ في 12 يوليو سنة 1988 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر عدد 28 صادر بتاريخ 13 يوليو سنة 1988، وملغى كذلك بموجب القانون رقم 06 - 02 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14 الصادر بتاريخ 8 مارس سنة 2006.

(5) شاوش العربي أحمد، "ما هي علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي؟"، م.م، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، ع 6، أبريل/ ماي 2002، ص 23.

أن الموثق يستند في تحرير عقوده إلى المعلومات التي تضبط من قبل مصالح المسح العقاري⁽¹⁾.

(8) - مهندس خبر عقاري⁽²⁾: يعتبر المهندس الخبير العقاري عضوا مهما في هذه اللجنة⁽³⁾، يتم تعيينه من قبل المنظمة الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين⁽⁴⁾، وهذا لما للخبير من خبرة في المجال العقاري خاصة ما تعلق منها بضبط الحدود، وكذا قيامه بأعمال طبوغرافية وإعداد مخططات الأملاك العقارية⁽⁵⁾.

(9) - المحافظ العقاري: يعتبر المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من ينوب عنه من بين الأعضاء الأساسيين في لجنة المسح، لما له من دور بارز في مجال شهر الحقوق العقارية.

(10) - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: ويتمثل في شخص مدير الوكالة على مستوى الولاية أو ممثله، إذ يقدم تقريرا مفصلا عن عملية المسح على مستوى البلدية المعنية بالمسح⁽⁶⁾، إلا أن المشرع من خلال المادة 7 السالفة الذكر جعله كاتباً للجنة⁽⁷⁾.

(ب) - الأعضاء المكملة للجنة: وهم الأعضاء التي تستكمل بها اللجنة وهم:

- (1) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 48.
- (2) ويسمى بعدة أسماء والمقصود منها نفس المهنة منها: المهندس المساح، المهندس المساح الطبوغرافي، المهندس المساح الخبير أو المهندس الخبير العقاري. انظر: سيدهم السبتي، كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية حول: «المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية»، 28 ماي 2013، فندق الشيراظون، الجزائر، ص 02.
- (3) بوضياف عمار، المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 48.
- (4) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 26. مع العلم أن المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين في الجزائر هو عضو في جميع الهيئات المهنية الدولية والإقليمية، ولمزيد من التفصيل انظر: سيدهم السبتي، كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، مرجع سابق، ص 03.
- (5) تم تنظيم هذه المهنة بموجب الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 فيفري 1995، وحددت المادة 2 منه المهام الموكلة إليه على غرار تحديد ووضع معالم الملكية مع إنجاز كل الدراسات الطبوغرافية في إطار عملية الترقية العقارية، حيث تخضع أعماله لتأشير مصالح المسح العقاري، إلا أنه تم إعفاؤه من ذلك بعد صدور مذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09 مارس 1999، تصدر عن م.ع.أ.و. و.م، الجزائر.
- (6) بوضياف عمار، المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 48/47.
- (7) نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، سالف الذكر، على أنه: «... يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة.»

(1) - ممثل عن مديرية الثقافة: وهذا إذا ما تعلق بمساحات عقارية محمية أو مناطق ومعالم تاريخية⁽¹⁾.

2- ممثل المصالح المحلية للفلاحة وممثل مصالح الري: لقد أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا لحماية الأراضي الفلاحية الموجودة في البلدية المعنية بأشغال المسح، وكذا في حالة وقوع المناطق المراد مسحها خارج النطاق الحضري، وهذا من خلال تكريس العضوية للمصالح الفلاحية ومصالح الري⁽²⁾.

ويتمّ تعيين أعضاء اللّجنة بموجب قرار صادر عن والي الولاية التابع لها البلدية موضوع المسح، وذلك بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية⁽³⁾.

وما يمكن ملاحظته من خلال المادة السابقة، هو أن اللّجنة تتميز بتعدد أعضائها المعينون من قبل هيئات متباينة، وهي ميزة في حد ذاتها، إلا أنه ومن خلال التأمل في تشكيلة اللّجنة نجد صعوبة في جمع هذه التشكيلة على رأي واحد من أجل وضع الحدود هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، نجد أن المشرع لم يكن منهجيا في ترتيب أعضاء اللّجنة، فليس من المعقول أن يكون العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المرتبة العاشرة (10) ويكلفه المشرع بمهمة الكتابة. فكان من الأرجح جعله في المرتبة الثالث لما له من دراية بخبايا المسح، وتكوينه الفني والتقني الذي يسمح للجنة من الاستفادة منه في التوفيق بين الأطراف المتنازعة.

لقد جعل المشرع الجزائري المحافظ العقاري في المرتبة ما قبل الأخيرة (9)، في حين كان من الأفضل لو جاء مباشرة بعد كل من القاضي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ثم ممثل الوكالة، ليأتي دور المحافظ العقاري لما لهذا العضو من خبرة في مجال شهر الحقوق

(1) زرباني محمد مصطفى، "الآليات القانونية لحماية الممتلكات الثقافية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، تصدر عن جامعة غرداية، الجزائر، مد 9، ع 1، 2012، ص 302.

(2) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، ط3، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 111.

(3) عازب فرحات، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 55.

والسندات. وكذا في نهاية عمليات المسح تودع الوثائق المساحية الناتجة عنه في المحافظة العقارية والمسيرة من قبله (المحافظ العقاري).

وباعتبار أن عملية المسح تتميز بالشمول حيث تخضع كل الأملاك العقارية إلى عملية مسح الأراضي، فكان على المشرع إضافة عضو آخر في لجنة المسح وهو العضو الذي يمثل الأملاك العقارية الوقفية.

أما في تونس، وعملا بأحكام المادة 4 من المرسوم رقم 3 لسنة 1964 السالف الذكر تنشأ لجنة خاصة مكلفة بالمسح، يترأسها أحد أعضاء المحكمة العقارية، يعينه رئيس المحكمة⁽¹⁾، ويساعده مهندس محلف من مصلحة الطبوغرافيا⁽²⁾.

ثانيا: اجتماع لجنة البلدية لمسح الأراضي العام

تجتمع لجنة البلدية لمسح الأراضي العام بصفة دورية بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي أو بدعوة من رئيسها، ولا تكون اجتماعاتها صحيحة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل، على أن تدون مداولاتها في محضر معد لهذا الغرض من قبل ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. مع العلم أن القرارات التي تصدرها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات، يتم ترجيح صوت الرئيس، والقرارات التي تصدرها اللجنة موقوفة التنفيذ إلا بعد صدور مقرر من الوالي⁽³⁾.

ولقد منح المشرع ومن خلال المادة 8 من المرسوم رقم 76-62، لمسؤول الولاية لمسح الأراضي، سلطة استدعاء أعضاء اللجنة أو من قبل القاضي، إلا أنه لم يحدد الطريقة القانونية الواجب إتباعها في مجال استدعاء أعضاء اللجنة. فهل يكون الاستدعاء عن طريق المحضر القضائي، أو برسالة مضمّنة مع الإشعار بالوصول أو بأي طريقة أخرى؟ ويرى الدكتور رحايمية عماد الدين أنه في غياب النص القانوني يكون رئيس اللجنة حرا في اختيار الوسيلة المناسبة لاستدعاء أعضاء اللجنة⁽⁴⁾، إلا أنه في رأيي وجب على

(1) لبيض ليلى، منازل شهر العقاري ...، مرجع سابق، ص 68.

(2) وفي هذا الإطار قامت المحكمة العقارية بإنشاء 7 لجان المسح لتصبح 20 لجنة. ولمزيد من التفاصيل انظر:

L'immatriculation foncière et le cadastre en Tunisie, Op.cit, P05.

(3) راجع: المادة 8 من المرسوم رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(4) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 198/199.

الرئيس باعتباره قاضياً أن ينتهج الطريق الرسمي في استدعاء أعضائها، وهذا راجع إلى كون الوسائل الرسمية تمنح القوة القانونية في مجال الإثبات.

ولقد حدد القانون طريقة لاتخاذ القرارات في لجنة المسح، والتي تتحقق بالتصويت بحضور 3/2 من أعضائها، غير أن النقطة التي أغفلها المشرع هو الجزاء القانوني في حالة عدم اكتمال النصاب، وعليه فهل القرارات المتخذة في هذه الحالة لها الصبغة القانونية أم أنها لا أثر لها؟ أم أنه يتم استدعاء أعضاء اللجنة للمرة الثانية؟ وفي هذه الحالة، ما هي المدة القانونية الفاصلة بين تاريخ الاستدعاء الأول والثاني؟

بالرجوع إلى صياغة المادة 8، نلاحظ أنها استعملت صيغة الأمر وهذا في لفظ «... يجب...» والتي تفيد الوجوب، ومفادها أن قرارات اللجنة لا تكون قانونية إلا في حالة تحقق هذا المعيار وهو 3/2 من أعضائها.

أما في المسألة المرتبطة بعدم تحقيق النصاب القانوني فإنه كان على المشرع النص صراحة على إمكانية استدعاء أعضاء اللجنة للمرة الثانية، على أن يتم تحديد ميعاد معقول بين التاريخ الأول المحدد لانعقاد اللجنة وتاريخ الجلسة الثانية، على أن لا تفوت 15 يوماً، وهذا من أجل الإسراع في حل المنازعات المعروضة أمامها وكذا تفادي عدم المصادقة على قراراتها من قبل الوالي.

ونجد في هذه النقطة الأخيرة أن قرارات اللجنة لا تتمتع بالقوة التنفيذية إلا بعد صدور مقرر من الوالي، مما يجعل هذه اللجنة ذات طابع شكلي فقط، وهو ما يتأكد من خلال تمتعها فقط بسلطة التوفيق بين الأطراف المتنازعة دون أن تكون قراراتها حاسمة، على غرار ما فعلته بعض التشريعات كالتشريع اللبناني، إذا نجد أن القاضي العقاري الفرد هو المختص بالفصل في تلك النزاعات بموجب أحكام غير قابلة للاستئناف بل يكون مراجعتها عن طريق النقض⁽¹⁾.

لقد أوكل المشرع اللبناني مهمة الإشراف على عملية التحديد والتحرير للقاضي العقاري المنفرد المعين بموجب مرسوم من قبل رئيس الدولة ويعاونه مساحون، وهذا عملاً بالمرسوم الإشتراعي رقم 150 المؤرخ في 16 سبتمبر 1983 المتعلق بالتنظيم القضائي، وبمجرد

(1) هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 45.

الإعلان عن افتتاح أعمال التحديد والتحرير، يصبح القاضي العقاري المنفرد هو المختص بالنظر في المنازعات العقارية.

ثالثاً: الاختصاص القانوني للجنة المسح

حدد المشرع في نص المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم مهام اللجنة من خلال جمع كل الوثائق والبيانات المسهلة لعملية إعداد الوثائق المساحية، والتثبت عند الاقتضاء من اتفاق الأشخاص حول حدود أملاكهم العقارية. وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق تقوم بالتوفيق بين الأطراف المتنازعة إذا أمكن ذلك، والبت في النزاعات المعروضة عليها بالاستناد على السندات والوثائق المسلمة على أثر عمليات المعاينة لحق الملكية في إطار الثورة الزراعية⁽¹⁾.

إن هذه المهام مرتبطة بمساعدة الملاك والحائزين للحقوق العينية العقارية، وبمجرد إيداع الوثائق الناتجة عن عملية المسح في مقر البلدية يمكن لكل مواطن له مصلحة وفي غضون شهر واحد من تاريخ الإيداع من تقديم شكاوهم، على أن تقوم اللجنة بدراسة السندات المقدمة من الأطراف ومحاولة التوفيق بينهم، وفي حالة فشل محاولات التوفيق بين الأطراف المتخاصمة، حدد المشرع مهلة ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة. على أن العقارات المتنازع فيها يتم ترقيمها مؤقتاً وتصبح نهائية بعد انقضائه⁽²⁾.

ويختص القاضي العقاري المنفرد في التشريع اللبناني بصلاحيات عدّة، منها ما هو ذو صبغة إدارية والمتمثلة في تحديد تاريخ البدء في أعمال التحديد والتحرير، وكذا تأمين السير الجيد لها من خلال الرقابة التي منحها القانون في مجال مراقبة أعمال المساحين ووضع التخوم المؤقتة، مع الإعلان عن اختتام أعمال التحديد والتحرير بموجب قرار يبلغ للمحاكم والأهالي والجهات الإدارية المختصة، ويتم تثبيت محاضر التحديد وإرسالها إلى أمانة السجل العقاري لتقييدها.

(1) مخلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 112.

(2) راجع: المواد 11 إلى 14 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

أما الصلاحيات القضائية، فتتمحور في النظر في المنازعات العقارية الواقعة بمناسبة أعمال التحديد والتحرير خاصة بين فرق المسح والملاك، وله أن يتخذ كل التدابير المؤقتة التي يراها مناسبة ويتمّ تبليغ قراره هذا إلى فرق المسح⁽¹⁾. فبمجرد انتهاء أشغال التحديد والتحرير، يحق لكل شخص الاعتراض على البيانات الناتجة عن التحديد والتحرير بموجب طلب موجه إلى القاضي العقاري المنفرد - كاتب القاضي العقاري - في أجل 30 يوما من تاريخ إعلان محضر اختتام أعمال التحديد والتحرير، على أن تقيد هذه الطلبات في محضر سواء أكان الاعتراض مكتوبا أو شفاهة⁽²⁾.

وترك المشرع اللبناني باب الحل الودي مفتوحا من خلال السماح لذوي الشأن وفي أجل 15 يوما من تاريخ لصق إعلان اختتام أعمال التحديد والتحرير أن يقدموا كل دليل يفيد رفع النزاع. وبعد انقضاء ميعاد الصلح دون الوصول إلى حل بالطرق الودية، يقوم القاضي العقاري المنفرد⁽³⁾ بالنظر في تلك الاعتراضات من خلال عملية التحقيق في الدعوى، مع إمكانية التنقل إلى مكان تواجد العقار المتنازع عليه للمعاينة والتحقق من مدى تطابق البيانات مع السندات المقدمة، وله أيضا الاستعانة بمهندس مساح لتحديد المسائل الفنية. وإذا لم يتمّ إنهاء النزاع وديا بين الأطراف المتنازعة، فلا يبقى للمدعي سوى اللجوء إلى القضاء العادي خلال مهلة 60 يوما لتسوية النزاع قضائيا⁽⁴⁾.

أما المشرع السعودي، فجعل أعمال التحديد والتحرير من صلاحيات القاضي العقاري المشرف على القيد الأول. وبعد الانتهاء من الأعمال الفنية للتحديد والتحرير يتمّ إعداد محضر اختتام الأعمال ويتمّ إعلانه، وعلى كل ذي مصلحة الاعتراض على البيانات المدرجة في ميعاد 60 يوما من تاريخ الإعلان، حيث تقدم الاعتراضات إلى القاضي العقاري المشرف على القيد الأول وفق نموذج، على أن يقوم بدوره بتشكيل لجنة للنظر في الاعتراضات والتي تعد تقريرا وترفعه إليه في غضون ثلاثون يوما (30 يوم) من تاريخ

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص ص 50/47.

(2) مصطفى احمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص ص 35/34.

(3) هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير ...، مرجع سابق، ص ص 46/45.

(4) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص ص 44/41.

وصول الاعتراض، ويصدر القاضي قرارا سواء ببقاء الحالة على ما هي أو بالتصحيح الأخطاء الواردة في محضر التحديد والتحرير، وهو قرار نهائي يتمّ تبليغه لذوي الشأن⁽¹⁾.

المطلب الثاني

تحضير الوثائق الأولية الممهدة للمسح العقاري

تعد عملية المسح مهمة صعبة للغاية من الناحية التقنية والقانونية، وفي نفس الوقت تشكّل تحديا كبيرا للهيئة المشرفة عليها والسلطات المحلية.

حيث تعد الوثائق الأولية من الوسائل المادية الهامة المساعدة في نجاح كل عمل تطهري للأموال العقارية، لذا يجب على فرق المسح أن تكون لديهم الإحاطة الكاملة والمعرفة الدقيقة لحدود البلديات، وأن تتوفر لديهم المعلومات اللازمة عن البلدية وأحيائها ومجموع سكانها.

وعليه، تعد عملية جمع كل السندات والوثائق الضرورية المتعلقة بالبلدية المعنية المسح من بين المراحل المهمة للوصول إلى النتائج المرجوة من أعمال مسح الأراضي العام (الفرع الأول)، بالإضافة إلى النقاط الصّور الجوّية لما لهذه الوثائق من دور هام بالأخص في المناطق التي تشكل صعوبة بالنسبة لفرق المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

جمع الوثائق

تعدّ الوثائق المعدّة في الحقبة الاستعمارية لها قيمة قانونية هامة لما لها من دور في بيان الحالة الطبيعية والقانونية لتلك الأملاك العقارية وأصول ملكياتها، وعليه فإن الأعمال المساحية تركز على المعلومات والوثائق القديمة باعتبارها مرجعا في عملية التحقيق العقاري. بالإضافة إلى الوثائق المعدة بعد استقلال الجزائر.

(1) بن عبد الله الزيد أسامة، نظام التسجيل العيني...، مرجع سابق، ص 8/4.

أولاً: الوثائق المعدة أثناء الوجود الفرنسي

حدّدت التعلّيمية رقم 16 مجمل الوثائق التي تستعين بها فرق المسح قبل انطلاق أشغال المسح، والتي نجدها خاصة على مستوى مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية القديمة والمحاكم القضائية⁽¹⁾، ونجد من بينها:

(أ) - المخططات المنجزة في إطار القرار المشيخي (Les plans de senatus consulte): صدر قرار عن مجلس الشيوخ الفرنسي في 22 ماي 1863 من أجل وضع حدود للأراضي العرشية، فكان الهدف من وراء هذا القرار هو تحديد المساحة الخاصة لكل دوار بالموازاة مع ذلك تحديد إقليم كل قبيلة وحدودها⁽²⁾.

يعتبر هذا القرار الأرضية الأولية للملكية العقارية الفردية، من خلال تقسيم الملكية وفقاً للتقنين المدني الفرنسي، والتي كانت تسهل على الإدارة الاستعمارية نزعها فيما بعد، نظراً لمعرفة فرنسا بصعوبة الاستيلاء على هذا النوع من الأملاك العقارية، وكذا التأسيس القانوني للملكية الفردية التي تساعد القادمين من أوروبا من شرائها أو دفع ملاكها الأصليين إلى التنازل عنها لفائدة المعمرين، وذلك من خلال إرهاب كاهل أصحابها بالضرائب والرسوم العقارية. حيث قام المستدمر الفرنسي بإعداد عدّة مخططات من خلال تكوين 402 فرقة تمّ تقسيمها على 732 دوار، كانت مهمتها إعداد مخططات خاصة بكل دوار، مع تحديد طبيعة الملكية المتواجدة بها (أملاك الدولة، الأملاك العامة، الأملاك الخاصة، مخططات خاصة بالأراضي التابعة للبلدية... الخ)⁽³⁾.

(ب) - المخططات المنجزة في إطار القانون الصادر في 26 جويلية 1873: حيث لم يعمر القرار المشيخي إلا سبع سنوات، وتم تعليق العمل به عام 1870 نظراً لعدم تحقيق النتائج التي كان يتوخاها منه المشرع الفرنسي، فصدر القانون المؤرخ في 26 جويلية 1973 والذي تم تعديله في 28 ماي 1887.

(1) زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 46.

(2) ALLOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, Op.cit, P 29.

(3) زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 12.

لقد عجل هذا القانون في تأسيس الملكية العقارية الفردية في الأراضي من نوع عرش، حيث تم انجاز نوعين من التحقيقات، التحقيقات الجماعية والخاصة بالجزائريين، والتحقيقات الجزئية بالنسبة للمعمرين، ونتيجة لذلك نجد إعداد عدة مخططات كمخطط الإقليم (Le plan da territoire) المتعلق بتحديد الحدود الإقليمية لكل دوار، وكذا تحديد الملكيات ونوعها، ومخططات التحقيقات الجماعية (Les plans des enquêtes générales) التي أُعدت في إطار التحقيقات الجماعية، والتي مست كل دوار وشملت العقارات من نوع العرش والأمالك العقارية من نوع الملك على حد سواء، بالإضافة إلى المخططات الناتجة عن التحقيقات الجزئية والخاصة بالعقارات التي يمتلكها المعمرين دون الجزائريين، على أن يشرع في هذه التحقيقات بناء على طلب المالك أو الشريك أو الحائز على العقار⁽¹⁾، مع العلم أن المخططات مُعدّة على سلم 4000/1⁽²⁾.

ثانياً: الوثائق المعدة بعد الاستقلال

لقد عمدت الجزائر منذ الاستقلال إلى إعداد عدّة وثائق ومخططات، تهدف من ورائها إلى تحديد الوعاء العقاري لكل الأمالك العقارية، إذا نجد في هذا الصدد ما يلي:

(أ) - المخططات الخاصة بأمالك الدولة (Les plans des immeubles domaniaux): أنجز هذا النوع من المخططات بمناسبة الجرد العام بهدف إحصاء وتحديد الأمالك العقارية الوطنية⁽³⁾، لذا تعدّ المخططات المحددة للأمالك العقارية الوطنية من بين أهم الوثائق الواجب تحضيرها والاطلاع عليها من قبل فرق المسح⁽⁴⁾.

(1) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014/2015، ص ص 14/15.

(2) انظر: التعلّمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

(3) نصت المادة 8 من قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأمالك الوطنية، المعدل والمتمم، سالف الذكر، على ما يلي: « يتمثل الجرد العام للأمالك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأمالك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الإقليمية».

(4) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 15.

(ب) - **المخططات الخاصة بالطرق** (Les plans d'emprises des routes): تتنوع الطرقات في الجزائر، وهي إما طرق وطنية، أو طرق سريعة⁽¹⁾، أو ولائية، أو بلدية، أو طرق موجودة في التجمعات العمرانية، وأخيرا الطرق الموجودة في المناطق الجبلية والريفية. وتعتبر المخططات المنجزة والمبينة لشبكة الطرق الموجودة على مستوى البلدية موضوع المسح أمرا ضروريا بالنسبة لفرق المسح، وهذا من أجل إدراجها في الوثائق المساحية.

(ت) - **مخططات الغابات** (Les plans des forets): لقد صنف القانون رقم 90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم، والقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأملاك الغابية ضمن أملاك الدولة، حيث أعطى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالثروة الغابية لبعدها الاستراتيجي، لذا تم إنشاء نظام مسح خاص بها، ينتج عنها سجلات ومخططات تبين قوامها المادي ومساحتها وحدودها⁽²⁾.

(ث) - **المخططات المبينة لحدود البلدية المعنية بالمسح**: تعتبر المخططات المحددة للحدود الجغرافية للبلدية من الوثائق الهامة، فكلّ عملية مسح لا تستوفي هذه المخططات لا فائدة منها ولا تحقق الأهداف المرجوة من عملية المسح، فعلى فرق المسح الاطلاع على هذه المخططات لتفادي المشاكل التقنية الناشئة عن ذلك، وتوجد هذه المخططات على مستوى البلدية المعنية بالمسح أو عن طريق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

(ج) - **المخططات المتعلقة بالوحدات الإدارية القديمة**: لهذه المخططات دور هام لما لها من قيمة قانونية في مجال تحديد محيط إقليم البلدية الأم، مما يساعد في تعيين حدود البلديات المراد مسحها، وكذا فض النزاعات خاصة الواقعة فيما بين الهيئات الإدارية فيما بينها أو مع

(1) راجع: المادة 117 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك

الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك، ج.ر. عدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.

(2) انظر كلا من: التعليم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفة الذكر؛ المذكرة رقم 3587 مؤرخة بتاريخ 17

جويلية 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

الخواص⁽¹⁾. لذا وجب على فرق المسح الإطلاع على الوحدات الإدارية القديمة والمنظمة بموجب القانون المنظم لإقليم البلاد⁽²⁾.

ح)-المخططات المعدة بموجب قانون الثورة الزراعية: لقد أنشأ قانون الثورة الزراعية صندوق وطني للثورة الزراعية⁽³⁾، فتم ضمّ أراضي فلاحية تابعة لأملاك الدولة والأراضي العرشية. بالإضافة إلى نظام التأميم الخاص بالأراضي الفلاحية الخاصة. وزيادة على ذلك نجد أنه تمّ إلحاق بعض الأراضي الفلاحية بالصندوق بموجب طلب وجهه رئيس الجمهورية آنذاك للمالكين الذين لهم أملاك تزيد عن احتياجاتهم، وليس بموجب قانون الثورة الزراعية⁽⁴⁾. وكذا المخططات الناتجة عن قرارات إرجاع الأراضي المؤممة على ملاكها الأصليين استناداً للقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.

وقد نص المشرع في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 على إعداد وثائق مساحية بعد الانتهاء من العمليات المتعلقة بالثورة الزراعية في كل بلدية، وهذا بالاستناد إلى مجموع البطاقات العقارية. لذا تعد هذه الوثائق والمخططات جدُّ هامة في أي مشروع تطهيري للأملاك العقارية، بالإضافة إلى الوثائق الجبائية المحفوظة على مستوى مصالح الضرائب وقائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية⁽⁵⁾، وكل الوثائق المتعلقة بالجرد العام المعدة بمناسبة العمليات العقارية منذ الاستقلال، كجرد الأملاك الشاغرة الموضوعة تحت حماية الدولة⁽⁶⁾، والمخططات المنجزة في إطار نزع الملكية.

وزيادة على ذلك إعداد خريطة على سلم 1/25000 أو 1/50000 الخاصة بالمناطق الريفية، والصّور الجوّية على سلم 1/20000 (Les photographies Aériennes au)

(1) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 19.

(2) قانون رقم 84-09 مؤرخ 4 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر عدد 06 الصادر بتاريخ 7 فبراير سنة 1984. المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 19-12 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، ج.ر عدد 78 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 2019.

(3) راجع: المادة 18 من الأمر رقم 71-73 يتضمن الثورة الزراعية، سالف الذكر.

(4) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 20.

(5) بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بعملية مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 05.

(6) زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 44.

1/20000)، والصّور الجوّية المكبرة على سلم 5000/1 المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، والوثائق المتعلقة بالأحكام الوقفية والوثائق المحفوظة بها لدى الهيئات المسيرة للأحكام، على غرار ديوان الترقية والتسيير العقاريين (OPGI)، وكذا المخططات المتعلقة بمصلحة التعمير والبناء على مستوى الولاية (POP-PDAO-POD)⁽¹⁾.

وحددت المادة 37 من القرار رقم 186 السندات والوثائق الواجب تحضيرها والاطلاع عليها من قبل الجهة المكلفة بأعمال التحديد والتحرير في التشريع اللبناني، والمتمثلة في سندات الملكية الناتجة بعد عملية المسح، والمسلمة للمالكين في عهد السلطان العثماني سليمان القانوني عام 975 هجرية، حيث أفضى هذا الإحصاء إلى تدوين الأراضي في سجلات خاصة مختومة، مما جعلها تتمتع بالحجية المطلقة والنهائية في مجال إثبات الملكية العقارية⁽²⁾، ويتعلق الأمر بالأراضي من نوع الشرعي الأميري⁽³⁾ والشرعي الملك⁽⁴⁾.

بالإضافة إلى السندات الممنوحة من قبل الطابو (المحافظة العقارية) لأصحاب حق التصرف الجاري على العقارات، بشرط أن تكون الأحكام العقارية من نوع الشرعي الأميري. وسندات الملكية المسلمة من قبل دائرة الطابو (دفترخانة) بالنسبة للأحكام العقارية من نوع الملك، وقيود دفاتر التسجيل عملاً بأحكام المادة 12 من بروتوكول 1861 والخاصة بجبل لبنان القديم⁽⁵⁾.

(1) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص ص 226/224.

(2) شدراوي ن. جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص 09.

(3) وتعود ملكيتها للسلطان سليمان القانوني، الذي وزعها على أفراد رعيته مقابل دفع الإيجار محتفظاً بذلك بحق الرقبة.

انظر: عبد الله هدي، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 19.

(4) وهي العقارات التي يعود لصاحبها حق الرقبة والتصرف فيها. المرجع نفسه، ص 20.

(5) شدراوي ن. جورج، الوجيز في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص ص 46/45.

الفرع الثاني

إجراء التصوير الجوي

قد تعترض عملية المسح العقاري بعض الصعوبات، وهذا راجع خاصة إلى تنوع التضاريس، لذا تلجأ الوكالة إلى إجراء تصوير بواسطة الطائرة أو الأقمار الصناعية لإقليم البلدية المعنية بعملية المسح.

أولاً: إعداد الصّور الجوّية من طرف المعهد الوطني للخرائط

فعملية التصوير الجوي معهودة إلى المعهد الوطني للخرائط، وهي تمثل منظورا مخروطيا للأرض، وبذلك تصبح البلدية المعنية بالمسح مركزا له⁽¹⁾. وتعرف الصّور الجوّية على أنها: « وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية يتحصل عليه بجمع صور موضوعة وموجهة نسبيا، كما كانت عليه عند التقاطها، بآلة الاسترجاع، التي بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية يمكن انتقال إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي (التساوير الجوّية) »⁽²⁾.

مع الملاحظة، أنه كلما كانت الأرض خالية من المرتفعات، كلما كانت الصّور الجوّية دقيقة⁽³⁾.

يملك المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد طائرتين تستعملان في إعداد الصّور الجوّية المستعملة في عملية المسح، وهي طائرة من نوع (King ER B350)، والطائرة الثانية هي من نوع (Super King B 200)⁽⁴⁾، فهذه الأخيرة تحوي على كاميرا مثبتة (Caméra) من نوع (Zeiss de type RMK TOP) متصلة بجهاز استقبال (GPS) من نوع (Ashtech Super C/A).

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 41.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 307.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 41.

(4) تجد هاتين الطائرتين على موقع المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد وتم الاطلاع عليه يوم 15 سبتمبر 2016

على الساعة 15:34. <http://www.inct.mdn.dz>

ويبلغ متوسط علو الارتفاع الذي يمكن من خلاله التقاط الصّور حوالي 1683م، ولها القدرة على تخزين الصّورة الملتقطة لفترة (Temps total d'enregistrement) (1سا و 1د و 15ث). ودخلت هذه الطائرة حيز الخدمة في 8 جوان عام 1996.

وقد تم معالجة الصّور الملتقطة بواسطة برنامجين أو نظامين: فالنظام الأول هو نظام (Topas Turbo 3.3) وهو مخصص لمعالجة البيانات المأخوذة بواسطة نظام (GPS). وأما النظام الثاني فهو نظام (Pharao) وهو اختصار لكلمة (Phase Ambiguity Resolution Applications On-The-Fly). لقد تم تطوير هذا النظام من قبل باحثين من معهد (Institut de Géodésie et de Navigation) (1).

وفي مجال العصرية، قام المعهد بإعداد تصوير مساحي ضوئي رقمي (photogrammétrie numérique) منذ جوان عام 1997 من نوع (Helava DPW770) وكذا فيلم مسح (Scanner films) من نوع (DSW200) (2).

ويتم من خلال الصّور الجوّية (3) إعداد وثيقتين من قبل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمثلان في:

(1) ABDELLAOUI .(H), "GPS Cinématique, Application Aérienne « Aérophotogrammétrie par GPS»", Bulletin de l'INC des sciences géographiques, Publié par I.N.C, Alger, N° 1, 1998, P.22.

(2) MAIRECHE.(D), "La photogrammétrie numérique à l'institut national de cartographie", Bulletin de l'INC des sciences géographiques, Publié par INC, Alger, N°1, 1998, P 34.

(3) تم إعداد ما يقارب عن 200000 صورة جوية على كامل تراب المملكة المغربية. انظر:

HILALI (Aziz), La maîtrise du foncier grâce à l'information géographique, Op.cit, P 13.

يمكن الحصول على الصور الجوّية بالاعتماد على الأقمار الصناعية وتسمى حينئذ (Images satellites) مما يسهل عملية توسيع المساحة المسوحة كالقمر الاصطناعي (Spot). انظر:

MAUREL (Pierre), "Contribution des images satellites pour les projets de cadastre et de registre foncier", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 65, 4° trimestre 1995, P 40.

أو استعمال نظام (Google Earth) أو الولوج إلى نظام (WorldWind) الذي تم إطلاقه عام 2005 من طرف الوكالة الوطنية للفضاء الأمريكية (NASA). بالإضافة إلى نظام (Géoportail) الفرنسي الذي تم إنشاؤه عام 2006 من قبل المعهد الوطني للخرائط (Institut Géographique National) والتي تختصر في الأحرف التالية (IGN). ولمزيد من المعلومات انظر:

KASSER (Michel), "Impact des évolutions technologiques actuelles sur les levers cadastraux", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N°113, 4° trimestre 2007, P 55.

أ- **الصّور الجوّية المعالجة (L'orthophotoplan)**⁽¹⁾: يتمّ إعداد هذا النوع من الصّور في المناطق الريفية وفق سلم له المواصفات المترية للمخطط، فهي صور جوية تمتاز بالوضوح، وهذا بعد إجراء بعض التصحيحات على الصّور الجوية الملتقطة عن طريق وسائل تقنية خاصة.

وتُجسّد هذه الصّور على ورق خاص يختلف عن الورق المعتاد العادي، حيث يتمّ إعداد نسخة من هذه الصّورة (Un Cliché) لتستعمل في عملية المسح، على أن يتمّ الاحتفاظ بأصلها.

وبعد الانتهاء من إعداد هذه الصّور الجوية، يتمّ لصقها من أجل الحصول على التمثيل الجوّي لكل إقليم البلدية على أن ترقم كل صورة. ويتمّ إعداد مخطط مصغر من قبل مصلحة المسح ويضمّ كل الصّور الجوية المعالجة مرقمة ويسمى (Le tableau d'assemblage des orthophotos plans) أي جدول تجميع الصّور الجوية المعالجة.

ب- **انجاز المخطط البياني**: وهو خاص بالمناطق الحضرية باعتبارها وثيقة بيانية ومترية لها ميزة الإظهار والدقة التي يتميّز بها المخطط الطبوغرافي⁽²⁾، والتي تتجز من خلال استغلال كل البيانات الموجودة في الصّور الجوية، وتستعمل هذه الوثيقة في حلّ المشاكل التقنية التي تعترض عملية المسح من خلال بيان الطرق، المجاري المائية، حدود قطع الأرض. وما يميزها عن الصّورة الجوية المعالجة أن لها مواصفات مترية أكبر من هذه الأخيرة.

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 6.

(2) أصبح المخطط الطبوغرافي حالياً ينجز بطرق حديثة في فرنسا من قبل الإدارة العامة للضرائب (DGI) اختصاراً لعبارة (Direction Général de Impôt) من خلال تطبيق عدة برامج على غرار نظام (APIC) اختصاراً لعبارة (AutoCad et Covadis)، ولمزيد من التفاصيل انظر:

PINA (Emmanuel), "Metz vaut bien un SIG", Géomatique Expert, Publié par Groupe Cimax (Mentions Légales), France, N°38, Novembre 2004, P 22.

انتهجت مقاطعة (Vaudois) السويسرية في عام 1983 نفس الشيء من خلال اتفاقية مبرمة مع (SVIGGR) في مجال تطوير كل المراحل المتعلقة بالسجل العقاري، بهدف إنشاء قاعدة للبيانات المساحية الرسمية (Base de Données Cadastrale Officielle) وتكتب باختصار (BDCO)، ولمزيد من التفاصيل انظر:

BERCHER.(A), "Le service du cadastre et du registre foncier : l'évolution de la mensuration cadastrale" vaudoise, Mensuration, Photogrammétrie, Génie rural, Suisse, N° 5, 1992, P 253.

بالإضافة إلى ذلك، يتم إعداد أقراص مرنة (Disquette) في المناطق الحضرية من أجل سحب مخططات توظف أثناء عملية المسح، على أن يحتفظ بالأصل⁽¹⁾، ويتم الحصول على هذه المخططات بعد إعدادها على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والاسترجاع الفوتوغراممترية، وعندما نقوم بعملية تركيب كل قسم عقاري ممسوح الناتج عن عملية تقطيع ولصق للمسح الهيليوغرافي أقسام مسح الأراضي للبلدية، إذ تعدّ على نسختين توضع إحداها في العمليات الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين.

ثانيا: الاسترجاع الفوتوغرامميتري

وهي وثيقة غرافية لها مخطط طبوغرافي، ناجمة عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة، كما كانت عليه أثناء التقاط الصور⁽²⁾، أو هي عبارة عن وثيقة لها نفس المميزات المترية للمخطط لها سلم معين، وهي تمثل ما يوجد في الصورة الجوية⁽³⁾.

وقد عرفها حجاوي عزالدين⁽⁴⁾ على أنها: « هي عبارة عن وثيقة غرافية ومترية لها شكل المخطط الطبوغرافي، يتم إنجازها عن طريق استغلال جميع الصور الجوية الملتقطة للأرض والتي تم تجميعها في آلة الاسترجاع».

ويمكن تعريف الصور الاسترجاعية الفوتوغرامميترية على أنها وثيقة بيانية ومترية لها خاصية الدقة والإظهار التي يمتاز بها عادة المخطط الطبوغرافي، وهذا من خلال استغلال كل التفاصيل الموجودة في الصورة الجوية الملتقطة سواء بالطائرة أو استعمال الأقمار الصناعية. ويتم اللجوء إلى هذه الوثيقة عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية، لكون أن هذه الوثيقة تتوفر على كل المعلومات والبيانات الواردة في الصورة الجوية، وهذا من خلال إظهار مختلف البيانات المتعلقة بالأرض كالطرق والوديان... الخ⁽⁵⁾.

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية...، مرجع سابق، ص 42.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 308/307.

(3) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 23.

(4) المرجع نفسه، ص 23.

(5) والصور الفوتوغرامميتية هي على سلم 1/60000 و 1/90000. انظر: موقع المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد:

<http://www.inct.mdn.dz>

ثالثاً: الصّور الطوبوغرافية

تعريف الصّور الطوبوغرافية على أنها: «عبارة عن وثيقة مخروطية الشكل تتضمن رسوم لمناظر أرضية شكلها يوحي بوجود إعوجاجات، وهذا راجع لكون عملية الانجاز لهذه الصّور تأخذ في الحسبان الالتواءات الموجودة في الأرض وعدم أفقية محور الرؤية، وهذه الصّور لا تشبه المخططات لأنها ليست مترية»⁽¹⁾.

أو هي كما يراها حجاوي عزالدين⁽²⁾ «عبارة عن صورة تؤخذ من الجوّ يتم الحصول عليها بواسطة آلة تسمى آلة الاسترجاع، فمن خلال تقنية معالجة العناصر السطحية تصبح الإسقاطات التعرجية التي تمثل الأرض كما هي (الجبال، الوديان والأشجار...) إسقاطات أفقية يمكن التعامل معها في هذه الوثيقة التي لا تحمل نفس المميزات المترية للمخطط.»

مع العلم أن المعهد أنجز مختلف التصاوير على كامل التراب الوطني وهي على عدة مقاييس: 1/4000، 1/20000، 1/40000 و 1/60000. وهي مخصصة على العموم لإعداد الخرائط وأشغال مسح الأراضي التي تستعمل فيها آلة تصوير ذات زاوية كبيرة (RMK TOP 15) لـ (Zeiss) بعدة مقاييس: 152 مم، 88 مم و 300 مم، وهذا في المناطق الشمالية. أما المناطق الجنوبية، فيتم استعمال آلة تصوير بزوايا كبيرة جدا (RMA 85) لـ (Zeiss) بحجم 88 مم، على أن تكون الصّور الملتقطة على مقياس 1/4000 هي المخصصة لعملية المسح العقاري في المناطق الحضرية. إذ تستعمل آلة تصوير ذو زاوية عادية (RMK TOP 30) لـ (Zeiss)، حيث تعوّض الشريحة الطويلة للصورة (FMC) من خلال جهاز تحديد الاتجاه⁽³⁾.

(1) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 22.

(2) المرجع نفسه، ص ص 23/22.

(3) <http://www.inct.mdn.dz>

أما في تونس، ومن أجل توفير التصاوير الجوية لكامل التراب التونسي، فقد اقتنت طائرة لهذه الغاية، وهي من نوع (Cessna F 406) محملة بكاميرا (Caméra) من نوع (Z/I DMC) لـ (Carl Ziess)⁽¹⁾.

ونظر للتطور المذهل الحاصل في مجال التكنولوجيا أضفى هذا على مجال الصور المستعملة في مجال المسح العقاري، وهذا من خلال استعمال الأقمار الصناعية في المناطق السهبية والصحراوية، حيث تمتاز هذه الأخيرة بعدم الاستقرار، إذا تبلغ مساحتها حوالي 2 مليون كم² (2)، حيث دخلت الجزائر عالم الفضاء من خلال إرسال عدة أقمار صناعية على غرار (Alsat- 1) في 28 نوفمبر 2002 و (Alsat 2) في 12 جويلية 2010⁽³⁾.

واستناد إلى الاجتماع المتعلق بمسح الأراضي المنعقد في 27 ماي 2009 بمقر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع المعهد الوطني للجغرافيا والاستشعار عن بعد، ومركز استقبال واستغلال الصور الفضائية الخاص بالمناطق السهبية والصحراوية، تم إعداد مشروع وتمت المصادقة عليه من أجل إعداد خريطة فضائية لولاية البيض، ويتعلق هذا المشروع بمسح حوالي 20 ولاية من خلال الاعتماد على الصور الفضائية العالية الدقة. فتعتبر الخرائط المعدة في هذا المجال كمرجع في مجال العمليات المساحية المنجزة على سلم 1/200000 و 1/10000⁽⁴⁾.

ومن أجل ذلك، تم إطلاق عدة أقمار صناعية لهذا الغرض، ففي 26 سبتمبر 2016 وعلى الساعة (4 سا 43 د) بالتوقيت المحلي تم إطلاق 3 أقمار صناعية جزائرية من

(1) المعطيات الجغرافية الرقمية بتونس، واقع وآفاق، مرجع سابق.

(2) BOUKERCH (Issam), CHAIB (Amokrane), OMRANE (Nacer), Réalisation de cadastre steppique et saharien de la Wilaya d'EL BAYADH par utilisation de l'imagerie satellitaire à haute résolution, Acte de l'atelier scientifique et technique sur « L'outil spatial au service du développement ». Palais de la culture MOUFDI Zakaria, 28-29 Maris 2009, Alger, P125.

(3) لمزيد من التفاصيل حول الموضوع اطلع على الموقع الرسمي للوكالة الفضائية الجزائرية.

<http://www.asal.dz>.

(4) Ministère des finances, "Cadastre steppique et saharien", La lettre de l'ASAL, Publié par ASAL, Alger, N° 11, Octobre 2009, P 05.

القاعدة الهندية وهي (ألسات-1 ب وألسات-2 ب وألسات -1 ن) على متن الصاروخ الهندي (PSLV C -35) للمركز الفضائي ساتيش دوهاون (Satish Dhawan)⁽¹⁾.
لذا يمكن القول أن المسح في هذه الحالة هو مسح عقاري رقمي بسبب استعمال وسائل تكنولوجية حديثة-الصّور الفضائية- التي تمتاز بالدقة والوضوح⁽²⁾.

المطلب الثالث

حصر البلدية المعنية بالمسح

اتخذ المشرع الجزائري عدّة تدابير في إطار عمليات إعداد مسح الأراضي الهادفة إلى توضيح القوام المادي للسجل العقاري من خلال تحديد التوقع الطبوغرافي للأماكن العقارية، خاصة لما تتطلبه هذه العملية من خبرات ومؤهلات تقنية وفنية في مجال المسح العقاري.

ومن هذا المنطلق، كان من الضروري معرفة النطاق الجغرافي للبلدية المراد مسحها، والذي لا يتسنى إلا من خلال تحديد المحيط الإقليمي لها (الفرع الأول)، قصد مسح كل الأملاك العقارية الموجودة في تلك البلدية.

(1) انظر: البيان الإعلامي المنشور على موقع الوكالة الفضائية الجزائرية: <http://www.asal.dz>.

(2) BOUKERCH (Issam), CHAIB (Amokrane), OMRANE (Nacer), Réalisation de cadastre stepgique..., Op.cit, P 152.

قديمًا كانت تجرى عملية القياسات بالطرق القديمة، ونظرًا للتطور التكنولوجي تم اختراع آلة المساحة والتي طرأ عليها عدة تعديلات، حيث نجد في عام 1976 نجد آلة المساحة من نوع (Distomat DI10)، انظر:

BERTEAU (Gilles), "La période « moderne » 2^e partie", *Revue XYZ*, Publié par A.F.T, France, N° 120, 3^e trimestre 2009, P 46.

ثم تم إنتاج جهاز الأستاديا (Stadia) وكذا جهاز المحطة المتكاملة (Total station) بالإضافة إلى جهاز القياس الإلكتروني (Electronic Distance Measurement)، وتكتب باختصار (EDM) حيث تستخدم هذه الأخيرة الضوء المرئي والذي ظهر في السويد عام 1948 ويقدر مداه بـ 40 كم، حيث طور هذا الجهاز وأصبح يستخدم الميكروويف الذي ظهر في جنوب إفريقيا عام 1957 ومداه 80 كم. وحاليًا يتم الاعتماد على جهاز التيودوليت بعدما كان جهازًا ضوئيًا أصبح رقميًا، والذي اخترعه عالم الرياضيات (DIGGES Leonard). انظر: المغربي سعد، الأجهزة المساحة، جهاز التيودوليت، سلسلة المحاضرات الإلكترونية في عالم المساحة . منشور على الموقع التالي:

<http://www.mediafire.com/file/mab930rofaqj3dc/>

تم الاطلاع عليه يوم 16 جانفي 2019 على الساعة 09:24 .

فبعد الانتهاء من عملية تحديد النطاق الإقليمي للبلدية المعنية بالمسح العقاري يتم تقسم هذه الأخيرة إلى أقسام (الفرع الثاني) لتسهيل عملية المسح على فرق المسح.

الفرع الأول

تحديد المحيط الإقليمي للبلدية المراد مسحها

تعتبر البلدية القاعدة الجوهرية لعملية المسح، باعتبارها الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، هذا ما أكدت عليه المادة 1 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية⁽¹⁾، إذ نصت على ما يلي:

« البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة.

وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

وتحدث بموجب القانون.»

فضلا عن ذلك، لكل بلدية اسم وحدود إقليمية بالإضافة إلى مقر رئيسي، وهذا ما تؤكدته المادة 6 من القانون نفسه: « للبلدية اسم وإقليم ومقر رئيسي ». لذا أوجب القانون على البلدية تحديد معالم حدودها الإقليمية⁽²⁾، وعلى هذا الأساس، يجب على البلدية المعنية بالمسح اتخاذ كل السبل الكفيلة قصد تحديد حدودها، سواء كانت تقنية أو مادية تنفيذا لمقتضيات المادة 8 من القانون السالف الذكر⁽³⁾.

(1) قانون رقم 10-11 يتعلق بالبلدية، سالف الذكر.

(2) ونظرا لتأثير الوسائل الحديثة على مسار المسح العقاري نجد هذا واضحا من خلال اعتماد الجزائر على نظام التحديد الإلكتروني لأقاليم البلديات الممسوحة، خاصة التي تمتاز بصعوبة التحديد المادي التقليدي لحدودها - مناطق رملية غير مستقرة المعالم - لذا يتم الاعتماد على التصاویر الفضائية. ولمزيد من التفاصيل انظر:

BOUKERCH (Issam), CHAIB (Amokrane), OMRANE (Nacer), Réalisation de cadastre steppique ..., Op.cit, P 127.

(3) نصت المادة 8 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، سالف الذكر، على أنه: « تضع البلدية معالم حدود إقليمها باتخاذ كافة الإجراءات التقنية والمادية المرتبطة بذلك ».

أما في عهد نابليون، فقد تم مسح التراب الفرنسي بالاعتماد على 3 مراحل تبدأ بتحديد الإقليم البلدي على أن تقسم هذه الأخيرة إلى أقسام وبعدها تتم عملية الرفع المساحي التي تقوم على نظام التثليث (Triangulation). انظر: =

ونصت المادة 1/5 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي:

« ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها ».

إن معرفة حدود البلدية من الأسس الهامة في مجال التجسيد الميداني لأشغال المسح العقاري، وهذا بفضل الوثائق المتوفرة لدى مكتب مسح الأراضي، خاصة المعدّة في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم⁽¹⁾.

إن مهمة تحديد إقليم البلدية المعنية بالمشح هي من اختصاص الموظف التقني على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية⁽²⁾، بمساعدة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني والبلديات المجاورة⁽³⁾. ويتم إظهار الحدود على مخطط بياني يرفق بمحضر التحديد⁽⁴⁾.

وقبل الشروع في عملية تحديد الإقليم الجغرافي للبلدية المعنية بالمشح، تقوم الدولة والولاية والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية بتقديم كل التوضيحات حول حدود ملكياتها، وينطبق نفس الأمر على أملاك الخواص. على هذا الأساس تتم أعمال تحديد الحدود عبر ثلاثة مراحل وهي:

أولاً: أشغال الاستطلاع

يقوم رئيس الفرقة باستعمال كل الوثائق الرسمية التي يحوزها، على غرار الجرائد الرسمية والمخططات المعدة من قبل المصلحة، ومخططات التحديد التي تبين القوام المادي للبلدية المعنية بالمشح، وهذا من أجل إعداد مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه⁽⁵⁾.

=BAUD (Dominique), "Méthodologie pour l'analyse des dynamiques paysagères à partir d'archives cadastrales (XVIIIe et XIXe siècles), L'étude de cas d'un village savoyard, Sardinières", Norois, Publié par Presses Universitaires de Rennes, France, N° 213, 4/2009, P 25.

(1) قانون رقم 84-09 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(2) راجع: المادة 5 من مرسوم تنفيذي رقم 92-63 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(3) عازب فرحات، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص ص 54/55.

(4) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 52.

(5) لبيض ليلى، منازل الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 58.

تدوّن كل التصريحات المقدّمة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مع مقارنتها بالمخططات البيانية للحدود المؤشر عليها وتقبيد جميع المعلومات، خاصة ما تعلق بوضعية الخط الفاصل (محور طريق، مجرى...)، كما يتمّ بيان جميع النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد التي يضعها مؤقتاً. أما في حالة غياب المعالم الطبيعية⁽¹⁾، فيتمّ استبدالها بنصب أخرى في أقرب الآجال.

ويقتصر التأشير في هذه الحالة على المحضر والمخطط البياني على النصب فقط دون المعالم المجسدة من قبل السلطات المحلية⁽²⁾.

ثانياً: إعداد المخططات المرئية

بعد نهاية الأعمال الميدانية يتمّ إعداد المخططين التاليين⁽³⁾ من قبل رئيس الفرقة وهما:

(أ) - مخطط عام لإقليم البلدية: مع ضرورة تعيين كل البلديات المجاورة للبلدية المعنية بالمسح مع تحديد أرقام الوحدات.

(ب) - مخطط الوحدة المناسبة للحد المميز بين البلديات المجاورة.

مع العلم، أنه يتمّ إعداد المخططات المرئية وفق عرض يبلغ 27 سم، وهذا وفقاً للمعلومات التي تمّ الحصول عليها ميدانياً⁽⁴⁾.

وفي حالة ما إذا كانت حدود البلدية مشكّلة بمعلم طبوغرافي طبيعي قار ومعلوم على خريطة (طريق معبد، وديان كبيرة، سكة حديدية...) ⁽⁵⁾ المنجزة تحت سلم 1/25000 أو 1/50000، فإنه يمكن انجاز المخطط المرئي انطلاقاً من مستخرج هذه الخريطة⁽⁶⁾.

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 94.

(2) لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 58.

(3) حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 29.

(4) زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 312.

(5) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 95.

(6) زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 312.

أما في حالة غياب ذلك، فإنه يتمّ انجازه وفق نسخة من التصاوير الجوية⁽¹⁾، يُبين الحدود الإقليمية للبلدية عن طريق شريط أحمر زنجفر عرضه 4 مم فاتح بما فيه الكفاية، لبيان التفاصيل على المخطط البياني⁽²⁾، على أن يقوم رئيس الفرقة بوضع سلسلة من أرقام غير منقطعة لكل النقاط الهامة المحددة للحدود، بحيث تحاط هذه النقاط بدائرة صغيرة حمراء أو بأرقام تتعلق بها تدون بالحبر الأحمر، إذ تسهل هذه الأرقام التي تنقل على محضر معرفة الحدود⁽³⁾.

ثالثاً: تحرير محضر تحديد الحدود⁽⁴⁾.

بعد استكمال الأعمال السابقة، تتوج العملية بتحرير محضر الحدود بين البلديات على مطبوع نموذج مرقم بـ: (T12) بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشرة عليها قانوناً⁽⁵⁾.

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكلّ النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها، إذ ينقسم إلى أعمدة حسب وجود المخططات البيانية. على أن يتمّ تحرير المحضر بعبارات واضحة ودقيقة، مع الابتعاد عن استعمال بعض العبارات على الخصوص «الحافة اليمنى» «الحافة اليسرى» للطريق، إذ يتمّ الاكتفاء فقط بذكر اتجاه الحدود لهذه الطبيعة⁽⁶⁾.

(أ) - العمود الأول

يخصص العمود لتحديد رقم النقاط التي يتمّ ترقيمها ابتداء من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية دون انقطاع.

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 95.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 312.

(3) لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 58.

(4) يسمى باللغة الفرنسية بـ: (Procès-verbal de délimitation).

(5) لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 59.

(6) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 313.

ب) - العمود الثاني

يوضح هذا العمود طبيعة النقطة، مثل نصب أو مفترق للحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية، محاور الطريق، الوديان والحفر.

ت) - العمود الثالث

يتمّ الإشارة في هذا العمود إلى الحدود بصفة دقيقة بقدر الإمكان (محور الحفرة أو الطريق...) حد مستقيم أو ملتوي، خط اعتباري.

ث) - العمود الرابع

تدون في هذا العمود الملاحظات المحتملة وبالخصوص الإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم اتفاق الأطراف ورقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لنتيبت الحدود⁽¹⁾.

وترفق المخططات المرئية بكل نسخة من محضر، على أن تجمع الوثائق الأخرى المرفقة بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر، إذ تقدّم هذه الوثائق فيما بعد إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية والمصادقة عليها من قبل الوالي ووزير الداخلية⁽²⁾.

وفي حالة رفض أحد المعنيين بالإمضاء، فإن هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيد عند نهاية الأشغال في بند النزاعات، كما أن التأشير المناسبة تكون بشهادة الأطراف الأخرى، وعند الاقتضاء يمكن للعون المكلف بعملية التحديد تدوين كل الاحتجاجات مع تقديم الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود لتتماشى مع الواقع⁽³⁾، على أن يتم توقيع هذا المحضر من قبل كلّ الأشخاص المؤهلين لذلك، خاصة الحاضرين في عملية وضع الحدود لتقدم في النهاية إلى الوالي قصد الموافقة عليه⁽⁴⁾.

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 313.

(2) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 59.

(3) انظر: التعلّيم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفه الذكر.

(4) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 310.

وإذا كان النزاع ما بين البلديات من نفس الولاية، فللوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع. أما إذا تعلق النزاع بين بلديات تقع بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع باقتراح من الولاية المعنيين⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك، يتم تقديم المحضر إلى السيد وزير الداخلية في حالة ما إذا كانت حدود البلدية المعنية بالمسح مجاورة لحدود ولاية أخرى أو دولة أخرى⁽²⁾. يتم إعداد المحضر في عدة نسخ، ويمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة، وتسلم نسخة إلى كل مصلحة معنية (الولاية والبلدية المسوحة، البلديات المجاورة).

الفرع الثاني

تقسيم البلدية المعنية بالمسح إلى مناطق

بعد الانتهاء من عملية تحديد الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بعملية المسح، يشرع في تقسيم هذه الأخيرة إلى أقسام من أجل تسهيل عملية المسح، إذ لا يتصور مسح كامل تراب البلدية دفعة واحدة⁽³⁾، وفي هذا الجانب نميز بين حالتين:

أولاً: في المناطق الحضرية.

يعرف القسم المساحي على أنه جزء من إقليم البلدية، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلاته⁽⁴⁾، بحيث يمكن إدراجه على ورق مخطط مسح بحجم (83 سم x 60 سم)، مع العلم أن السلم يختلف حسب ما يلي:

- 1/500 بالنسبة للمناطق المبنية ذات الكثافة العالية.

- 1/1000 بالنسبة للمناطق المبنية القليلة الكثافة.

(1) لبيض ليلى، منازل الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 59.

(2) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 53.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 147.

(4) نصت المادة 2/15 من المرسوم رقم 62-76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، سالف الذكر. على ما يلي:

« إن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسساً بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي.».

- 1/2000 بالنسبة للمناطق القليلة الكثافة جدا.

يتمّ ترقيم الأقسام انطلاقاً من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة في كل بلدية، حيث يعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية المعنية بالمسح، على أن يستمر الترقيم بشكل أفقي باتجاه الشرق إلى أن يصل إلى حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي مع ضرورة منح رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين.

وبعد الانتهاء من عملية ترقيم الأقسام المساحية، يتمّ نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني، حيث تنتقل حدود الأقسام على المخطط الشامل للبلدية التي تُمثل بعلامات متفق عليها بالحبر الصيني الأسود.

ويتمّ إعداد مخطط أصلي يسمى **مخطط بياني للقسم**، يتمّ الحصول عليه من خلال المخطط مباشرة أو عن طريق تكبير المخططات الموجودة على شفاف بنفس الحجم الخارجي لمخطط المسح حسب الشكل (90 سم x 68 سم)، على أن يبيّن وجوباً حدود الولاية والبلدية والأقسام المجاورة، مع تعيينها بواسطة علامات متفق عليها مسبقاً.

وبعد الانتهاء من عملية نقل حدود الأقسام على المخطط الشامل للبلدية، يتمّ الشروع في عملية تفصيل القسم إلى مخطط بياني وشبه مخطط بياني للرفع.

(أ) - **المخطط البياني للميدان:**

فالمخطط البياني للميدان هو عبارة عن جزء من القسم المكبر ممثل في عدد كامل لمجموع الملكية، حيث يمكن تمثيله على ورق من حجم A3 (42 سم x 59.4 سم).

(ب) - **شبه المخطط البياني الميداني:**

يمثل جزء من الرسم البياني للميدان إذ يتمّ تحسينه لاستعماله في الميدان، على أن يمثل عدد كامل لمجموع ملكية أو كتلة من مجموعات ملكية، ويتمّ إعداده على ورق شفاف من A3 (42 سم x 59.4 سم)⁽¹⁾.

يتمّ تفصيل الأقسام إلى مخطط بياني أو شبه رسم بياني على نموذج من ورق هيلوغرافي للمخطط البياني للقسم، إذ يعيّن المخطط البياني للميدان بأرقام تصاعديّة انطلاقاً

(1) انظر: التعلّيم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

من الوحدة، على أن يعين شبه المخطط البياني للميدان وفقاً للرسم البياني التابع له مع إضافة حرف أبجدي.

ثانياً: في المناطق الريفية

فالقسم المسحي كما سبق ذكره هو جزء من إقليم البلدية المجزأ في حد ذاته إلى أماكن مسماة، إذ يمكن نقلها على مخطط مسح الأراضي، فهو على سلم (76 سم 51x)، علماً أن التقسيم يكون بنفس الطريقة المتبعة في المناطق الحضرية، على أن يكون القسم المساحي على النحو الآتي:

- بسلم 1/50000 في حالة ما إذا كانت المنطقة تتميز بكثرة الأجزاء.

- بسلم 1/500 إذا كانت المنطقة تتميز بقلة الأجزاء⁽¹⁾.

على أن تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، من خلال تمثيلها بواسطة خط أحمر زنجفر من حجم 10/2 مم، مضاعف بشريط أصفر حجم 3 مم بقلم لونه فاتح مما ينتج عنه إظهار تعامل التصاوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرافية⁽²⁾.

وفي مجال تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام، فهناك عدّة اعتبارات لتقسيمها سواء تعلق الأمر بالمناطق الريفية أو الحضرية، وهي على النحو الآتي:

(1) - أن يتشكل محيط القسم من حدود ثابتة، سواء أكانت طبيعية أو غير طبيعية، على غرار الطرق، المعابر، الأودية... الخ.

(2) - عدم تقسيم الأماكن المسماة أو تلك الوحدات العقارية المتجانسة (المطارات، مجموعة من البنايات الحضرية)⁽³⁾.

(3) - على أن يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة⁽⁴⁾.

(1) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص ص 229/228.

(2) انظر: التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفه الذكر.

(3) أرهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 147.

(4) انظر: التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفه الذكر.

وتجدر الملاحظة في هذا المجال إلى أن المصالح المحلية لمسح الأراضي تقوم بعملية حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات تعرقل عملية تقدم أشغال المسح، إذ تستبعد هذه المناطق مؤقتا والتي سميت ب: (غير قابلة للمسح zones non cadastrables)، على أن تعالج في وقت آخر⁽¹⁾.

مع العلم أن ترتيب الأقسام يكون حسب درجة الصعوبات التي قد تواجه عملية المسح، والتي تفرضها خاصة طبيعة الملكيات، لذا تبدأ عملية ترتيب الأقسام من السهلة لتمتد حسب درجة الصعوبة صعودا⁽²⁾، وتتمثل هذه الصعوبات في ما يلي:

(أ) - عدم وضوح الحدود

إذ نجد في كثير من الأحيان أملاك عقارية تتميز بغموض حول حدودها الطبيعية خاصة في الأملاك العقارية غير المبنية والفلاحية، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق، مما يضفي بضلاله على السير الحسن لأشغال المسح.

(ب) - التركيبة الجيولوجية البلدية المعنية بالمسح

نلاحظ أن عدّة بلديات تمتاز بتضاريسها الصعبة التي تعرقل فرق المسح من الوصول إليها، كاندحام المسالك المؤدية إلى القسم المراد مسحه، أو كونها منطقة صخرية تمتاز بانحدارات شديدة تعرقل لا محال من وتيرة المسح، مما يتطلب وقتا إضافيا ومجهودا جبارا.

(ت) - كثافة الغطاء النباتي

وهي من بين الصعوبات التي يتلقاها الأعوان المكلفين بالمسح مما يصعب من عملية التحديد الميداني، خاصة أنه يحجب العلامات والنصب الفاصلة بين الملكيات.

(1) صدرت مذكرة في هذا المجال تحت رقم 1800 مؤرخة في 25 فيفري 2008، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. حيث اعتبرت هذه المذكرة أن إدراج هذه المناطق تحت تسمية مناطق غير قابلة للمسح تعتبر وضعية غير مؤسّسة قانونا، مما يلحق ضررا للمالكين المفترضين للحقوق العقارية، لذا يتم تسوية هذه الوضعية استنادا على المذكرتين رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، م.ع.أ.و، و.م، الجزائر..

(2) لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 56.

ث) - صغر الملكيات

يتمّ دراسة المخططات الإجمالية للبلدية المعنية بعملية المسح من أجل تحديد الملكيات الصغيرة، والتي تترك في آخر المطاف حتّى تتمّ عملية مسح كل القسم.

ج) - الأراضي المشوهة

تقع هذه الحالة خاصة في فصل الشتاء، حيث تكثر الأمطار مما يؤدي إلى انجراف التربة، مما تعرقل عملية ضبط الحدود، لذا تترك إلى حينها.

وبعد الانتهاء من عملية التقسيم تأتي مرحلة تحديد أو تعيين الأماكن المسماة، والتي تكون على سبيل التوثيق وغالبا ما تكون غير معروفة، إذ تحدد بموجب التصريحات التي يدلي بها السكان بسبب درايتهم الواسعة بالأمكنة، ومدى تطابقها مع حدود الملكية إذ ينبغي في هذا المجال، الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات التي تم إعدادها على سلم 1/25000 أو 1/50000، وكذا المخططات المشيخية القديمة⁽¹⁾.

وننوّه إلى أنه في حالة وجود استحالة بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان المسمى، يتمّ تقسيم هذا الأخير مع الاحتفاظ بالأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية⁽²⁾، على أن يضاف إليها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية (المدن الشمالية والمدن الجنوبية). وهذا باعتبار المدينة هو المكان المعلوم⁽³⁾.

وفي حالة وجود عدة أماكن تحمل نفس الاسم، فيستحسن حذفها لتجنب الخلط بين الأماكن المسماة وعدم الفهم الجيد للمخطط⁽⁴⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المكان المعلوم يختلف بحسب ما إذا كنا في منطقة ريفية أو منطقة حضرية، فغالبا ما نجد الأسماء الخاصة بالأماكن المعلومّة متداولة في المناطق الريفية والتي يتوارثها جيل عن جيل.

(1) انظر: التعليميّة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفة الذكر.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 314.

(3) انظر: التعليميّة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفة الذكر.

(4) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 313.

أما المكان المعلوم في المناطق الحضرية، فيتمّ تحديده غالباً باسم الشارع أو رقم الطريق... الخ⁽¹⁾، مع العلم أن المكان المعلوم يتكوّن من أجزاء الملكية، على أن يتألف هذا الأخير من قطع الأراضي المتجاورة والتي تخضع لنفس الأعباء والحقوق، سواء يمتلكها مالك واحد أو هي ملك على الشيوع. وعليه، فهي تُشكّل وحدة عقارية حسب الترتيب الممنوح للملكية⁽²⁾.

(1) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 232.

(2) مراحي مريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 54.

المبحث الثاني

الأشغال الميدانية لنظام مسح الأراضي العام

تعتبر عملية مسح الأراضي عملية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، وتهدف إلى تحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية، تحديد أوصافها وحدودها، إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، وربط الملكية العقارية بأصحابها، وأخذ صورة واقعية عن واقع العقار على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح... الخ.

بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة لمباشرة التطبيقات العملية لنظام المسح العقاري، تباشر الفرق المكلفة بالمشح الأشغال الميدانية من خلال إجراء مختلف التحقيقات والمعائنات الميدانية للوقوف على الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية موضوع المسح.

لذا نسلط الضوء في هذا المجال على التحقيق العقاري (المطلب الأول)، الذي يهتم بالبحث عن أصحاب الأملاك العقارية (المطلب الثاني)، لنصل إلى الآثار القانونية الناجمة عن التحقيق العقاري (المطلب الثالث).

المطلب الأول

التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري من الإجراءات المهمة في المجال العقاري بقصد الوقوف على الحالة الواقعية للأملاك العقارية، ومدى تطابقها مع ما هو مبين في مختلف الوثائق المرتبطة بالعقار محل عملية المسح.

فمن خلال النصوص القانونية المنظمة للأملاك العقارية نجد نوعين من التحقيقات العقارية بحسب النص القانوني المؤسس له، لذا أشار المشرع الجزائري إلى التحقيق العقاري الذي جاء في إطار قانون مسح الأراضي العام (الفرع الأول) والتحقيق العقاري الذي جاء بنص خاص بموجب القانون 07-02 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التحقيق العقاري في إطار قانون مسح الأراضي العام

يتمثل التحقيق العقاري في العمل الميداني الذي تقوم به الفرق التقنية لمعاينة أقسام البلدية المعنية بالمشح، من أجل تحديد الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى، وكذا تصريحات الملاك المجاورين والحائزين حيازة قانونية⁽¹⁾. وأسند القانون مهمة التحقيق لعونين محققين واحد من المحافظة العقارية على أن يتبع الآخر لإدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية المعنية بالمشح⁽²⁾.

ويعتبر التحقيق العقاري ذو طابع حاسم مما يعني المحافظ العقاري من دراسة السندات عند الإجراء الأول في السجل العقاري، إذ أن ترقيم العقارات يكون على أساس البيانات المدرجة في الوثائق المساحية.

على هذا الأساس، لا ينبغي للمحققين إغفال نتائج تحقيقاتهم التي ترتب كامل آثارها القانونية، ومن ثم عليهم أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم⁽³⁾.

(1) زغودو جغول، حاجي نعيمة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 244.

(2) لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 60.

(3) يعتبر الجانب التكويني للأعوان المكلفين بعملية المسح جُء مهم في عملية التطهير الدقيق للأملك العقارية، ولا يتحقق إلا من خلال تبادل المعارف بين الدول، وفي هذا الصدد نجد تدخل مصلحة المسح الفرنسية في عدّة دول لتقديم دورات تكوينية أو إرسال خبراء مؤهلين خاصة للدول الإفريقية منها - الجزائر (تغطية العجز المسجل في مجال تكوين مهندس الطبوغرافيا من خلال رصد بعض مفتشي المسح لدى مدرسة الطبوغرافيا التي تنشأ في وهران، وكذا فتح باب للشباب الجزائري بالالتحاق بالمدرسة الوطنية للمسح الفرنسية والمحدد بـ: 15 فردا... الخ)، المغرب (2 مهندس مساحي تم تكوينه في فرنسا من 6 نوفمبر إلى 12 ديسمبر 1959).-، وكذا دورات تكوينية تصل إلى 5 أشهر في مدرسة المسح العقاري في تولوز. في هذا الصدد نجد بعض الإحصائيات من بينها: تكوين 6 مساحين من الكامرون ما بين 1951 و1953، و3 مساحين من الكوديفوار ما بين 1962 و1963. انظر:

Intervention du service du cadastre français auprès des états africains, Communication présentée par le Gouvernement Français, Conférence cartographique régionale des nations unies pour l'Afrique, 1-13 juillet 1963, Nairobi, Kenya, P 1-4.

أما في فرنسا، فقد تم إنشاء مدرسة في مجال تكوين الأعوان المكلفون بالمشح، وهي المديرية الوطنية للمسح التي تم إنشاؤها عام 1944. انظر:

SAUTREAU (Michel), "Le cadastre français", Op.cit, P 10.

وننوه إلى أن نجاح التحقيقات العقارية مرتبط بقاعدة أكيدة، وهي مساهمة الملاك والشاغرين للعقارات في التحقيقات، من خلال حث المواطنين على تقديم المساعدة وأن يشرحوا لهم موضوع التحقيق العقاري وأهداف المسح الذي يركز على تمثين الأملاك العقارية على قواعد قانونية سليمة، وبالتالي تسليم الملاك سندات قانونية تتمثل في الدفتري العقاري، ولا يتأتى ذلك إلا بمساهمة الملاك أو الشاغلين بتتوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم بل حتى بأملاك الجيران⁽¹⁾.

وتطبيقا للمادة 3 من المرسوم رقم 62-76، يتم إستدعاء أصحاب العقارات من أجل التعريف بحدود ملكياتهم، بموجب الإعلان عن الشروع في أعمال التحقيق خلال 15 يوما قبل انطلاقها في مقر الدائرة والبلدية المعنية بالمسح والبلديات المجاورة.

وفي حالة التغيب، بعد الإخطار لثلاثة مرات وكل إخطار لمدة 15 يوما تثبت الحدود دون انتظار، وتسجل في السجل المساحي تحت اسم مجهول، وتضمّ العقارات التي لم يظهر لها أصحابها إلى أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية⁽²⁾.

وقد ركزت التعليمات رقم 16 على ضرورة إطلاع المحققون على القوانين العقارية التي صدرت على مستوى الجمهورية والتي يمكن أن تفيد التحقيق. إذ منحت أهمية كبيرة لمساهمة المالك والشاغلين في إثراء وإثارة التحقيق، سواء تعلق الأمر بعقاراتهم أو عقارات الجيران، حيث نصت المادة 2/6 من المرسوم رقم 62-76 على ما يلي:

«... إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتمّ بمساعدة المالكين».

وهذا من شأنه أن يساهم بشكل كبير في توجيه التحقيق العقاري، مما يؤثر مباشرة على نوعية النتائج التي تترتب عنه، والتي على أساسها يأخذ العقار ترقيفا معينا، وتحدد طبيعته القانونية.

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 325.

(2) دريلو فاطمة الزهرة، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009/2008، ص 89.

- ولقد حددت المذكرة رقم 3587 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 1999⁽¹⁾ عدّة مهام بالنسبة للعون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة ونجملها فيما يلي:
- 1- الأعمال التحضيرية: فعلى العون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة الإطلاع على كل الوثائق التي جمعها والمتعلقة بنقل الحقوق العقارية لصالح الدولة، وأن يحضر تدخله في الميدان على أساس المعلومات المبينة في تلك الوثائق ومن بينها:
- مخططات قانون كونسيلت ومخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية المصادق عليها وغير المصادق عليها.
 - مخططات وسجلات محتويات الغابات.
 - قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وقرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين والمخططات المتعلقة بها، وعقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية سابقا.
 - الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك البلدية، كما كانت قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.
 - المخططات الخاصة بالتنازلات، ومنح الامتيازات والتخصيص المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة.
 - قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية، بالإضافة إلى الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.
- 2- الأعمال الميدانية: تتوقف عملية التحقيقات العقارية وتحديد الأملاك على تضافر عدّة جهود، خاصة الملاك والملاك المجاورين.
- وإذا تعلق الأمر بتعيين حدود عقارات تابعة للدولة فإنّ عون مصلحة أملاك الدولة هو الموكل لتمثيل الدولة، يستعين في ذلك بكلّ الوثائق التي جمعها من أرشيف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا⁽²⁾.

(1) مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1999، سألفة الذكر.

(2) رهايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 203.

ويؤدي أعوان التحقيق مهامهم تحت إشراف رئيس فرقة مسح وهم مكلفون بالمهام التالية:

- (1) - فحص السندات والوثائق المقدمة لهم، والتحقق من مدى مطابقتها مع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، بالإضافة إلى إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد يثيرها التحقيق. وأيضا تقدير وقائع الحيازة المثارة، ومقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة، والوثائق الأخرى المعدة أثناء الأشغال التحضيرية.
- (2) - الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- (3) - إعداد بطاقة التحقيق العقارية⁽¹⁾.

ويتوخى من إجراء التحقيق العقاري عدّة أهداف وهي:

- تحديد كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو الأعباء التي تنقل العقار، والتحري عن المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية⁽²⁾.
- تطبيق نظام المسح دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، وهذا مهما كانت الطبيعة القانونية والقانون الخاص بمالكها.

الفرع الثاني

التحقيق العقاري في إطار قانون رقم 07-02.

نظرا للصعوبات المختلفة التي واجهت نظام مسح الأراضي العام، اضطر المشرع الجزائري إلى إيجاد آليات مكملة لهذا النظام، إذ صدر في هذا المجال قانون رقم 07-02

(1) بروك لياس، نظام الشهر العيني...، مرجع سابق، ص ص 23/22.

(2) انظر كلا من: التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفة الذكر؛ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 59.

يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾. بالتالي ما هي الإجراءات القانونية التي يقوم عليها هذا التحقيق؟

أولاً: العقارات الخاضعة لنظام التحقيق العقاري

حدّد القانون السالف الذكر العقارات التي تخضع للتحقيق وهي:

(1) - كل العقارات التي لم تخضع بعد للمسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975⁽²⁾. وهو نفس الشرط الذي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم رقم 83 - 352 الذي سنّ إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة⁽³⁾.

وعليه، يشمل التحقيق إذا الأراضي الفلاحية والرعية بمختلف أنواعها بالإضافة إلى العقارات المبنية مهما كان نوعها⁽⁴⁾.

(2) - كل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو حررت بشأنها سندات قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية للعقار⁽⁵⁾، بسبب تصرف أصحابها

(1) قانون رقم 07 - 02 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، سالف الذكر.

(2) نصت المادة 2 / 1 من القانون 02-07، سالف الذكر على ما يلي: « يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام... مهما كانت طبيعته القانونية ». وهو ما ركز عليه المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر. عدد 26 الصادر بتاريخ 25 مايو سنة 2008. في المادة الثانية منه.

(3) مرسوم رقم 83 - 352 مؤرخ 21 مايو سنة 1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، ج.ر. عدد 21 الصادر بتاريخ 24 مايو سنة 1983 (ملغى).

(4) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هوم، الجزائر، 2009. ص 211.

(5) تقنيات التحقيق العقاري، م.ع.أ.و، و.م، الجزائر، سبتمبر 2007، ص 31. نجد عدة سندات صدرت قبل الفاتح مارس 1961 على غرار تلك السندات المسلمة إثر التحقيقات الكلية تطبيقاً لقانون 26 مارس 1873. والسندات المعدّة بموجب التحقيقات الجزئية والكلية عملاً بالقانون الصادر في 16 فيفري 1897 والقانون الصادر بتاريخ 04 أوت 1926.

بالإضافة إلى المعاملات التي تمّ تحرير سندات منها من طرف مكاتب التوثيق أثناء الوجود الفرنسي، حيث خضعت بعضها للشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير، وكذا العقود المحررة بين الجزائريين من القضاة الشرعيين، بين الجزائريين، والقرارات القضائية الصادرة عن الهيئات القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه. لمزيد من التفاصيل انظر: لعريض أمين، شروط وإجراءات تطبيق قانون 02/07 المتعلقة بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق =

في تلك الأملاك العقارية بموجب سندات عرفية مع بقاء السندات عند أصحابها الأصليين دون تغيير⁽¹⁾. علما أن الشخص الحائز على سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية معنى من هذا الإجراء⁽²⁾. بالإضافة إلى إمكانية الاستفادة من إجراءات التحقيق بالنسبة لكل شخص لا يحوز على أي سند⁽³⁾.

(3) - لا يطبق هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية (الولاية والبلدية)، والعلّة في ذلك هو عدم قابليتها للتملك بالتقادم، واستثنى هذا القانون أيضا الأراضي المسماة "عرش" وكذا الأملاك الوقفية⁽⁴⁾. أي أن يكون العقار المعني بالتحقيق من صنف الأملاك العقارية الخاصة⁽⁵⁾.

ثانيا: إجراءات التحقيق

حدد القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي له جملة من الإجراءات التي تنتهي بتسليم سندات الملكية، فكل شخص (طبيعي أو معنوي) الاستفادة من هذا الإجراء من خلال تقديم طلب فتح تحقيق عقاري موجّه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا⁽⁶⁾، إذ يقيد

=تحقيق عقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص ص 4/3.

(1) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص 211.

(2) مرامرية حمة، دور آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، ملتقى وطني حول: «الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق»، يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص 03.

(3) مزيان محمد أمين، "التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية وفقا للقانون 07 - 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية «الراشدية»، تصدر عن المركز الجامعي مصطفى الاسطنبولي، معسكر، الجزائر، ع 1، فيفري 2008، ص 111.

(4) رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 9، ماي 2013، ص 105.

(5) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2013، ص 135. وهو ما أكدت عليه التعليم رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر.

(6) قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص 09.

في سجل خاص مُعدّ لهذا الغرض، مع منح مقدّمه وصلا يثبت الإيداع وفقا لما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، على أن يحوي الطلب جملة من الشروط:

(أ) - **طلب تحقيق فردي**: يحتوى الطلب وجوبا على البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية، وقوامه، ومساحته مع توافر شروط الحيازة وتاريخ البدء فيها⁽¹⁾، وعند الاقتضاء بيان الحقوق العينية والأعباء التي تثقل العقار مع تعيين المستفيدين منها، وكذا أسماء وأصحاب الأملاك المجاورة. على أن يرفق الطلب بملف تقني يضم الشهادات الإدارية أو الجبائية، وكذا مخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية معدّ من قبل مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب⁽²⁾.

بالإضافة إلى البيانات المتعلقة بمقدم الطلب من اسم ولقب وعنوانه الشخصي وغيرها من البيانات المحددة لهوية مقدّم الطلب⁽³⁾، مع تحديد المهنة والصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب⁽⁴⁾.

(1) تعرف الحيازة القانونية على أنها: « السيطرة الفعلية على الشيء المحاز سواء كانت هذه السيطرة مستندة إلى حق أم لم تكن كذلك، ومباشرة الحائز لحيازته بنية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني». نقلا عن: قتال جمال، الحماية الجنائية للحيازة العقارية، دراسة تحليلية مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014، ص 38. كما عرّف المشرع الفرنسي الحيازة القانونية على أنها وضع اليد والتمتع بشيء أو حق سواء مارسنا ذلك بأنفسنا أو عن طريق الغير. وهو ما يستخلص من خلال المادة 2228 من التقنين المدني التي تقابلها المواد 808 إلى 834 من التقنين المدني الجزائري. انظر:

ALRASHIDI (Hussain), La possession de la propriété immobilière en droit français et en droit Koweïtien à la lumière du droit musulman, Thèse de doctorat en droit, mention droit privé, Faculté de droit, de sciences politiques et de gestion, Université ROBERT Schuman, Strasbourg 3, Paris, France, 21 mai 2008. P 24.

وعليه، فالحيازة القانونية هي التي تجتمع لدى الحائز أركان الحيازة معا، وهي تتعلق بالعنصر المادي الذي يظهر من خلاله وضع اليد على العقار ومباشرة أعمال مادية التي غالبا ما يقوم بها المالك. والعنصر المعنوي، وهو القصد أو نية الحائز في استعمال الشيء بغرض تملكه. انظر: **محمد فريدة (زواوي)**، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص ص 17/13.

(2) قوسم غالبية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 09.

(3) **بن دعاس سهام**، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع حول: « **الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر**»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص 03.

(4) **مرامية حمة**، دور آليات التحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 07.

(ب) - **طلب تحقيق جماعي**: سمح المشرع الجزائري للدولة عن طريق الجماعات المحلية والمتمثلة في البلدية والولاية بطلب إجراء تحقيق جماعي في إطار انجاز المشاريع الإستراتيجية، تطبيقاً لنص المادة 2/6 من قانون رقم 07-02.

على أن يتم فتح التحقيق بموجب قرار صادر عن الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁽¹⁾، وهذا بعد أخذ رأي كلّ من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من صلاحية العقار لانجاز برامج البناء عليها، على أن ينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية⁽²⁾.

ثالثاً: دراسة طلبات فتح تحقيق عقاري

بعد وصول الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري يشرع في دراستها من خلال التأكد من بيانات مقدّم الطلب، والتحقّق من أنّ العقار موضوع التحقيق لم يخضع بعد لعمليات المسح العقاري وكلّ الوثائق التقنية المرفقة به، ويقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه⁽³⁾.

(أ) - **الطلب مرفوض**: يتمّ تبليغ صاحب الطلب بقرار رفض الطلب وفق نموذج محدد.
(ب) - **الطلب مقبول**: يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً مقرر بفتح تحقيق عقاري.

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 150.

(2) مرامية حمة، دور آليات التحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 07.

(3) جديلي نوال، إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص 12.

رابعاً: صدور مقرر فتح تحقيق عقاري

يتمّ في هذه الحالة بموجب مقرر يصدره مدير الحفظ العقاري الولائي، مع تعيين محقق من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة⁽¹⁾، على أن تبدأ مهمته بمجرد تبليغه بالمقرر⁽²⁾. ويشرع المحقق العقاري في جمع المعلومات المتعلقة بالعقار محل المعاينة، خاصة ما تعلق منها بمخطط البلدية، محضر وضع المعالم، والمخططات الخاصة المنجزة من قبل مصلحة مسح الأراضي⁽³⁾.

ينتقل المحقق العقاري بعدها إلى مكان تواجد العقار للمعاينة الميدانية، بغية تحديد العلاقة بين الملتمس والعقار محل التحقيق، مع جمع شهادة الملاك المجاورين، وكذا فحص السندات المقدمة في هذا الشأن⁽⁴⁾.

خامساً: تحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري

يقوم المحقق في أجل حدد بـ: 15 يوماً من تاريخ تنقله إلى العقار للمعاينة، بتحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري يضمّ النتائج التي توصل إليها، على أن تخضع نسخة منه

(1) حددت التعلية رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008 بيانات المقرر من بينها: اسم ولقب ورتبة العون المحقق، موضوع مهنة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى عين المكان والذي لا يمكن أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

بالإضافة إلى اسم ولقب أب صاحب أو أصحاب الطلب، تعيين العقار أو العقارات المعنية.

(2) دوار جميلة، مرامرية حمة، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتطبيقي، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص 06.

(3) مرامرية حمة، دور آليات التحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 08.

بالإضافة إلى مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 المعدة وفق سلم 4000/1، مخططات الطرق، مخططات المجموعات الغابية، مخططات وضع المعالم إبان الثورة الزراعية، مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وغيرها من الوثائق التي يجب على المحقق الاطلاع عليها. لمزيد من التفاصيل انظر: التعلية رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، سالف الذكر.

(4) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية...، مرجع سابق، ص 217.

للإشهار عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر البلدية التي يوجد بها العقار قصد إثارة الاعتراضات⁽¹⁾.

سادسا: تلقي الاعتراضات والفصل فيها

يتلقى المحقق العقاري الاعتراضات من قبل الأشخاص، وتدون في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض⁽²⁾ لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وعند الاقتضاء يمكن للمحقق العقاري التنقل ثانية إلى الميدان لدراسة الاعتراضات عن كثب⁽³⁾.

لقد أحسن المشرع في هذا الجانب من خلال السماح لكل ذي مصلحة الاعتراض على النتائج المؤقتة التي توصل إليها المحقق في تحقيقاته الميدانية، وهذا من أجل حماية حقوق الملاك، والحائزين المجاورين، والدولة وجماعاتها المحلية، حيث يتم النظر في الشكاوى والاعتراضات بموجب إجراءات ودية، والتي حددها المشرع بعقد جلسة صلح في أجل 8 أيام من تقديم الاعتراضات، على أن تدرج نتائج الصلح في محضر خاص مؤرخ وممضي من قبل العون المحقق والأطراف المتنازعة⁽⁴⁾، وفي هذا الجانب نكون أمام حالتين:

(أ) - **محاولة صلح ناجحة:** إذا تمكن المحقق العقاري من التوفيق بين الأطراف المتنازعة، يتم تحرير محضر بذلك يسمى محضر الصلح⁽⁵⁾، على أن يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، ويشرع المهندس الخبير العقاري في وضع معالم العقار موضوع التحقيق مع تحرير محضر (محضر وضع المعالم)، مع إعداد

(1) راجع: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، سالف الذكر.

(2) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية...، مرجع سابق، ص 219.

(3) تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 45.

(4) رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 110.

(5) انظر كلا من: قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 11؛ صويلح بوجمعة، "دراسة في قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، مجلة المحاماة، تصدر عن منظمة المحامين بمنطقة تيزي وزو، الجزائر، ع 6، نوفمبر 2007، ص 15.

المخطط الطبوغرافي والذي يسلمان إلى المحقق، على أن يتم إرسال مقرّر الترقيم إلى المحافظ العقاري قصد استكمال إجراءات الشهر⁽¹⁾.

(ب) - محاولة صلح فاشلة: قد لا يتمكن العون المحقق من التوفيق بين الأطراف المتنازعة فيتمّ تحرير محضر عدم الصلح، وحدّد القانون للأطراف المتنازعة مهلة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح⁽²⁾، لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري للجهة القضائية المختصة، مع إلزامية شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

وتجدر الإشارة في هذه النقطة إلى توقف كل إجراءات التحقيق إلى غاية صدور الحكم في الدعوى المرفوعة⁽³⁾.

سابعا: تحرير سند الملكية

بعد تحرير مقرّر الترقيم وإرساله إلى المحافظ العقاري لاستكمال إجراءات الشهر والتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند ملكية وفقا للنموذج المحدد قانونا ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، على أن يسلمه هذا الأخير إلى صاحب طلب التحقيق.

أما في حالة الشيوخ، فيسلم إلى أحد الشركاء في الشيوخ مقابل تصريح خطي من قبل باقي المالكين، المحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو بموجب وكالة خاصة لدى الموثق⁽⁴⁾.

وما يمكن قوله في هذا المجال، هو أنّ نظام التحقيق العقاري المكرس بموجب القانون 02-07 لا يمنح لصاحبه سوى سند ملكية يساعد في عملية ترقيم العقار في حالة خضوعه لعملية المسح العام للأراضي، وبالتالي منح الشخص الحائز له الدفتري العقاري الذي نحن بصدد دراسته.

(1) انظر: التعلية رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، سالفة الذكر.

(2) حسونة عبد الغني، دنش لبني، "إجراءات التحقيق العقاري كطريقة لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 6، أبريل 2009، ص 309.

(3) مزيان محمد أمين، التحقيق العقاري...، مرجع سابق، ص 123.

(4) انظر: التعلية رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، سالفة الذكر.

بالإضافة إلى عدم شمولية هذا النظام، فإنّ التحقيق العقاري موضوع دراستنا، هو التحقيق المرتبط بنظام المسح العقاري الإجباري - المسح الأراضي العام - حيث تخضع كل الأملاك العقارية للتحقيق العقاري دون استثناء مهما كانت المنظومة التشريعية التي تخضع لها.

المطلب الثاني

موضوع التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة في إجراءات المسح، لأن نتائجه ترتب آثار قانونية هامة، وتتمثل في قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق المسح المستقاة بعد إجراء التحقيقات والتحريرات اللازمة في هذا المجال. لذا، فإنّ التحقيق العقاري ذو أهمية قصوى في المجال العقاري، حيث يتوقف عليه مصير الأملاك العقارية، إذ يباشر المحققون أعمالهم المسند إليهم بموجب القانون من خلال معاينة أصحاب الحقوق (الفرع الأول)، ومعاينة حق الملكية والحقوق الأخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول

معاينة أصحاب الحقوق

يشرع المحققون قبل انطلاق الأعمال الميدانية للتحقيق، بمعاينة أصحاب الحقوق أو المالكين الظاهرين سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي (أولاً) أو معنوي (ثانياً).

أولاً: الشخص الطبيعي: (La personne physique)⁽¹⁾

تتم عملية معاينة الشخص الطبيعي بتحديد حالته المدنية من اسم ولقب، وهو ما يميّز كل شخص طبيعي عن غيره، وننوه إلى أنّ قانون الحالة المدنية هو الذي ينظم أسماء

(1) تبدأ شخصية الشخص الطبيعي - الإنسان - منذ تمام ولادته حياً وتنتهي بوفاته. انظر: نص المادة 25 من الأمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني المعدلة والمتممة بموجب قانون 05-10 مؤرخ 20 يونيو سنة 2005، ج.ر عدد 44 الصادر بتاريخ 26 يونيو سنة 2005.

الأشخاص الطبيعية، عملاً بأحكام المادة 29 من التقنين المدني. وفي هذا الصدد، قد نصت المادة 28 من التقنين السالف ذكره على ما يلي:

« يجب أن يكون لكل شخص لقب واسم فأكثر ولقب الشخص يلحق أولاده ».

بالإضافة إلى ذلك، يجب على العون ذكر اسم الأب والجد، اسم ولقب الأم، تاريخ ومكان الميلاد⁽¹⁾، وذلك بذكر البلدية والولاية والبلد، الجنسية والوضعية العائلية⁽²⁾.

كما يجب تحديد مهنة صاحب الحق العيني العقاري، وعدد الأشخاص الموجودين تحت كفالته مع ذكر الإقامة⁽³⁾.

أما في حالة ما إذا كان العقار في حالة الشبوع، فيتمّ التحري عن ذوي الحقوق، يكفي في هذه الحالة ذكر هويّة أحد الشركاء في الشبوع⁽⁴⁾، مع إرفاق الفريضة إذا كانت الحقوق المشاعة ناتجة عن الوفاة.

(1) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 37.

(2) انظر: التعلّية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفة الذكر.

(3) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 37.

(4) الشبوع من الناحية اللغوية هي من: «شاع الشيء»، يشيع شيئا، وشيئاناً، ومشاعاً، فهو شائع: انتشر وافترق، وذاع وظهر، وأشاع الخبر: أذاعه... ويقال: نصيب فلان شائع في جميع هذه الدار، ومشاع بها، أي ليس بمقسوم، ولا معزول، وسهم شائع: أي غير مقسوم». نقلا عن: قذافي الغنائيم، "رهن المشاع في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، فلسطين، مد 27، ع 1، 2013، ص 63.

نظم المشرع الجزائري الملكية الشائعة في المواد من 713 إلى 742 من التقنين المدني، حيث عرفت المادة 713 منه الشبوع على أنه: « إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كلّ منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على شبوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقدّم دليل على غير ذلك ».

هذا ما نصت عليه المادة 825 من التقنين المدني المصري التي عرفت الشبوع على أنه: « إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً فهم شركاء على الشبوع وتحسب الحصص متساوية ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك. » نقلا عن: مهنا شبل جابر، "انقضاء الشبوع بالقسمة القضائية"، مجلة كلية الحقوق، جامعة النهريين، العراق، مد 16، ع 3، أيلول 2014، ص 04.

مع العلم أن هذه الحالة - الشبوع - ظرفية إذ لا يجوز في الأصل إجبار الشريك في الشبوع على البقاء والاستمرار في الشبوع، ما لم يكن الشريك ملزم سواء بنص أو اتفاق. وهذا ما نصت عليه المادة 834 من التقنين المدني المصري: « لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشبوع بمقتضى نص أو اتفاق... ». نقلا عن: خليل أحمد حسن قداد، "القسمة الاتفاقية وطبيعتها أثرها، دراسة مقارنة"، مجلة جامعة الأقصى، فلسطين، =

ثانيا: الشخص المعنوي (La personne morale)

حددت المادة 49 من التقنين المدني الأشخاص المعنوية وهي الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية والتجارية، الوقف، الجمعيات والمؤسسات، وكل مجموعة من الأشخاص والأموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

(أ)- الدولة: الدولة هي كائن قانوني يحمل اسم الشخص المعنوي، فهي بمثابة القوة التي تمتلك وسائل فرض النظام في المجتمع من أجل حماية حقوق الأفراد وحررياتهم⁽¹⁾. وتتكون من 3 عناصر وهي: الشعب (La Population)، السلطة السياسية: (L'autorité) والإقليم: (Le Territoire).

تمتلك الدولة أموالا في شكل عقارات أو منقولات عملا بنص المادة 688 من التقنين المدني الجزائري. ولقد ركزت المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 على دور المحقق التابع لأمالك الدولة في حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، من خلال صب كل جهوده في بيان الأملاك العقارية التابعة لها، والذي لا يتحقق إلا من خلال الإلمام الجيد بكل النصوص القانونية التي أدت إلى أيلولة الأملاك العقارية إليها⁽²⁾. لذا يسعى المحقق التابع لأمالك الدولة جاهدا إلى عدم ترقيم الأملاك العقارية المملوكة للدولة - أملاك عمومية أو خاصة تابعة للدولة- للخواص. لذا يجب تحديد العقارات التي تمتلكها الدولة والمصالح التي خصصت لها تلك العقارات⁽³⁾.

=مد 6، ع 01، يناير 2002، ص 119. والملاحظ أن المشرع الجزائري قد انتهج نفس المنهج الذي اتخذته المشرع المصري من خلال نص المادة 722 من التقنين المدني المنقولة حرفيا من نص المادة 834 التقنين المدني المصري. وينتهي الشبوع بالقسمة الودية: والتي تكون باتفاق الأطراف أو عن طريق القضاء في حالة النزاع. انظر: عقوني محمد، "الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع"، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 6، ص 381. دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2016، ص 104.

(1) نسيب محمد أرزقي، أصول القانون الدستوري والنظم السياسية، ج 1، مفهوم القانون الدستوري، ظاهرة الدولة والدستور، دار الأمة، الجزائر، 1998، ص 44.

(2) انظر: المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1999، سالف الذكر.

(3) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 35/37.

(ب)-**الولاية**: نصت المادة 1 من قانون الولاية، على أن هذه الأخيرة هي بمثابة جماعة إقليمية للدولة باعتبارها الدائرة الإدارية غير المركزية، والتي تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

تتمتع كل بلدية باسم وحيّز إقليمي - مجموع البلديات المشكلة لها - ومقر رئيسي، على أن يتمّ تحديدها بموجب مرسوم رئاسي عملا بمقتضيات المادة 9 من قانون الولاية. لقد أكد قانون الولاية على ضرورة حماية الأملاك العقارية التابعة للولاية، هذا ما يستشف من نص المادة 6 منه⁽¹⁾، خاصة ما تعلق بالمجال الفلاحي من خلال حماية وتوسيع الأراضي الفلاحية وحماية المحيط الغابي، والسعي إلى تكوين الأملاك التابعة للولاية من خلال إنشاء الطرق وإدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وكذا تسيير الأملاك الوطنية الخاصة للولاية من خلال عملية التخصيص... الخ⁽²⁾.

(ت)- **البلدية**: تعتبر البلدية (La commune) الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالذمة المالية المستقلة⁽³⁾ (L'autonomie financière) وبالشخصية المعنوية (La personnalité morale) وهذا تطبيقا للمادة 1 من قانون البلدية رقم 10-11 المتعلق بالبلدية⁽⁴⁾، فلها اسم ومقر رئيسي تطبيقا للمادة 6 من القانون السالف الذكر.

فالبلدية، هي مثابة القاعدة الإقليمية اللامركزية حسب ما هو محدد في نص المادة 2 من قانون البلدية، وتتمتع بسلطة أخذ القرار مع خضوعها إلى الرقابة بموجب القانون⁽⁵⁾.

(1) قانون رقم 12 - 07 يتعلق بالولاية، سالف الذكر.

(2) ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 134.

(3) راجع: المادتين 1 و2 من قانون 10-11 يتعلق بالبلدية، سالف الذكر. وانظر أيضا:

BENBOUDIAF (Abdelouahab), Repères pour la gestion des affaires de la commune, Dar El Houda, Alger, 2014, P 07.

(4) راجع: المادة 1 من القانون رقم 11 - 10 المتعلق بالبلدية، سالف الذكر.

(5) BENBOUDIAF (Abdelouahab), Repères pour la gestion des affaires de la commune, Op.cit, P 07.

وتجدر الإشارة إلى أن البلدية تمتلك أوعية عقارية سواء كانت أملاك عمومية - طبيعية أو اصطناعية - أو أملاك خاصة⁽¹⁾.

أوجب المشرع على البلدية عدّة التزامات تتعلق بالأملاك العقارية، حيث عليها السهر على مسك وتحيين سجل أملاك العقارية وسجل جرد الأملاك المنقولة، وفقا لما هو محدد في المادة 162 من قانون البلدية، كما على البلدية اتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها حسب ما نصت عليه المادة 82 منه، يجب عليها احترام النصوص المنظمة لأحكام الشغل المؤقت لأماكن التابعة للأملاك العمومية والمحافظة عليها، وكذا احترام التشريع والتنظيم المتعلق بالعقار والسكن والتعمير⁽²⁾، وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية⁽³⁾.

تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري، فتمنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي، والحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة⁽⁴⁾، ويصبح من واجب البلدية التصدي للاعتداءات التي تتعرض لها الأملاك الوطنية، فمراقبة مدى توافر شرط عدم تصنيف العقار محل شهادة الحياة ضمن الأملاك التابعة للبلدية أو الدولة، حيث فرض المشرع على البلدية القيام بعملية جرد أملاكها العقارية، من خلال مسك سجل جرد العقارات ومسك بطاقة تعريف العقارات والخاصة بكل عقار مملوك للبلدية والتي تمسك وفقا لأحكام قرار وزارة المالية المؤرخ في 04 فيفري 1992 المتعلق ببطاقة تعريف العقارات⁽⁵⁾.

(1) حيث عدت المادة 158 من قانون البلدية مشتملات الأملاك الخاصة التابعة للبلدية مستعملة بذلك نفس صياغة المادة 20 من قانون رقم 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08 - 14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، سالف الذكر.

(2) ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 148.

(3) عشي علاء الدين، "النظام القانوني للبلدية في الجزائر"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، ع 02، ديجنبر 2012، ص 167.

(4) BENBOUDIAF (Abdelouahab), Repères pour la gestion des affaires de la commune, Op.cit, P 68.

(5) Ibid, P 80.

(ث) - الشركات والجمعيات: على المحقق العقاري تحدد اسم الشركة مع ذكر طبيعتها القانونية ومقرّها الاجتماعي، وبيان رقمها في السجل التجاري إذا تعلق الأمر بالشركات التجارية.

أما الجمعيات⁽¹⁾ فيتمّ تحديدها بذكر اسمها ومقرّها الاجتماعي وكذا تاريخ ومكان إيداع القانون التأسيسي لها والعقارات التي تمتلكها⁽²⁾.

وينطبق نفس الشيء على المؤسسات الدينية والمؤسسات الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص والمؤسسات المستفيدة من الأملاك الوقفية⁽³⁾.

الفرع الثاني

معاينة الحقوق العينية العقارية

يتمّ معاينة الحقوق العينية العقارية من خلال التنقل إلى العقارات المعنية بالمسح، إذ يتمّ معاينة حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى من خلال السندات التي يقدمها مالكوها لإثبات حقوقهم العقارية أو بموجب تصريحات الملاك المجاورين في حالة غياب السندات.

أولاً: معاينة حق الملكية بسند

يُعدّ تحديد حقوق الملكية العقارية أساساً جوهرياً لتأسيس السجل العقاري، ويعدّ إثبات حق الملكية أمراً جوهرياً في تطهير الملكية العقارية. فإذا قدّم صاحب حق الملكية العقارية سنداً يثبت هذا الحق، في هذه الحالة يكون المحقق أمام عدّة أمور وهي:

(أ) - **حالة ملكية بموجب سند صحيح:** يقوم المحقق بالتحقق من توافر السند على مقومات السند المقبول قانوناً في مجال إثبات الملكية العقارية، والتأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة. فإذا اشتملت هذه الأخيرة على كل الشروط القانونية لرسمية السند، فما

(1) خضعت الجمعيات للقانون رقم 90-31 مؤرخ في 4 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالجمعيات، ج.ر عدد 53 الصادر بتاريخ 05 ديسمبر سنة 1990. وقد تمّ إلغاؤه بموجب القانون رقم 12-06 مؤرخ في 12 يناير سنة 2012، ج.ر عدد 02 الصادر بتاريخ 15 يناير سنة 2012.

(2) **حجاوي عزالدين**، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 37.

(3) انظر: التعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

على المحقق الاعتماد عليها في تحرير بطاقة جزء الملكية، يبين فيها رقم القسم المساحي الذي يوجد فيه العقار، ورقم جزء الملكية، وهوية المالك، والحقوق والأعباء المثقلة له.

(ب) -حالة ملكية بسند غير دقيق ومتناقض: إذا تأكد المحقق العقاري من وجود تناقض في السندات المعروضة مع الواقع مما يؤدي إلى الانتقال من حجبه، فيتم إثبات الملكية في هذه الحالة بموجب التحري والتحقيق.

أما في حالة عدم تطابق مساحة العقار مع المساحة المدرجة في السند، كذكر مساحة في السند أقل بكثير من المساحة المحسوبة، فالعبرة هنا بالمساحة المحسوبة بشرط تقديم المالك ما يثبت تلك الزيادة، وإذا لم يقدم ما يثبت تلك الزيادة، فيكون العقار محل التحقيق موضوع ترقيم مؤقت عند الإجراء الأول. أما في حالة ما إذا كان المالك يمتلك مساحة أكبر بكثير من المساحة المحسوبة، فالاعتبار بالمساحة المحسوبة في حالة عدم اعتراض المالك.

أما في حالة الاعتراض، فعلى المحقق القيام بقياس الملكيات المجاورة لها، فإذا تحقق تطابق بين المساحات المذكورة في السندات وتلك المحسوبة، فلا يمكن للمعترض لا يمكنه التذرع بالبيانات المسجلة في سنده. أما في حالة عدم التطابق، فهنا نكون أمام نزاع حول الحدود والتي تحال على لجنة المسح للتوفيق بينهما قبل اللجوء إلى القضاء.

(ت) -حالة ملكية لها سند محل نزاع: تتحقق هذه الحالة بمناسبة الأملاك المتجاورة التي لها سندات متناقضة فيما يخص الحدود. فإذا تحقق التوافق بين الأطراف المتنازعة، فتؤخذ الحدود بصفة مؤقتة مع إحالة الأطراف على لجنة المسح. غير أنه إذا طالب المالك المجاور أو الغير بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة الحائز، مع إعداد تقرير حول النزاع مع إبلاغ لجنة المسح⁽¹⁾.

(ث) - حالة ملكية شائعة لها سند: تكون الملكية على الشيوع عن طريق الإرث أو شراء عدة أشخاص لعقار، فالمحقق يصادف ما يلي:

(1) - في حالة وجود فريضة: يقوم المحقق بملاً بطاقات المسح باسم أحد المالكين، ويسجل المالكون على الشيوع في الخانات المخصصة لذلك، مع تحديد نصيب كل واحد منهم حسب الفريضة وتلحق نسخة منها -الفريضة- مع بطاقة العقار.

(1) انظر: المذكرة رقم 3587 السالفة الذكر.

(2) - في حالة غياب الفريضة: يقوم المحقق بتسجيل العقار على الشيوخ مع إعداد بطاقة الملكية الشائعة، يذكر فيها أسماء المالكين على الشيوخ وكيفية التملك، مع ذكر نوع السند وتاريخ تحريره والحقوق والأعباء المثقلة للعقار الشائع.

(3) - في حالة القسمة: في حالة وجود قسمة اتفاقية بين الأطراف المعنية دون أخذ بعين الاعتبار للأئصبة الشرعية، فإذا أراد الملاك أن يتم قيد كل واحد حسب القسمة المتفق عليها، لا بد من توافر بعض الشروط وهي وجود فريضة، وحضور المالكين المذكورة أسماؤهم في الفريضة، وعدم وجود نزاع بينهم. فبتوافر هذه الشروط يتم الاعتراف بالقسمة الاتفاقية كما هي. أما في حالة غياب هذه الشروط، فيسجل العقار على شيوخ.

(4) - في حالة ملكية مشتركة: يتم تسجيل المالكين المشتركين بصفة فردية، وتتألف لكل واحد بطاقة عقارية اعتماداً على البيان الوصفي للعقار. وفي حالة غياب هذا الأخير يقوم المحقق العقاري بإنشاء بيان وصفي للعقار محل التحقيق على أساس معلومات التحديد، مع إعداد بطاقة وحدة الملكية المشتركة.

(ج) - حالة إجراءات نزع الملكية: تتحقق هذه الحالة عندما يجد المحقق نفسه أمام أملاك عقارية لم تكتمل إجراءات نزع الملكية، ففي حالة وجود قرار إداري بنزع الملكية يتم تسجيل قطعة الأرض كملكية عمومية. أما في حالة عدم توافر ذلك فنكون أمام أمرين:

(1) - المشروع تام: حيث تحدد قطعة الأرض المنزوعة، وتمسح باسم المالك الحقيقي وتسجل في حساب الدولة عند تسوية الوضعية.

(2) - المشروع في طريق الانجاز: إذا وجد مخطط للمشروع يتم تطبيقه، وإذا لم يوجد مخطط تحدد الملكية وتقيد باسم المالك.

(ح) - حالة ملكيات أصحابها غائبين: تتحقق هذه الحالة عند غياب المالك أثناء إجراء التحقيقات الميدانية، أو حالة كون الملاك مجهولين، فهنا يسجل العقار باسم الدولة، ويضع في البطاقات افتراض ملكية الدولة. عند انتهاء الأشغال، يتم إعداد قائمة الملاك الذين لم يحضروا عملية التحقيق بحضور الهيئات المحلية، وكذا قائمة أجزاء الملكية التي لم يتم التعرف على ملاكها⁽¹⁾.

(1) انظر: المذكرة رقم 3587 السالفة الذكر.

(خ) - حالة العقود التي أبرمت خرقاً للقانون: حيث يصب المحقق العقاري التابع لأملاك الدولة جُل اهتمامه على البيانات المتعلقة بالحقوق العقارية التابعة للدولة، من خلال الاطلاع على التشريعات المنظمة للأملاك العقارية، خاصة التي أدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية إلى الدولة وهي:

(1) - معاملات ممنوعة أو ملغاة بموجب المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962

منع هذا المرسوم كُـل المعاملات الواقعة على العقارات الشاغرة ما عدا التي تمت لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة آنذاك من طرف الدولة. وقضى المرسوم ببطان العقود المبرمة منذ 01 جويلية 1992 في الجزائر أو خارجها، باستثناء تجديد الإيجارات المبرمة قبل 1962. وإذا وجد المحقق نفسه أمام معاملة عقارية مخالفة للقانون، فيجب عليه إبلاغ إدارة أملاك الدولة بالولاية المعنية لإلغائها⁽¹⁾.

(2) - أراضي فلاحية كانت تابعة لأشخاص ذو جنسيات أجنبية آلت ملكيتها للدولة:

وهذا تطبيقاً للمرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 18 أكتوبر 1963 الخاص بملكية الدولة لمستثمرات فلاحية تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية. وفي هذا الصدد نجد أن الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية قد مدد تلك الأحكام ليشمل كل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأجانب، واستثنى هذا الأمر الرعايا المغاربة والتونسيين.

وبعد صدور قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، تمّ منحه بموجب حق الانتفاع على هذه الأراضي إلى مستغلين فلاحيين بشكل فردي أو جماعي.

وبمناسبة تطبيق هذا الإجراء فلتت بعض الممتلكات من الإحصاء، وهي محل شغل من طرف أشخاص يتذرعون بعقود إيجار مبرمة مع الملاك القدامى، فمثل هذا الأملاك تعتبر ملكاً للدولة في كل الأحوال.

(1) انظر: المذكرة رقم 3587 السالفة الذكر.

(3) - الأراضي الخاصة المؤممة بموجب الثورة الزراعية والتي تم إرجاعها فيما بعد إلى ملاكها الأصليين:

أمم الأمر المكرس للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي لم تتوفر في ملكيتها شروط المستغلين المحددة في هذا الأمر، حيث تم تحويلها إلى صندوق الثورة الزراعية، لقد تم في ظل القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين، بشرط عدم صدور سلوك منهم معادي للثورة التحريرية. وأن هذه الأراضي قد تم اكتسابها خلال حرب التحرير واحتفاظها بالطابع الفلاحي. فضلا عن عدم منحها في إطار العمل بأحكام القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باكتساب الملكية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي.

فيحق للملك الأصلي المطالبة باسترجاعها أو الحصول على التعويض في حالة عدم توافر الشروط المذكورة، سواء كان التعويض عينا إن أمكن ذلك على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية أو تعويض نقدي. وعليه، على المحقق فحص تلك السندات والكشف عن قرار التأميم وقرار الاسترجاع إن صدرت⁽¹⁾.

(4) - أراضي فلاحية كانت تابعة لمؤسسات عمومية تم تحويلها إلى الصندوق الثورة الزراعية:

عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 71-73 التي نصت بتحويل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة لمؤسسات وهيئات عمومية إلى الصندوق الثورة الزراعية، ما عدا تلك المخصصة للبحث والتعليم.

مع ذلك، بقيت الأملاك العقارية مسجلة على مستوى المحافظة العقارية باسم ملاكها الأصليين، وعليه لا يمكن الاعتماد عليها حتى ولو كانت مشهورة، فهي ملك للدولة. فعلى المحقق إعلام مديرية أملاك الدولة لتأخذ على عاتقها تسوية هذه الوضعية.

(5) - أراضي مجموعتي العرش والبلدية سابقا:

حيث تم تحويل هذا النوع من الأراضي إلى صندوق الثورة الزراعية بموجب المادة 19 من قانون الثورة الزراعية، وتم التأكيد على أيلولتها للدولة بموجب نص المادة 85 من قانون

(1) انظر: المذكرة رقم 3587 السالفة الذكر.

رقم 25-90 المعدلة والمتممة بأحكام المادة 13 من قانون رقم 95-26، كما أكدت هذه المادة بأن شاغلي الأراضي المعنية والحائزين على عقود مسلمة بموجب أحكام الأمر رقم 71-73 وقانون رقم 87-49 يخضعون إلى القانون رقم 87-19.

كما تمّ إدراج بعض هذه الأراضي في المحيط العمراني لانجاز بعض المشاريع في إطار التهيئة العمرانية. فبيّن المحافظ العقاري الظروف التي تمّت فيها تحويلات هذه الأراضي.

(6) - أملاك كانت محل نزع ملكية دون معرفة حقوق شاغليها:

لقد تم نزع بعض الأملاك العقارية تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 الذي يضبط قواعد نزع الملكية لغرض المنفعة العامة، حيث تمّ حيازة بعض الأملاك من الهيئات النازعة دون تحديد حقوق شاغلي هذه الأملاك، وقد جاءت التعليمات رقم 544 المؤرخة في 23 أوت 1989 لتحديد حقوق الأشخاص الذين مسهم النزع، إما على أساس سندات الملكية أو على أساس عنصر الدليل الأولي في حالة غيابه، غير أنه لأسباب مختلفة نجد أن بعض الحالات قد تمّ تسويتها في وقتها، أما البعض الآخر لم تسوى إلى حد الساعة، وبالتالي يتمّ عند عملية المسح تحديد الأراضي المنزوعة والتعرف على الشاغلين الأصليين لتلك الأملاك، بالإضافة إلى تعيين حقوق الشاغلين الأصليين بناء على معلومات من المحافظة العقارية⁽¹⁾.

وفي حالة غياب السندات الكافية، يتمّ دراسة الوثائق التي بإمكانها أن تشكل دليلاً للإثبات (الشهادات الجبائية، المخططات المعدة في إطار القوانين العقارية القديمة، وثائق الثورة الزراعية...). تسلم كل هذه التحريات في شكل تقرير إلى لجنة المسح التي تدرس هذه الحالات مع الأطراف المعنية.

(1) انظر: المذكرة رقم 3587 السالفة الذكر.

ثانياً: الإثبات في حالة غياب السند

يتمّ الاعتماد في حالة غياب السند على عملية المعاينة والتحريات، بهدف معرفة ما إذا كان شغل هذا العقار هو ناتج عن حيازة مطابقة للقانون المدني⁽¹⁾ أو هو شغل غير شرعي. ويهدف هذا التحقيق إلى تسوية وضعية الملاك الشاغلين دون وجود سند يثبت لهم هذا الحق.

يكمن دور المحقق العقاري في التحقيق من ادعاءات الأشخاص المعنيين، والتأكد من أن العقار المطالب به لا يتعلق بأملك تابعة للدولة، والقيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية، قصد معرفة فيما إذا كان العقار المعني مملوك لشخص طبيعي أو معنوي قد سقطت حقوقه وحُوّلت للدولة، أو كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر، والذي من شأنه أن يعارض واقع الحيازة المثارة⁽²⁾.

ويتحقّق المحقق العقاري على مستوى المصالح الجبائية من احتمال وجود مالك لم يتمّ إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية. تسلم نتيجة التحقيق إلى لجنة المسح إذا لم يكن هناك أي اعتراض خلال المدة القانونية، فيصبح للحائز وضعية قانونية.

ثالثاً - الأعباء والحقوق التي تنقل العقار:

ينبغي على المحقق العقاري الإشارة في تحقيقاته إلى كل الحقوق التي تنقل الأملاك العقارية محل التحقيق - حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن حق الاستغلال - وهذه الحقوق تثبت بسند أو عن طريق البحث. أما الأعباء التي تنقل العقار فهي تأمينات عينية كالرهن⁽³⁾، حق التخصيص وحقوق امتياز⁽¹⁾.

(1) نفس الحكم مكرّس في المادة 2261 من القانون المدني الفرنسي. انظر كلا من:

DIDIER (Lefebvre), "La prescription acquisitive en matière immobilière", *La lettre*, Publié par la Société d'Avocats, Paris, France, N° 43, Novembre 2011, PP 2/3.

YANG-PAYA (My-Kim), ZIANE (Hakim), "La prescription acquisitive en matière immobilière: l'accession à la propriété par la possession de l'immeuble", N°spécial « L'occupation du domaine privé des personnes publiques », *Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière*, Revue trimestrielle lexisnexis jurisclasseur, Publié par Cabinet d'Avocats Seban et Associés, Paris, France, Juillet-Août- Septembre 2013, P 20.

(2) انظر: التعلّيم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

(3) يعرف الرهن لغة على أنه: « الرأء والهام والنون أصل بدل على ثبات بمسك لحق أو غيره، وكذلك يأتي بمعنى الحبس، يقال: رهن هذا الشيء بمعنى حبسه ». نقلا عن: دعيح بطحي المطيري، "رهن العقار رسمياً، دراسة فقهيّة =

المطلب الثالث

الآثار القانونية الناجمة عن الأشغال الميدانية للمسح

نظرا لاعتماد مسح الأراضي على التحقيق العقاري كإجراء تقني وقانوني لتشخيص الوحدات العقارية وتعريفها، فإن نتائج التحقيق ستعكس على أوضاع الملكيات، لأن التحقيق يعمل على كشف الحالة الحقيقية التي يكون عليها العقار.

وعليه، فإن التحقيق العقاري النهائي يكون كامل الآثار القانونية، ويصبح الإجراء الأول هو الأساس بالنسبة للمحافظ العقاري، لأن التحول إلى نظام عقاري عيني يعتمد على نتائج التحقيق العقاري أثناء عملية المسح، لذا تنتهي عملية المسح العقاري بإعداد الوثائق المساحية (الفرع الأول) والتي تبين الوضعية الميدانية للحقوق العينية العقارية، على أن تودع لدى مقر البلدية المعنية بالمسح لإثارة الاعتراضات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إعداد الوثائق المساحية

حددت المادة 1 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الوثائق المساحية الناتجة عن تطبيق مسح الأراضي العام والتي تتمثل فيما يلي:

=مقارنة بين الفقه والقانون الكويتي"، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية، تصدر عن جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، مد 4، ع 2، يوليو 2007، ص 46.

وعرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي من خلال نص المادة 882 من التقنين المدني، تقابلها المادة 1030 من التقنين المدني المصري ولمزيد من التفاصيل انظر: بن حفو حليلة، جدوى الرهن الرسمي العقاري، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول: « الحق في السكن وتبوير مجال العقار»، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، المغرب، 2010، ص 317.

(1) تسري على الحق العيني التبعي على العموم نفس أحكام الرهن الرسمي، وهي من الحقوق المنصوص عليها قانونا باعتباره أولوية يقرها القانون لدين معين. انظر: خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 66.

أولاً: جدول الأقسام

يتكون جدول الأقسام⁽¹⁾ من عدّة خانات، حيث تدون في القسم الأعلى منه مجموعة من المعلومات على غرار اسم الولاية في الجهة اليسرى من الجدول، على أن يدون رقم القسم المساحي على يمين الجدول.

أما الخانات الأخرى من الجدول، فتدوّن فيها كل المعلومات المتصلة بالعقار الممسوح من حيث أجزاء الملكية، مع ذكر الحساب الخاص بالمالك في حالة امتلاكه عدة عقارات موجودة في نفس القسم المساحي، أو في أقسام مساحية مختلفة. وترتب العقارات الممسوحة ترتيباً طبوغرافياً تبعاً لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، أين تعيّن كل مجموعة ملكية ورقم حساب كل مالك، وهو مرتبط أساساً بكل قسم مساحي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط⁽²⁾.

ثانياً: سجل مسح الأراضي

يضمّ سجل مسح الأراضي⁽³⁾ في طياته عدّة خانات تدوّن فيها مختلف البيانات المتعلقة بالولاية ورمزها، لقب واسم المالك إذا كان شخصاً طبيعياً. أما الشخص المعنوي فيتمّ تدوين كل بياناته خاصة ما تعلق منها بذكر اسمه ومقره الاجتماعي وتاريخ تأسيسه.

(1) ويسمى جدول الأقسام باللغة الفرنسية بـ (L'Etat de section). ونجد في المسح القديم - المسح النابليوني - هذا السجل يتعلّق بكل قسم حسب الترتيب الأبجدي لكل جزء، فهي تحدد طبيعتها، إذ تمنح لكل جزء اسم المالك. لمزيد من التفاصيل انظر:

BAUCARNOT (Jean-Louis), "Le cadastre...", Op.cit, P 43. Et: SANDRAS DEXTREIT (Geneviève), "Le cadastre de toussus-Le-Noble". Bulletin publié par Groupe Historique de Toussus le Noble, France, N° 3, 1998, P 04.

(2) أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 158؛ التعلّيم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

(3) يسمى سجل مسح الأراضي في اللغة الفرنسية بـ (La matrice cadastrale). وهناك من يسميها مصفوفة المسح. انظر: حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 46. أما في إطار المسح النابليوني، نجد أن هذه الوثيقة يتم ترتيبها ترتيباً أبجدياً (Ordre alphabétique) أو طبوغرافياً (topographique Ordre). ولمزيد من التوضيح انظر كلا من:

GAËL (Simon), "Le cadastre ancien", Op.cit, P 45; ALOUI (Amar), Propriété et régime foncier ... Op.cit, 90.=

على أن تضم الخانات الأخرى جملة من البيانات المتصلة بالعقار الممسوح سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الأراضي مع إحصاء عدد العقارات المملوكة للمعني، وكذا الأشياء المُقامة عليها، وعلى هذا الأساس فهو يوفّر معلومات ذات طابع اقتصادي⁽¹⁾.

ونشير إلى أن عملية تسجيل الأملاك العقارية في هذا السجل - العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين - تكون حسب الترتيب الأبجدي لأسماء هؤلاء المالكين⁽²⁾. بالإضافة إلى ذلك فإنّ هذا السجل يضمّ عدّة أوراق، تخصص ورقة لكل مالك تحدد فيه البيانات السالفة الذكر⁽³⁾.

=وبعد السجل المساحي في إطار المسح النابليوني من الوثائق الأساسية التي يمكن طبعها، إذ يتكون من سلسلة من الخانات المرقمة ترقمها تصاعدياً، على أن يتم تخصيص خانة لإحصاء الأملاك العقارية الفردية من خلال ذكر اسم ولقب وموطن المالك، رقم القسم، رقم حساب المالك وغيرها من البيانات. ولمزيد من التوضيح انظر: BAUCARNOT (Jean-Louis), "Le cadastre...", Op.cit, P 44. Voir aussi: GHOZZI.(F), DAVTIAN. (G), TOMASSIN. (Ph), "Apport d'un SIG à l'étude d'un cadastre...", Op.cit, P 37.

وهناك من يعتبر السجل المساحي بمثابة الحالة المدنية للأملاك العقارية. انظر: BUHOT (Clotilde), "Analyse comparative de la propriété foncière à partir des matrices cadastrales dans deux communes insulaire (Ile-de-Batz et Ile -de- Bréhat)", Norois, Publié par Presses Universitaires de Rennes, France, N° 196, 3/2005, P 03.

(1) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 28.

(2) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، ص 181.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 70.

ثالثاً: المخطط المساحي⁽¹⁾

يمثل الرسم التخطيطي للمنطقة التي تم مسحها بجميع تفاصيل تجزئتها على أقسام⁽²⁾.

(1) ويسمى المخطط المساحي باللغة الفرنسية بـ: (Le plan cadastral). إذ اعتبرت المادة 924 من التقنين المدني السويسري المخطط المساحي ركيزة هامة في إنشاء السجل العقاري.

« L'article 924 du code civil suisse précise que le plan cadastral fait partie intégrante de l'institution du registre foncier ... » Voir: LS. (Hegg), "Les bases juridiques du cadastre", Op.cit, P 04. Et voir aussi: KUHN (Raymond), "La documentation cadastrale, Le plan- la documentation littéraire, Les fichiers informatique- les microfiches- mise à jour et diffusion de la documentation cadastrale", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N°34, Avril 1988, P 12.

ونفس الشيء نجده في مقاطعة كيبيك الكندية، والتي اعتبرت المخطط جزء من السجل العقاري، انظر:

BROCHU (François), "Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau code civil du Québec, et le rôle des principaux intervenants", Les cahiers de droit, Publié par la Faculté de droit, Université Laval, Québec, Canada, Vol 34, N° 3, 1993, P 957.

ف يتم إعداد المخطط المساحي بموجب الرفع المساحي استناداً إلى الصور الجوية ولمزيد من التفاصيل انظر:

M.D.E.(Warran), F.R.C.S, Le rôle des cartes dans l'immatriculation foncière, Op.cit, P 02.

مع العلم، أن هناك نوعين من المخططات في كيبيك الكندية وهي: (Plan cadastre de rénovation) و (Plan

cadastre venant). انظر:

Le nouveau cadastre québécois, Résumé des principales caractéristiques des produits cadastraux, document publié par Direction générale du cadastre, Ministère des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Canada, Octobre 1997, Publié sur le site: archives.enap.ca/bibliothèques/2007/06/24719392.pdf, Visité le 22 mars 2003 à 09 :22. P 02.

ويعتبر المخطط المساحي في كولومبيا جَدَّ هام باعتبارها قاعدة أساسية ذات طابع تقني والذي يسمح لنا من تحديد

موضوع الحقوق العينية، ولمزيد من التوضيح انظر:

GRANDCHAMP (Pierre), "Aperçu de l'organisation du cadastre de la Colombie", Bulletin technique de la Suisse romande, Suisse, N° 6, 20 Mars 1943, P 63.

(2) عازب فرحات، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 53.

اهتم قانون المسح النابليوني بهذه الوثيقة لما لها من أهمية في تحديد موقع العقار الممسوح، وهذا من خلال وضع

خرائط للبلدية عن طريق رسم كل قسم مع منحه مرجع أو رقم تعريف، ولمزيد من التفاصيل انظر:

BAUCARNOT (Jean-Louis), "Le cadastre...", Op.cit, P 43.

بالإضافة إلى هذا المخطط، هناك جدول التجميع الذي يقدم نظرة عامة لحدود البلدية، ما يعاب على هذا الجدول،

هو صعوبة جمع البلديات في ورقة ذات سلم 5000/1 أو 20000/1. بالإضافة إلى سجل الأقسام (Le plan

parcellaire). ولمزيد من التوضيح انظر:

BATOUT (Pascal), "L'apport du cadastre napoléonien...", Op.cit, P P 5/6.

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية، على أن يتكوّن كلّ قسم من مكان معلوم والذي يضمّ بدوره أجزاء ملكية، أين يتكوّن كلّ جزء من قطع أراضي أو قطعة أرضية واحدة تؤوّل لمالك واحد أو عدة أملاك على شيوخ، مع تحديد طبيعة الزراعة المقامة عليها⁽¹⁾.
فمثل هذه المخططات المساحية يجب أن تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض⁽²⁾.

لذا، فهي وثيقة بيانية مضبوطة تشكل المخطط العام الذي يشمل كامل تراب إقليم البلدية الممسوحة، سواء تعلق الأمر بالمناطق الريفية أو الحضرية، مع بيان البلديات المجاورة والطرق والمجاري المائية وغيرها⁽³⁾.

ويهدف هذا المخطط إلى إعطاء الوصف الدقيق لكلّ الأراضي الممسوحة مع تحديد موقعها، مما يساعد على حساب القوام المساحي، لذا يستوجب الدقّة في إعداده باعتباره اللبنة الأساسية لتجميع المعلومات العقارية⁽⁴⁾.

ويمكن للمعني الاطلاع على المخطط المساحي سواء على مستوى مصلحة المسح أين يخضع لعملية ضبط يومية، أو على مستوى البلدية المعنية بالمسح، حيث تودع نسخة منه عند الانتهاء من أشغال المسح، مع العلم أن المخطط المساحي يتمّ مراجعته كل سنة⁽⁵⁾.
رابعاً: جدول الحساب⁽⁶⁾.

يحتوي على كلّ المعلومات المدرجة في سجل مسح الأراضي في شكل خلاصة، فهو يتألف من رقم حساب المالك (Numéro de compte) - يتكون من 05 أرقام⁽⁷⁾ - وعدد العقارات التي يمتلكها في البلدية المعنية بالمسح، فهو بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك.

(1) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 27.

(2) مذكرة رقم 1107 مؤرخة في 09 مارس 1999، سالف الذكر.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 70.

(4) براني فيروز، مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 28/27.

(5) بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مرجع سابق، ص 29.

(6) يطلق عليه في اللغة الفرنسية ب: (Le tableau des comptes).

(7) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 244.

حيث يعطى الأولوية في منح الأعداد للأمالك العقارية التابعة للهيئات والمؤسسات العمومية، ليليها الأمالك العقارية التي يُجهل مالکها، ثم الأمالك الوقفية، وفي الأخير الأشخاص الطبيعيين. على أن يكون الترتيب أبجدياً بالنظر إلى ألقابهم⁽¹⁾.

خامساً: البطاقة العقارية

تضم البطاقة العقارية مختلف البيانات الكفيلة بتحديد الطبيعة القانونية للأمالك العقارية المعنية وكل البيانات المتصلة بالمالك أو الحائز، مع تحديد ما إذا كان العقار ثابت بسند أم لا أو توفرت فيه أركان الحياة القانونية التي من خلالها تم بموجبها اكتساب حق الملكية، عملاً بأحكام التقادم المكسب. وننوه إلى أن البيانات المدرجة في هذه البطاقة تؤخذ بعين الاعتبار في مجال الترقيم العقاري⁽²⁾.

أما في التشريع اللبناني، فتنتج عدّة وثائق عن عملية التحديد والتحرير، عملاً بالمادة 15 من القرار رقم 186 وهي:

أولاً: محضر التحديد والتحرير المؤقت:

حيث يحرّر هذا المحضر لكل عقار على حدا، على أن يشمل كل البيانات المنصوص عليها في المادة 16 من القرار السالف الذكر وهي:

(1) - ذكر مرجع قرار القاضي بمباشرة الأعمال المسحية: من خلال ذكر تاريخ القرار وتحديد المنطقة العقارية الجاري مسحها وتاريخ مسح العقار⁽³⁾، مع وصف العقار من خلال تحديد موقعه ونوعه الشرعي والحدود الإقليمية للأمالك العقارية المصرح بها⁽⁴⁾.

(1) أرجمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 259.

(2) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 73. مع العلم أن هذه البطاقة يرمز لها بالرمز ب: (T 10). انظر: الملحق رقم: 01.

أما في مقاطعة كيبك الكندية، فإن البطاقة العقارية (La fiche immobilier) تضم معلومات تسهل علينا الاطلاع على السجل العقاري، ولمزيد من التوضيح حول الموضوع انظر:

BROCHU (François), "Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits ...", Op.cit, P 982.

(3) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 57.

(4) شدراوي ن. جورج، الوجيز في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 43.

- (2) - **تحديد هوية صاحب العقار:** عن طريق ذكر اسم وشهرة وسن ومهنة وجنسية المالكين⁽¹⁾ أو الشركاء في الملك المصرح به، وعند الاقتضاء مقدار الحصة الشائعة في حالة كون الحصة الشائعة المعبر عنها وفقا للقاعدة المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 36 من القرار السابق، والتي أوجبت في جميع الأحوال أن يعبر عن حصة المالكين في الشيوخ بكسر من مخرج 2400 سهم.
- (3) - **تحديد الحقوق العينية:** وهذا عملاً بأحكام المادة 10 من القرار رقم 3339 المؤرخ في 12 تشرين الثاني سنة 1930 (قانون الملكية العقارية)، ومن جملتها حقوق الارتفاق المرتبة للمالك أو عليه. وإذا كان حق وقف جاري على المالك، فيذكر في المحضر نوع الوقف (خيري أو ذري) واسم المؤسسة الموقوفة لها، واسم المتولي وأسماء المنتفعين منه بموجب صك الوقفية، مع تحديد أسباب اليد (كالقيد في الطابو أو الإحراز بثمن أو مجاناً بدون ثمن أو الإرث أو الاحتلال، وفي هذه الحالة الأخيرة ذكر مدة الاحتلال).
- (4) - **تحديد الاعتراضات:** سواء تعلق الأمر بالحدود، أو على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، وعلى سائر الحقوق العينية الأخرى⁽²⁾.
- ويختتم محضر التحديد المؤقت بتوقيع المساح والمالكين أو الشركاء المفترضين والمجاورين والمعترضين أو ممثليهم الذين حضروا التحديد المؤقت، وكذا توقيع مختار المنطقة أو من ينوب عنه.
- (5) - **إثبات الوثائق والسندات:** وهي تلك السندات التي تم تقديمها من ذوي الشأن بمناسبة عملية التحديد والتحرير⁽³⁾.

(1) فذكر جنسية المالك ضروري وهذا لمعرفة ما إذا كان المسح حصل لمصلحة لبناني أو لشخص أجنبي قصد تمكين القاضي العقاري من معرفة ما إذا كان تملك الأجنبي للعقار جاء استناداً للقانون أم لا. وهذا راجع إلى أن تملك الأجانب تم تنظيمه بموجب القانون المنشور بمرسوم رقم 11614 الصادر بتاريخ 4 كانون الثاني عام 1969. ولمزيد من التفاصيل انظر: عبد الله هدي، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 57.

(2) حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 68

(3) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 34.

(6) - تعيين محل الإقامة: يتم ذلك بذكر الموطن الحقيقي أو المختار في المنطقة العقارية أو في مركز القضاء أو المحافظة لأصحاب الأملاك، ونفس الشيء بالنسبة للشركاء في الشيوخ وللمعترضين ولمدعي الحق على العقار المعني.

بالإضافة إلى ذلك، أوجبت المادة 6 من القرار رقم 189 المؤرخ في 15 آذار عام 1926 تدوين قصر حق التصرف. ويقصد بقصر حق التصرف، القصور المحدد بالقانون العام سواء بعدم اكتمال الأهلية، أي عدم إتمام سن 18 سنة من العمر إذا كان الشخص ذو جنسية لبنانية، عملاً بأحكام المادة 215 من قانون الموجبات والعقود، وإذا كان أجنبياً فتؤخذ أهليته لقانون بلاده. أو فقدان الأهلية كالجنون مثلاً، أو الناتجة عن أحكام جزائية، بالإضافة إلى الإفلاس والحجر بنوعيه.

ويجب قيد الحق العيني باسم امرأة متزوجة ليس لها بحسب قانون أحوالها الشخصية مطلق التصرف في أملاكها العقارية، فيذكر ذلك في المحضر وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح أو في السندات المعروضة⁽¹⁾.

ثانياً: جدول تحرير العقارات:

عملاً بأحكام المادة 17 من القرار رقم 186 السالف الذكر، يتم تدوين النتائج المتوصل إليها من خلال أعمال التحديد الوجيه في جدول تحرير العقارات، وفقاً لمحضر التحديد والتحرير والتعديلات التي طرأت على المحضر المذكور آنفاً بموجب قرارات القاضي العقاري⁽²⁾.

ثالثاً: مصورات التحديد العامة:

تشمل مصورات التحديد العامة الخرائط المساحية المؤقتة التي تم وضعها تدريجياً وفقاً لتقدم الأشغال، وكذا الخرائط المساحية النهائية استناداً للخرائط المؤقتة ولجدول تحرير العقارات⁽³⁾. يتم إعداد هذه الخرائط النهائية بعد التأكد من مطابقتها للقرارات الصادرة عن

(1) حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 70/69.

(2) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 58.

(3) حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 71/70.

القاضي العقاري، فإذا وقع إبهام في منطوق هذه القرارات، تقوم مصلحة المساحة الفنية بطلب تفسيرها إما من قبل أمين السجل العقاري أو القاضي العقاري.

ويصادق رئيس مصلحة المساحة على الخرائط النهائية، على أن تودع نسخة منها لدى أمانة السجل العقاري، لتصبح لها قوة ثبوتية ملازمة لتلك العائدة لقيود السجل العقاري⁽¹⁾.

رابعاً: فهرس هجائي للمالكين

يقوم المساح بإعداد فهرس هجائي للمالكين في كل منطقة عقارية شملها أعمال التحديد وهذا تسهيلاً للوصول إلى معرفة أي مالك في المنطقة⁽²⁾.

لقد سمح التطور التكنولوجي للعديد من الدول من رقمنة الوثائق المساحية على غرار لوكسونبورغ في عام 2001، إذ تم الإعلان عن 3 مشاريع كبرى من بينها المسح العقاري الرقمي عام 1996، حيث تم رقمنة حوالي 1800 ورقة مساحية⁽³⁾.

وفي هذا المجال، فإن رقمنة المسح العقاري مخوّل إلى شركة (SIARCE)، نتيجة للاتفاق مع المديرية العامة للضرائب (DGI) التي وقعت بروتوكول وطني حول نظام رقمنة المخططات المساحية على كامل التراب الوطني (Systématiser l'informatisation du plan cadastral)، وتم توقيع الاتفاقية في 30 أبريل عام 2003، بالإضافة إلى إبرام عدّة اتفاقيات من أجل التمويل.

بدأت عملية التقييم في 10 جويلية 2003 وانتهت في جانفي 2005، لتبدأ عملية التدقيق في البيانات في 29 مارس 2005، وفي أكتوبر 2005، تمّ دمج البيانات المساحية مع خادم الآلي لـ: (SIARCE)، ليتمّ وضع البيانات المساحية على الانترنت في جانفي 2006. مع العلم أن هذا المشروع كلف خزينة الدولة حوالي 15404250 أورو في 18 شهر، حيث تمّ رقمنة حوالي 27 بلدية و 82741 قسم مساحي⁽⁴⁾.

(1) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 58.

(2) حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 70.

(3) DIDIER (Maka), "Luxembourg un cadastre totalement numérisé en 2001", *Revue XYZ*, Publié par A.F.T, France, Vol 16, 3^e trimestre 1998, p 46.

(4) BINANT (Michel), "Le cadastre 100% numérique, Un signe de réussite", *Grand Angle*, Publié par Syndicat Intercommunal d'Assainissement et de Restauration de Cours d'Eau (SIARCE), Journal d'information aux Élus, Paris, France, N°1, janvier 2006, P P 3/6.

ونجد نفس العملية في سويسرا عندما أنشأت البنك المركزي للمعلومات العقارية في عام 1970⁽¹⁾. وانتهجت مقاطعة (Calvados) الفرنسية نفس الاتجاه من خلال رقمنة المسح بعد توقيعها اتفاقية مع (Multiples Partenaire) في 15 جانفي 2001⁽²⁾.

الفرع الثاني

إيداع الوثائق المساحية بمقر البلدية

بعد نهاية أشغال المسح⁽³⁾ وإعداد الوثائق المساحية السالفة الذكر، تقوم مصلحة المسح بإيداع المخططات والوثائق الملحقة بها⁽⁴⁾ على مستوى مقر البلدية المعنية بالمسح في غضون شهر على الأقل، قصد تمكين الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم الاعتراضات⁽⁵⁾، وهو ما أكدت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم التي نصت بما يلي:

(1) BECKER (Jean-Marie), "Le cadastre en suède", Op.cit, P 05

(2) OZENNE (Nathalie), "Calvados, Cadastre et cartographie", Revue Géomatique Expert, Publié par Goupe Cimax (Mentions Légales), France, N° 40, Janvier 2005, P 18.

(3) في هذا الإطار فقد تم مسح حوالي 7 % من المساحة الكلية لليونان في عام 1996، إذ كانت الدراسة المالية للمشروع قد قدرت بـ 700 مليون يورو لمدة 20 سنة، إلا أن المبلغ المالي الذي تطلبه مشروع المسح فاق مبلغ 2 مليار يورو في 1997، لترتفع التكلفة إلى 3 ملايين يورو عام 2001 بالرغم من مساهمة الاتحاد الأوروبي للمشروع بنسبة 75 % عام 1994. ولمزيد من التفاصيل راجع :

HERNANDEZ (André), PROUZET (Michel), "Le cadastre Grec, ou les nouveaux travaux d'hercule", Etudes foncière, Publié par Busines Immo, France, N° 97, Mai-juin 2002, P 37.

وأما في بولونيا، فنجد حوالي 40% من إقليمها قد خضع للمسح البروسي و14% للمسح النمساوي، أما باقي المساحة والمقدرة بـ: 46 % من الإقليم فلم يخضع للمسح، ما عدا بعض المخططات التي تعود إلى سنوات 1864. وبعد استقلال البلاد، فإن حوالي 60% من إقليمها هي ذات وثائق لا تعبر عن الوضعية الحقيقية للأماكن العقارية، هذا ما دفع بالمشروع البولوني إلى إصدار مرسوم قانون في عام 1955 من أجل انجاز مسح عام للتراب البولوني الذي كان على عاتق الدولة. ولمزيد من التفاصيل انظر :

SOLARI.(R), "Le cadastre et l'aménagement foncier en Pologne", Mensuration, Photogrammétrie, Génie rural, publié par Suisse, Vol 37-M, 1975. P 245.

(4) ومن بين الوثائق الملحقة نجد: وثيقة القياس والمساحة (CC2)، محضر تعيين الحدود (CC1)، مستخرج دفتري المساحة (CC11)، مستخرج من مخطط المسح (CC15) ومستخرج حالة القسم الممسوح (CC16).

(5) زغدود جغلول، حاجي نعيمة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 244.

« يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها. ».

والجدير بالذكر، أن الأمر رقم 74-75 لم يحدد مهلة قانونية لإيداع وثائق المسح على مستوى مقر البلدية الممسوحة، إلا أن المرسوم رقم 62-76 حدد أجال الإيداع بشهر واحد على الأقل، وهو نفس الميعاد المحدد في التعليمات رقم 16.

ويؤخذ على المشرع الجزائري في هذه الحالة هو عدم تحديد ميعاد الإيداع بدقة، حيث حدد المدة الدنيا ب:- شهر على الأقل - في حين تغاضى عن تحدد المدة القصوى (ميعاد مفتوح). ولكن على خلاف ذلك، يمكن تمديد هذه المدة إلى أكثر من شهر واحد، فهو شيء ايجابي بالنسبة للمواطنين المتغيبين عن حضور أعمال المسح، إذ يمكن لهم من تقديم اعتراضاتهم. ومن جانب آخر، يؤدي إلى تأخر في تأسيس السجل العقاري الناتج عن اختلاف كل بلدية عن أخرى في مجال الإيداع، فهناك من البلديات من تنقيد بمدة شهر وأخرى تمدد الأجل.

ما يمكن قوله أيضا بخصوص المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم هو تناولها لموضوع الإيداع، إلا أن المشرع أغفل النص على إعلان هذه الوثائق والطريقة التي تتم بها هذه العملية.

وتصبح الوثائق المودعة مطابقة للوضعية الحقيقية للأماكن العقارية الممسوحة بعد انتهاء هذه المدة.

وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي بموجب محضر مُعد من طرفه (محضر استلام)، على أن يقوم رئيس البلدية المعنية بتحرير محضر إيداع⁽¹⁾ يتمّ إعلانه للجمهور في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية والبلديات المجاورة

(1) استعملت التعليمات رقم 16 عبارة (شهادة الإيداع)، فكان جديرا انتهاج نهج واحد إما محضر أو شهادة.

لها، لإثارة أكبر عدد ممكن من الاعتراضات⁽¹⁾، والتي تكون إما كتابيا أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح⁽²⁾.

وتشمل الوثائق المودعة بالبلدية على مخطط مسح الأراضي على سلم (5000/1، 2500/1، 1000/1 و 500/1). ويمثل مخطط مسح الأراضي مجموعة ملكية أو وحدة عقارية لها رقم اتفاقي، وتُشخص القطع الأرضية التابعة لها بحروف أبجدية، ويتم حساب مساحتها في المخطط بشكل إجمالي. وكذا محضر تعيين الحدود.

إن الهدف الأساسي من إيداع هذه الوثائق هو تمكين الأفراد من الاطلاع على نتائج المسح، حيث توضع تحت تصرف الجمهور للتأكد من حقيقة الملكيات المسوحة. تسمح هذه المرحلة خاصة للأشخاص المتغيبين عن أعمال المسح من تقديم الوثائق والسندات القانونية المثبتة لأملكهم العقارية المسجلة باسم مجهول أو لحساب شخص ما، أو المطالبة بإعادة التحريات والتحقيقات من جديد، لإثبات حقوقهم إذا كانوا حائزين لها بدون سند أو وثيقة.

ويسمح للدولة باعتبارها شخصا معنويا، من إبداء التحفظات والمطالبة بالأملك التابعة لها التي تم تسجيلها لحساب الأفراد الذين ادعوا بملكيتها، وهذا بواسطة ممثلها على مستوى المحلي - مديرية أملك الدولة - وفروعها على مستوى الدائرة والبلديات.

لا يتم الإيداع إلا بعد الانتهاء كليا من أعمال المسح⁽³⁾، إلا أن المادة 11 من المرسوم رقم 92-134 سمحت بإيداع الوثائق المتعلقة بالقسم أو مجموعة أقسام في حالة ما إذا كان مسح كامل تراب البلدية يفوق السنة.

(1) انظر كلا من: أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 160؛ فسيح جميلة، "المسح العقاري..."، مرجع سابق، ص 99.

(2) مراحي ريم، أثر الوثائق المساحية...، مرجع سابق، ص 09.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 181.

ما يمكن ملاحظته في هذا المجال، هو أن الإيداع الكلي للأقسام يتطلب وقتا طويلا لا يتماشى مع عملية تحيين الوضعية القانونية للأملك العقارية. لمزيد من التفاصيل انظر: بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بعملية مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 04.

إن أحسن ما فعله المشرع هو عدم تعطيل إجراءات تأسيس السجل العقاري، بالتالي عدم فقدان الوثائق لقيمتها القانونية، خاصة في حالة ظهور بنايات جديدة لم تكن موجودة أثناء مسح العقار، أو تغيير في حدود الملكيات (هدم أو وقوع قوة قاهرة التي أدت إلى تغيير معالم الملكيات...).

إن تدخل لجنة المسح العقاري في إطار النظر في الشكاوى⁽¹⁾ المعروضة عليها ضيق جداً، لأن دورها مقتصر على فحص الشكاوى ومحاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة⁽²⁾، فإذا تحقق ذلك يتم تحرير محضر الصلح.

وفي حالة عدم الاتفاق يتم تحرير محضر عدم الصلح، على أن يتم تحديد الحدود للعقارات مؤقتة، ويبقى على الأطراف المتنازعة الخيار بين الاتفاق أو اللجوء إلى الجهات القضائية لحل نزاعهم في أجل 3 أشهر⁽³⁾.

وننوه في هذا إلى أن انقضاء المهلة المحددة أنفاً دون أن يتحقق اتفاق أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، يجعل من الحدود المؤقتة حدوداً نهائية حسب المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم⁽⁴⁾.

(1) لقد استعمل المشرع في نص المادة 11 من المرسوم رقم 92-134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، لفظ «الشكاوى» والتي يقابلها لفظ « Réclamations » والتي تعني مطالبة أو اعتراض وهي الأنسب من لفظ الشكاوى التي تستعمل خاصة في المجال الجزائي.

(2) جديلي نوال، إشكالية الحفظ العقاري...، مرجع سابق. ص 07.

(3) القيزي زهاري، علاقة مسح الأراضي العام...، مرجع سابق، ص 35.

(4) نصت المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، سالف الذكر، على ما يلي: « يعطى أجل قدره (3) أشهر فيما يخص الإجراء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به... »

أما المادة ذاتها باللغة الفرنسية نجد أنها نصت على ما يلي:

« En ce qui concerne les parties en litige, un délai de 3 mois est donné aux propriétaires pour s'accorder sur leurs limites ou pour introduire une action devant la juridiction compétente ».

والجدير بالملاحظ، هو أن المشرع في نص المادة باللغة العربية قد استعمل لفظ: (إقليمياً) والتي لا وجود لها في النص الفرنسي، لذا يستحسن على المشرع اعتماد أحد النصين سواء بحذف لفظ (إقليمياً) في النص العربي وترك النص الفرنسي كما هو أو ترك نص المادة باللغة العربية مع إضافة إقليمياً باللغة الفرنسية.

ويستثنى في هذه الحالة المالك الحقيقي الذي له سند مثبت للملكية العقارية بشكل قطعي، فهو غير مقيد بأجل من أجل تدارك الوضع دون أن يمس إدعائه بحقوق الغير، عدا الملاك أو الحائزين المجاورين مباشرة له، أما الملاك الذين ليست لهم حدود معه فلا تتأثر حقوقهم بادعاءات المالك الحقيقي⁽¹⁾. بالإضافة إلى كون عملية المسح العقاري عملية فنية فهي لا تخلو من الأخطاء، لذا أجاز المشرع إعادة النظر في محاضر المسح على أساس وجود غلط مادي⁽²⁾.

ونتساءل في هذا الخصوص ما إذا كانت مدة 3 أشهر الممنوحة للأطراف المتنازعة تمثل ميعادا للصلح أم أجلا لرفع الدعوى؟

لم يحدد المشرع الجزائري ذلك، بالتالي كان يستحسن عليه تحديد المواعيد القانونية بدقة لتتافى الغموض، إلا أننا نلاحظ من خلال المادة السالفة الذكر أنه على الأطراف المتنازعة التوصل إلى اتفاق وحلّ النزاع بالطرق الودية. في حالة عدم الوصول إلى اتفاق بين الأطراف، ترفع دعوى أمام الجهات القضائية في المدة المتبقية من 3 أشهر، أي إذا افتراضنا أن الأطراف المتنازعة بعد لقاءات عدّة لحلّ النزاع بالطرق الودية، والتي أخذت شهرين مثلا ولم يتحقق الاتفاق ما على الأطراف سوى اللجوء إلى القضاء في أجل شهر واحد باعتباره المدة المتبقية من 3 أشهر.

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 182/183.

(2) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 79.

الباب الثاني

الأعمال القانونية المكرسة للدفتري العقاري

بعد نهاية الأعمال الفنيّة المتعلقة بالدفتري العقاري والمتمثلة أساسا في إجراء أعمال مسح الأراضي العام، باعتباره الجانب الفني والتقني لنظام الشهر العيني، وبعد مسح كافة الأملاك والحقوق العقارية المتواجدة في إقليم البلدية وتحديد كلّ الملكيات تحديدا دقيقا، يتم إثبات وشهر كلّ هذه الملكيات في السجل العقاري.

كرّس المشرع الجزائري الأداة القانونية لمباشرة الأعمال الفنيّة لنظام الشهر العيني، وتتمثل في صدور قرار من أعلى هيئة على مستوى الولاية، ممثلة في شخص والي الولاية التابع لها البلدية المراد مسحها، على أن يخضع هذا القرار لإشهار واسع على جميع الأصعدة بهدف إعلام الغير.

وعليه، يعتبر الفرد عنصرا مهما في عملية تطهير الملكية العقارية، لما له من دور فعال في تحديد حدود الملكيات وتحديد أصحابها، عن طريق مساعدة فرق المسح لتسهيل مهمتها، والإسراع في وتيرة عملية التطهير العقاري.

بمجرد صدور قرار والي والمتعلق بافتتاح أشغال المسح في بلدية ما، يتم بالتزامن مع ذلك إنشاء لجنة المسح البلدية، والتي تتمحور مهامها في النظر في الاعتراضات المقدّمة من قبل المواطنين حول النتائج المتوصل إليها من قبل فرق المسح.

يستوجب مباشرة الأعمال الفنيّة لنظام الشهر العيني، جمع كلّ الوثائق والسندات المساعدة في عملية تحديد الملكيات العقارية وأصحابها، وإجراء مختلف التحقيقات من طرف الفرق المختلطة المعيّنة لهذه المهمة، من خلال الانتقال إلى الميدان قصد الوقوف على واقع الملكية العقارية.

عند انتهاء الفرق المكلفة بالمسح، يتم إعداد عدّة وثائق جدّ مهمة، على غرار مصفوفة المسح، المخطط المساحي... الخ، على أن يتم إيداعها على مستوى البلدية والهيئات المرتبطة بالمسح العقاري.

ويجب التأكيد على أن الإجراءات التقنية لعملية مسح الأراضي تعتبر الوسيلة الأساسية للتطهير العقاري الشامل، فهي مرحلة أولية أساسية. غير أن ذلك غير كاف، حيث لا يكتمل ولا يتحقق التطهير العقاري إلا بتنفيذ المرحلة الثانية المتمثلة في اتخاذ الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري.

وترتبط هذه المرحلة على العموم، في إيداع مختلف الوثائق الناتجة عن الأشغال الميدانية للمسح العقاري على مستوى هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد شهرها (الفصل الأول).

إن الهدف الأسمى من تكريس نظام الشهر العيني، هو الوصول إلى إعداد سند رسمي لكلّ الأملاك العقارية، فهو السند الوحيد الذي تقوم عليه الملكية العقارية، ويتمثل في الدفتري العقاري المعد من قبل المحافظ العقاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول

إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية

بعد استكمال عملية مسح الأراضي من الجانب الفني في بلدية ما، يتم إعداد عدّة وثائق مساحية، وبعد ضبط وتحيين كلّ الاعتراضات والشكاوى المنصبة على الأقسام المساحية وعلى النتائج المتوصل إليها من قبل فرق المسح، والتي تمّ إثارتها من قبل مختلف الأشخاص، تعتبر هذه المرحلة منتهية من الناحية القانونية في القسم الممسوح، فيتم إيداع نسخة من الوثائق المنجزة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

تعتبر عملية الإيداع ذات أهمية في هذه المرحلة، فهي حالة انتقالية لتكريس الوجود القانوني للوحدات العقارية التي خضعت للتطهير المؤقت، في انتظار التطهير النهائي والقانوني لها.

وتعدّ مرحلة الإيداع بالمحافظة العقارية من أهم الإجراءات بالنسبة لأعمال المسح وتأسيس السجل العقاري، حيث تسمح للمحافظ العقاري بعد استلامه للوثائق، إجراء تحقيقات مع فحص السندات المتعلقة بالملكية العقارية.

وفي هذا المجال، يبرز دور المحافظ العقاري من خلال اتخاذه جملة من التدابير القانونية المصاحبة لعملية الإيداع قصد شهر الوثائق المساحية (المبحث الأول)، لتنتهي العملية في الأخير بإعداد سند يكرّس الملكية العقارية يسمى بالدفتري العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

شهر وثائق المسح العقاري

إن الهدف الرئيسي من عملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية هي شهرها، قصد تحقيق عنصر مهم في مجال المعاملات الواقعة على الأملاك العقارية والمتمثل في عنصر العلنية. إن هذا العنصر جُدم مهم لتكريس أكثر مصداقية لأشغال التطهير العقاري، خاصة عن طريق الاعتراضات التي يثيرها ذوي الشأن نتيجة الضرر اللاحق بهم من جراء عملية المسح.

يعتبر نظام الشهر العقاري من الإجراءات القانونية الهامة في مجال التصرفات العقارية، باعتباره من الضمانات الأساسية لحفظ وحماية حقوق الملكية العقارية من اعتداءات الغير.

لذا سنتطرق إلى مفهوم الشهر العقاري (المطلب الأول)، وبيان أنظمتة القانونية المختلفة (المطلب الثاني)، والمراحل المختلفة لتطوره (المطلب الثالث).

المطلب الأول

مفهوم الشهر العقاري

إنّ تدعيم حق الملكية والائتمان العقاري لا يتسنى إلا من خلال الأخذ بنظام مستقر، قصد إعلان كلّ التصرفات التي يكون محلها أملاك عقارية، حيث يسمح لنا هذا النظام بالتعرف على مالك العقار، مساحة العقار وحدوده، وكلّ الحقوق المنصبة عليه، وتتمثل هذه الوسيلة في الشهر العقاري.

تعتبر مرحلة شهر الحقوق المدرجة في الوثائق الناتجة من تطبيق نظام المسح العقاري من المراحل الهامة من أجل تحقيق الحجية القانونية للنتائج المتوصل إليها من قبل فرق المسح، لذا سنحاول إيجاد تعريف لهذا النظام (الفرع الأول) مع بيان أنواعه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف نظام الشهر العقاري

يتطلب الإلمام الشامل بنظام الشهر العقاري التطرق إلى تعريفه من الجانب اللغوي (أولاً)، والجانب الاصطلاحي (ثانياً).

أولاً: التعريف اللغوي للشهر العقاري

مصطلح الشهر⁽¹⁾ في اللغة العربية تعني شهراً، أي ذكره وعرف به، والحرب أعلنها والسيف سلّه والبنديقية صوبها.

وشهر فلانا تشهيراً، أي فضحه وجعله شهرة. والشهرة تعني وضوح الأمر، ظهور الشيء في شناعة⁽²⁾.

(1) انتهجت العديد من الدول العربية نظام الشهر العقاري إلا أنها لم تعتمد على نفس المصطلح، لكن جميعها توحى لذات المعنى وهو الشهر العقاري، فقد انتهج المشرع المغربي مصطلح التحفيظ العقاري، في حين أخذت كل من تونس وسوريا والكويت بمصطلح التسجيل العقاري، أما في مصر فنجد لفظ الشهر العقاري. انظر: ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 23.

يعد الشهر من الشكليات القانونية الملزمة في المعاملات العقارية، فشكالية الشهر (La forme de publicité) تقتضي إعلام الغير بوجود تصرف قانوني. لمزيد من التوضيح انظر:

NGUYEN (Tien Dien), Le formalisme en matière contractuelle dans les droits Français et Vietnamien, Thèse de doctorat, Ecole de doctorale de droit privé, Université Panthéon-Assas, France, 30 Octobre 2011, P 225.

اعتبرت المادة 393 من موجبات والعقود اللبنانية والمادة 1148 من التقنين المدني الأردني. أنّ وجود الحق العيني من عدمه موقوف على مدى تسجيله في السجل العقاري. انظر كلاً من: دياب أسعد، القانون المدني، العقود المسماة، ج 1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 142؛ محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1999، ص 207؛ العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط1، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009، ص 127.

(2) عثمانة وهيبية، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2015، ص 08.

ومن جانب آخر، قيل أن لفظ الشهر هو معرب، وقيل عربي، وهو مأخوذ من كلمة الشُّهْرَة وهي الانتشار. وقيل الشهر الهلال أي بمعنى الوضوح، والشهر هو ظهور الشيء وانتشاره أو إعلانه أو إذاعته⁽¹⁾.

وما يمكن ملاحظته، أنه في اللغة الفرنسية فكلمة شهر تعني إعلام الجمهور. وفي القاموس الفرنسي (Petit Robert) الشهر يعني إعلام الجمهور سواء شفاهة أو كتابة، ويقصد بشهر تصرف قانوني لغة، جعله عاما، بمعنى إعلامه للجميع⁽²⁾. والشهر في أبسط تعريف لغوي له، يعني إعلام الجمهور بالحالة القانونية للعقار، وهو ما يقابله في اللغة الفرنسية بمصطلح (Publicité)، وهي مشتقة من لفظ (Public) ومعناها الشعب أو الجمهور، فالشهر إذا يقصد به إعلام الجمهور⁽³⁾.

ثانيا التعريف الاصطلاحي للشهر العقاري

لم يضع المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي نظمت المعاملات العقارية تعريفا محددًا لنظام الشهر العقاري (Le régime de la publicité foncière)⁽⁴⁾، تاركا هذه المهمة لاجتهادات الفقهاء. وفي هذا الخصوص هناك عدّة تعريفات لنظام الشهر العقاري، وعلى الرغم من اختلافها من حيث الصياغة اللغوية إلا أنّها ذات نفس المضمون.

فالشهر العقاري كما يراه الأستاذ مجيد خلفوني هو: « عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها لإظهارها ليكون الجميع على بيّنة من أمرها... »⁽⁵⁾.

(1) لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 20.

(2) عثمانة وهبية، النظام القانوني للشهر...، مرجع سابق، ص 08.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 04.

(4) بلغيث عمارة، أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري، ملتقى علمي حول: «الأيام المغاربية للقانون العقاري»، يومي 25 و26 نوفمبر 2005، صفاقس، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2006، ص 30.

(5) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 13. ونجد نفس التعريف لدى: زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد 2، وهران، الجزائر، 2016/2015، ص 27.

أما الأستاذ منقاز هواري فيعتبر نظام الشهر العقاري بمثابة: « مجموعة قواعد وإجراءات فرض القانون إتباعها، من أجل إعلان الجمهور بكل ما يرد على الحقوق العينية العقارية من تصرفات قانونية منشئة أو ناقلة أو مصرحة أو معدلة أو منهيّة لها، أو ما يثار بشأنها من منازعات قضائية إذا كانت تهدف للنطق بفسخها أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها »⁽¹⁾.

في حين، يعرفه حسين عبد اللطيف حمدان على أنه: « ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها »⁽²⁾. وأما في نظر الأستاذ بوشنافة جمال فإن الشهر العقاري يتعلق بـ: « مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الوارد عليها في سجلات معدة للاطلاع الكافة، فيكسب الحق المشهر على هذا الوجه قوة ثبوت مطلقة »⁽³⁾.

فالتسجيل العقاري هو: « هو تثبيت الحالة المدنية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكلّ دقّة، وحصر حالته القانونية بتعيين مالكه، وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة سجل ملكية له بالسجل العقاري »⁽⁴⁾.

فالشهر العقاري هو الإعلان الذي يتمّ على مستوى مكتب محافظة الرّهون، لإعلام الغير بمختلف المعاملات العقارية، وإثبات التصرفات القانونية التي تقع على هذه الحقوق في سجلات، مما يسهل على كلّ شخص الاطلاع على محتوياتها⁽⁵⁾.

(1) منقاز هواري، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 07 جانفي 2015، ص 9/8.

(2) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 11.

(3) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقاري...، مرجع سابق، ص 6/5.

(4) طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري...، مرجع سابق، ص 8.

(5) انظر كلاً من: زهوين ميسون، "الإطار التحفيزي لعملية التطهير العقاري في مجال الاستثمار"، مجلة الشريعة والاقتصاد، تصدر عن جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، مد 4، ع 8، 01 ديسمبر 2015، ص ص 448/447 =.

يساهم نظام الشهر العقاري في الحماية القانونية للسوق العقارية⁽¹⁾، بالإضافة إلى دوره الوقائي في تفادي المنازعات العقارية⁽²⁾، من خلال معرفة الوضعية القانونية للأموال العقارية المشهورة⁽³⁾، وتنظيم عملية الاستفادة من القروض العقارية من خلال جعل العقار المشهر ضماناً للجهة المقرضة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

نظم الشهر العقاري

هناك نظامين للشهر العقاري، أولهما يعتمد على أسماء المتصرفين بالأموال العقارية وهو ما اصطلح على تسميته بالشهر الشخصي (أولاً). أما الثاني، فهو الشهر القائم على العقار هو ما يسمى بالشهر العيني (ثانياً).

أولاً: تعريف نظام الشهر الشخصي

يطلق على نظام الشهر الشخصي تسمية نظام السجل الشخصي⁽⁵⁾ أو نظام تسجيل العقود (Système d'enregistrement des actes)⁽⁶⁾ ويعرف على أنه: «... ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها»⁽⁷⁾.

=GEREST (Pascale Salvage), Les sûretés-la publicité foncière, Presses Universitaires de Grenoble, Paris, France, 1994, P 167.

(1) « Le rôle de la publicité foncière est d'assurer la sécurité du commerce immobilier.». Voir: ALRASHIDI (Hussain), La possession de la propriété immobilière ..., Op.cit, P 217.

(2) CLOUDE (Pain), "La publicité foncière: Un rôle et une mission mal connus, Incroyablement modernes", La revue du Trésor, publié par SYNDICAT de la presse économique, juridique et politique, Paris, France, 87 Année, N° 11, Novembre 2007, P 968.

(3) MAMOUDOU (Traore), Les outils de la sécurisation foncière au Mali, Op.cit, P05.

(4) MARTY (Gabriel), RAYNAUD (Pierre), Droit civil, Les sûretés la publicité foncière, T 3, 1 Vol, Sirey, Paris, 1971, P 359.

(5) عرفه عبد الوهاب، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 16.

(6) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 45.

(7) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 15.

ويعرف أيضا على أنه: « هو نظام يتم التسجيل فيه طبقا لأسماء الأشخاص، سواء أكانوا ملاكا أو أصحاب حقوق عينية، وليس طبقا للعقارات ذاتها»⁽¹⁾.

وهناك تعريف آخر لنظام الشهر الشخصي باعتباره « ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا وأساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات العقارية »⁽²⁾.

أما الأستاذ عمر خضر يونس سعد فيعرفه على أنه: « ذلك النظام الذي تعتمده بعض الدول في تسجيل وحصر العقارات الموجودة داخل حدود الدولة، فلا تسجل العقارات بأوصافها ومساحتها ومواقعها، ولكنه يعتمد أسماء المالكين حيث يقوم بترتيبها في دفتر التسجيل بطريقة هجائية »⁽³⁾.

نستنتج من خلال هذه التعاريف، أن الشهر الشخصي يتم على أساس أسماء الأشخاص القائمة بالتصرف⁽⁴⁾، لذا سمي بشهر شخصي أو نظام السجل الشخصي⁽⁵⁾، وهذا من خلال إنشاء سجل عام أو سجلات محلية في مختلف أقاليم الدولة. يتألف هذا السجل

(1) علي بن عزان بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة بين القانونين المصري والعماني، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014، ص 35.

(2) نقلا عن: محمدي بدر الدين، "الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، ع 1، 2011، ص 88.

(3) عمر خضر يونس سعد، "مؤسسة الحياة ونظام السجل العيني، حتمية الصدام وفرض التعايش، دراسة تحليلية مقارنة"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، ع 61، نوفمبر 2017، ص 53.

(4) مقتني بن عمار، "إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د/طاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ع 4، جوان 2015، ص 85. انظر أيضا: محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 1996، ص 203.

حيث يتم الاعتماد على الفهرس الهجائي (Le répertoire alphabétique) أو بموجب بطاقات مرتبة بحسب الأسماء القائمين بالتصرف. لمزيد من التوضيح انظر:

RANUIL (Véronique) et CHABAS (François), Leçons de droit civil, Sûretés, Publicité foncière, T 3, 1 Vol, 6 éd, éd. Montchrestien, Paris, France, 1988, P 628.

(5) فايز أحمد عبد الرحمان، عقد البيع في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 150.

من قوائم تتعلق بأسماء المتصرفين⁽¹⁾، يمسك تبعا للترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين، وسجل آخر حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات للشهر⁽²⁾، إذ ترصد هذه السجلات على شكل بطاقات عقارية تقيّد فيها كلّ التصرفات الواقعة على العقار⁽³⁾.

أ - مزايا نظام الشهر أو السجل الشخصي

للشهر الشخصي دور في تحقيق العلانية (وظيفته العلانية)⁽⁴⁾ لجمهور المتعاملين في العقار، بحيث يمكنهم الاطلاع على ما يقع على العقارات من تصرفات لما يتميز به هذا النظام من سهولة إجراءاته، ويجد هذا النظام تطبيقا له في فرنسا، بلجيكا، إيطاليا، مصر ولبنان⁽⁵⁾.

ب - عيوب نظام الشهر أو السجل الشخصي

رغم ما يحققه نظام الشهر الشخصي من علانية في مجال إعلان مختلف التصرفات العقارية، إلا أنه يعاب على هذا النظام كون صاحب الحق الجديد لا يعرف إلا اسم الشخص الذي تصرف في العقار، دون أن يعلم ما على العقار من أعباء⁽⁶⁾، وكذا صعوبة عملية البحث في السجلات في حالة تشابه الأسماء، فهو نظام إداري لا يتم فيه التحري عن صحة التصرفات المشهورة. وعليه، فإنّ هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصحح عقدا باطلا⁽⁷⁾.

(1) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 4، عقد البيع، ط 4، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 115.

(2) لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، ط 3، درا هومه، الجزائر، 2008، ص 249.

(3) باحماوي عبد الله، "الشهر العقاري كآلية لحفظ وحماية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الحقيقة، تصدر عن جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، ع 32، مارس 2015، ص 319.

(4) حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 93. انظر أيضا: عمر خضر يونس سعد، "مؤسسة الحياة..."، مرجع سابق، ص 53.

(5) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، ط 2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 182.

(6) باحماوي عبد الله، "الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 321.

(7) محمد حسن منصور، أحكام البيع التقليدية والإلكترونية والدولية وحماية المستهلك، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 169.

وفي حالة قيام مالك العقار السيئ النية ببيع نفس العقار إلى شخصين في نفس الوقت، فالعبرة بالشخص الذي يقوم بشهر عقده أولاً⁽¹⁾.

ثانياً: نظام الشهر العيني

ويسمى أيضاً بنظام الدفتري العقاري (Le système de publicité réelle ou de livre foncier)⁽²⁾، أو بالسجل العيني أو السجل العقاري⁽³⁾، أو نظام تسجيل الحقوق (Système d'enregistrement des droits)⁽⁴⁾. يرجع الفضل في ظهور هذا النظام إلى السيد روبرت ريتشارد تورنس (Robert Richard Torrens)⁽⁵⁾.

(1) MARTY (Gabriel), RAYNAUD (Pierre), Droit civil, Op.cit, P 199. Voir aussi: WEILL (Alex), Droit civil, « Les biens », 2 éd, Dalloz, Paris, France, 1974, P 450.

(2) بلغيث عمار، "أنظمة الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 29.

(3) مقني بن عمار، "إجراءات الإشهار العقاري"، مرجع سابق، ص 85.

(4) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 45.

(5) روبرت ريتشارد تورنس استرالي الجنسية، اشتغل كمراقب في إدارة الجمارك بلندن عام 1830، وفي سنة 1840 انتقل إلى مدينة ادليد الاسترالية. وبعد 13 سنة كعون، تمّ ترفيته أميناً عاماً للعقود لمستعمرة جنوب استراليا. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2015، ص 22. حيث عرض روبرت ريتشارد تورانس فكرة تسجيل العقارات على البرلمان وهي مشابهة لطريقة تسجيل السفن، فصدر قانون أطلق عليه تسمية (Real Proprety Act) بتاريخ 27 جانفي 1858 حيث حصل المشروع على 19 صوت من أصل 26 صوت. انظر: بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص ص 27/26. انظر أيضاً:

BROCHU (François), "Le système Torrens et la publicité foncière Québécois", *Revue de droit de McGill*, Faculté de droit Montréal, Québec, Canada, Vol 47, 2002, P 633.

مع العلم أنه ولد عام 1814 في مدينة (Cork) الايرلندية وتوفي في 31 أوت 1984 في (Falmouth). ولمزيد

من التفاصيل انظر:

T. (Heyse), "Torrens", *Biographie Coloniale Belge*, Publié par Académie Royales des Sciences d'Outre-Mer, Belgique, T.I, 1948, P 920.

لذا تعد استراليا مهداً لنظام الشهر العيني في منتصف القرن 19، ويسميه البعض بنظام سجل الحقوق (Title system registration)، ولقد طرأت عليه عدة تعديلات وآخرها بتاريخ 10 جويلية 1890. حميدي محمد لمين، نظام تورنس...، مرجع سابق، ص 22. حيث يتم تسجيل المعاملات في سجل عمومي (Un registre public) تمسكه الإدارة. لمزيد من التفاصيل انظر:

SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil, Les sûretés la publicité foncière, 2 éd, Dalloz, Paris, France, 1995, P 580.

ويقصد بنظام الشهر العيني: « ذلك السجل الذي تقيّد فيه العقارات بناء على هوية العقار ذاته بمعنى أنّ لكلّ عقار صفحة خاصة به في هذا السجل يدون فيها هوية العقار من حيث الموقع والمساحة والأوصاف وكذلك تدون فيها كلّ التصرفات القانونية الواردة على هذا العقار »⁽¹⁾.

من خلال هذا التعريف، نلاحظ أنّ الشهر العيني يقوم على أساس العقارات ذاتها في عملية الشهر، وبمقتضاه يمكّن سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة لكلّ عقار، يثبت فيها كلّ التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه وحدوده. إذ أنّه بمجرد الاطلاع على هذه الصفحة، يمكن معرفة تاريخ ملكية هذا العقار والملاك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشاء السجل العقاري، فالشهر هنا بمثابة بطاقة تعريف للعقار⁽²⁾.

1 - مبادئ نظام الشهر العيني

ومن المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام نجد ما يلي:

- مبدأ التخصص (Principe de spécialité):

حيث تخصص لكلّ وحدة عقارية بطاقة عقارية تقيّد فيها جميع التصرفات التي يكون محلها أملاك عقارية، علماً أنّ البطاقات العقارية تُكوّن السجل العقاري العيني⁽³⁾.

- مبدأ الشرعية (principe de légalité):

يتجسّد مبدأ الشرعية من خلال قيام الشخص المكلف بالشهر بمراقبة دقيقة لكافة الوثائق التي تكون محل إيداع لتقيّد في السجل العقاري، حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً⁽⁴⁾.

- مبدأ القيد المطلق (principe de l'inscription absolu):

(1) عمر خضر يونس سعد، "مؤسسة الحياة..."، مرجع سابق، ص 53.

(2) مقني بن عمار، "إجراءات الإشهار العقاري"، مرجع سابق، ص 85.

(3) بوشنافة جمال، "اختلاف أنظمة الشهر العقاري وموضع نظام الشهر العقاري الجزائري منها"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، س 2، ع 1، يناير 1960، ص 157.

تخصص لكلّ عقار صحيفة تدون فيها كافة التصرفات الواردة على العقار، على أن مجموع هذه الصفائف تكوّن سجل دائرة الأراضي في الأردن: انظر: تيسير عبد الله العساف، السجل العقاري، مرجع سابق، ص 47.

(4) بوشنافة جمال، "اختلاف أنظمة الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 158.

يقضي هذا المبدأ، بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكتسب إلا بالشهر⁽¹⁾، فجلّ التصرفات لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، ومن هنا تكتسب قوة الإثبات المطلقة في مواجهة العامة⁽²⁾.

- مبدأ حضر التقادم:

مادام الشهر العيني هو مصدر كلّ الحقوق، بحيث أنّ من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك لعقار أو صاحب حق عليه، يصبح في مأمن من أن يتفاجأ بادعاء أي شخص يزعم أنه تملك العقار بالتقادم، حتى وإن توفرت فيه جميع شروطه⁽³⁾.

2- تقييم نظام الشهر العيني.

فإذا كان نظام الشهر العيني يتميزّ بعدة مزايا (أ)، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب (ب).

أ- مزايا نظام الشهر العيني

يتميّز نظام الشهر العيني بالمزايا التالية:

يؤدي الشهر العيني إلى إحلال نظام مستقر للملكية العقارية، مما يضمن للمالك حقوقه على أملاكه بصورة مستمرة، دون أن تتعرّض للضياع بسبب عدم الاستعمال، وبالتالي تكريس الطمأنينة والثقة في نظام الحفظ العقاري. يوفر هذا النظام للدولة وسيلة للتعرف على عدد الملكيات، وهذا بدوره يسمح لها بنهج سياسة ملائمة في الميدان العقاري، قصد تلبية حاجات التشغيل والسكن، طالما تتوفر لديها معلومات كافية على الثروة العقارية.

ويساهم نظام الشهر العيني أيضا في إعداد الأرضية التي يتطلبها النظام الجبائي عن طريق تسهيل معرفة الأملاك العقارية، وبالنتيجة تمكين الإدارة من فرض الرسوم المختلفة المستحقة على العقارات⁽⁴⁾.

(1) بوشنافة جمال، "اختلاف أنظمة الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 159.

(2) باحماوي عبد الله، "الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 322.

(3) بوشنافة جمال، "اختلاف أنظمة الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 161.

(4) زهوين ميسون، "الإطار التحفيزي لعملية التطهير العقاري..."، مرجع سابق، ص 450.

كما يتصف نظام السجل العيني بالحجية المطلقة في الإثبات، وبالتالي لا يجوز المنازعة في البيانات الواردة فيه، مما يفيد أنّ هذا النظام لا يقبل التقادم المكسب في مواجهة بيانات السجل، وبالتالي يمنح لأصحاب الحقوق درجة عالية من الأمان والطمأنينة على عقاراتهم⁽¹⁾.

ب - عيوب نظام الشهر العيني

حيث يتطلب نظام الشهر العيني نفقات مالية كبيرة، بسبب اعتماده على نظام المسح الشامل لأقطار البلد، وكذا لما يتطلبه من طاقم بشري مؤهل في هذا المجال⁽²⁾. وكذا صعوبة تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية على الصعيد التطبيقي، خاصة في البلدان التي تعرف تجزءاً للملكية إلى أجزاء صغيرة وكثيرة.

وتنتج هذه الحالة في الميراث والقسمة، مما يعرقل عملية استغلال العقار والاستثمار⁽³⁾، إذ يوصى في العديد من المناسبات بوضع حد أدنى للمساحة كوحدة عقارية لا يمكن التنازل عنها، كما هو معمول به في مجال العقار الفلاحي⁽⁴⁾.

1 - **اغتصاب حقوق المالك الحقيقي**: من العيوب الكثيرة الحدوث في الحياة العملية هي اغتصاب أملاك الغير، وتتحقق هذه الحالة عندما ينجح شخص ما في تقييد أملاك غيره باسمه ولصالحه⁽⁵⁾.

ولكن على الرغم من كلّ الانتقادات التي وُجّهت لهذا النظام، إلا أنه برهن على فعاليته في مجال إعلان وحماية الأملاك العقارية، لذا اعتمدت العديد من الدول على هذا النظام⁽⁶⁾.

(1) عمر خضر يونس سعد، "مؤسسة الحياة..."، مرجع سابق، ص 54.

(2) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 36.

هذا من بين الأسباب التي أدت إلى عدم أخذ الدول بنظام الشهر العيني، بالإضافة إلى عراقيل أخرى تم الإشارة إليها من طرف: عرفة عبد الوهاب، الوجيز في السجل العيني، مرجع سابق، ص 16/12.

(3) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 37.

(4) بريك الطاهر، "دور الشهر في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة معارف، تصدر عن قسم العلوم القانونية، جامعة البويرة، ع 15، ديسمبر 2013، ص 214.

(5) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 37.

(6) أخذت به: استراليا، العراق، ليبيا، سويسرا وألمانيا: انظر كلاً من: لحسن بن الشيخ آث ملوية، المنتقى في عقد البيع، مرجع سابق، ص 253/252. محمد حسن قاسم، عقد البيع، مرجع سابق، ص 210. =

المطلب الثاني

اختصاص المحافظة العقارية بشهر الوثائق المساحية

سعت الدول إلى تكريس نظام الشهر العقاري في مختلف تشريعاتها من أجل تحقيق الائتمان العقاري، ولا يتسنى ذلك إلا من خلال إنشاء جهة أو هيئة تأخذ على عاتقها عملية أو وظيفة شهر مختلف التصرفات التي يكون محلها عقارا.

ورغم اختلاف الدول حول تسمية هذه الهيئة، إلا أنها اتفقت حول اختصاصها المطلق والمتمثل في شهر مختلف السندات العقارية (الفرع الأول). ومهما كانت تسمية هذه الهيئة، فلقد حدد المشرع إطارها التنظيمي (الفرع الثاني)، كما بين المهام الموكلة لهذه الهيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم المحافظة العقارية

يختلف معنى ومدلول المحافظة العقارية تبعا للزاوية التي ينظر إليها، لذا ثمة اختلاف بين التعريف اللغوي (أولا)، والتعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية (ثانيا).

=ولقد طبق هذا النظام أيضا في مدغشقر عام 1879، وفي الكونغو الفرنسية في سنة 1899، في السينغال وساحل العاج وداهومي عام 1900، وفي غينيا سنة 1901، كما طبق هذا النظام أيضا في إفريقيا الفرنسية 1906، وفي تونس من قبل الاستعمار الفرنسي عام 1885. انظر: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 24. وكذا مالي. انظر:

MAMOUDOU (Traore), Les outils de la sécurisation foncière ..., Op.cit, P04

بالإضافة إلى كوديفوار والولايات المتحدة الأمريكية. انظر:

M'HASSNI (Mohamed), FELJY (Mohamed) et KHALALI (Hamid), Le Système foncier au Maroc, Une sécurité et un facteur de développement durable, Au milieu urbain et rural, 2nd FIG régional conférence, Marrakech, Maroc, 2-5 Décembre 2003, P 75.

واعتمدت الكامرون على غرار باقي دول العالم على نظام تورانس بموجب المرسوم 66-306 المؤرخ في 25 نوفمبر 1966. انظر:

ALOYS (Mpressa), "Le titre foncier devant le juge administratif Camerounais : (les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun)", Revue Générale de Droit (R.G.D), Publié par Faculté de Droit, Université d'Ottawa, Canada, N°34, 2004, P 611.

أولاً: المدلول اللغوي للمحافظة العقارية:

تتكون المحافظة العقارية من مدلولين: المحافظة والعقارية، فيقصد بمصطلح المحافظة الحفظ (La conservation)، وتعني الحفاظ على الشيء وحمايته من الهلاك⁽¹⁾. ومن المصطلحات المرادفة له نجد الأمانة، الصيانة، البيت الأمين⁽²⁾، وأما الشخص القائم بالحفظ العقاري فيطلق عليه المحافظ العقاري (le conservateur)⁽³⁾.

أما الكلمة الثانية وهي العقارية (Foncière) المشتقة من كلمة العقار، فتعني كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله بدون تلف.

ثانياً: المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية:

يقصد بالمحافظة العقارية من الجانب الاصطلاحي، المحافظة على أصل المستندات المتعلقة بالأموال العقارية⁽⁴⁾، فهي مصلحة أو هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزارة المالية⁽⁵⁾، وتسمى المحافظة العقارية باللغة الفرنسية (La conservation foncière).

(1) خلفوني مجيد، "المحافظة العقارية"، نشرة المحامي، تصدر عن منظمة المحامين لناحية سطيف، الجزائر، ع 2، مارس 2006، ص 17.

(2) رحمانى صديق، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016، ص 125.

(3) عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، باتنة، الجزائر، ص 03.

(4) خلفوني مجيد، "المحافظة العقارية"، مرجع سابق، ص 17.

(5) عمروش الحسين، المحافظة العقارية...، مرجع سابق، ص 03.

أما في التشريع الفرنسي، فيطلق على الهيئة المكلفة بالشهر تسمية محافظة الرهنون (La conservation des hypothèques) بعد ما كان يطلق عليها مكتب الرهنون (Bureau des hypothèques) التابع لوزارة المالية⁽¹⁾، الذي أنشئ بموجب منشور صادر في جوان 1791⁽²⁾.

وأما الأستاذ بريك الطاهر فيعرف المحافظة العقارية على النحو التالي:

« مصلحة إدارية يسيّرهما المحافظ العقاري مهمتها الأساسية شهر التصرفات العقارية وتقديم المعلومات للجمهور ».⁽³⁾

ويرى الأستاذ عمروش الحسين أنّ المحافظة العقارية هي: « مصلحة أو هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزارة المالية »⁽⁴⁾.

فالمحافظة العقارية⁽⁵⁾ إذا، هي هيئة إدارية عمومية تعمل تحت وصاية السيد وزير المالية، وتعمل تحت إشراف الوالي باعتبارها مديرية على مستوى ولايته تدعى بمديرية الحفظ العقاري.

(1) SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil..., Op.cit, P 635.

(2) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 203.

وهناك من يرجع فكرة إنشاء محافظة الرهنون إلى لويس 17 (LOUIS XV) في 17 جوان 1771 الذي وضع أغلب القواعد المنظمة لها إلى يومنا هذا. انظر:

FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle et la conservation des hypothèques, Deux processus d'informatisation, Mémoire de master 2, Droit administration et secteurs public, Université Paris 1, Paris, France, 2007/2008, P 13.

أما الجهة المخول لها مهمة الشهر في مقاطعة كيبياك الكندية فهي مكتب شهر الحقوق (Le bureau de la publicité des droits) حسب ما جاء في المادة 2972 من القانون المدني الكيبكي. انظر:

BROCHU (François), "Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits...", Op.cit, P 957.

أما في ألمانيا، فالجهة المخول لها مهمة الشهر العقاري هو المكتب العقاري (Le bureau foncière)، الذي يشرف عليه القاضي العقاري (Le juge foncier) المكلف بمسك السجل العقاري. ولمزيد من التفاصيل انظر:

MARTY (Gabriel), RAUNDAUD (Pierre), Droit civil..., Op.cit, P376.

(3) بريك الطاهر، "دور الشهر في إثبات الملكية العقارية..."، مرجع سابق، ص 221.

(4) عمروش الحسين، المحافظة العقارية...، مرجع سابق، ص 03.

(5) وبموجب القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية، ما عدا ما كان منافيا للثورة التحريرية، غير أنها لم تبين كيفية تطبيق أحكام الشهر العقاري الفرنسي المتعلقة بالرهنون العقارية، بالخصوص القانون 59-41 المؤرخ في 03 جانفي 1959 المعدل والمتمم بالقانون رقم 59 - 1486 المؤرخ في 28 ديسمبر 1959 =

والجدير بالذكر، أن نشأة المحافظة العقارية يعود إلى عام 1771 على يد لويس الخامس عشرة، الذي كان حاكماً على فرنسا في تلك الحقبة، حيث سماها بمحافظة الرهن العقاري⁽¹⁾.

وقد اختلفت معظم الدول في تحديد تسمية الجهة المشرفة على عملية الشهر العقاري، ففي دولة البحرين مثلاً تختص بهذه الوظيفة مصلحة الطابو التي استحدثت عام 1924⁽²⁾.

أما في مصر، فإن الجهة المخولة قانوناً بالشهر العقاري هي مكاتب الشهر العقاري استناداً للقانون رقم 114 لسنة 1946⁽³⁾ التابعة لوزارة العدل⁽⁴⁾ الذي دخل حيز التنفيذ في 01 جانفي 1947⁽⁵⁾.

=الصادر في هذا المجال، حيث لم يستحدث أي هيئة إدارية تتولى مهمة الشهر العقاري كما هو الحال في فرنسا (محافظة الرهن). وفي هذا الخصوص، ننوه إلى أن المشرع الجزائري قد أحدث في عام 1971 في ظل الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ما يعرف بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، والذي تم تقسيمه إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية توجد على مستوى كل بلدية داخلية ضمن ناحية تطبيق الثورة الزراعية. وتم تأسيس خزائن للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية عملاً بأحكام المادة 42 من الأمر السالف الذكر، على أن يتضمن إحصاء الأراضي الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية. وكل الأراضي الزراعية الملحقة بهذا الصندوق تلحق بملكية الدولة حسب المادة 22 منه.

وما يمكن ملاحظته من خلال هذا الأمر، أنه لم يؤسس هيئة أو مصلحة تتولى الشهر العقاري، لكن بصور المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، أشار إلى عملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة (الإشهار الخاص بالرهن العقاري) من خلال نص المادة الثالثة من المرسوم السالف الذكر، ويتولى عملية الإشهار مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي تختص بتسليم شهادات الملكية بناء على المادة 25 منه. انظر: **خلفوني مجيد**، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 74/73.

(1) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية...، مرجع سابق، ص 205.

(2) مناف حمزة، "صفحات من تاريخ المساحة والطابو"، الوثيقة، تصدر عن البحرين، مد 15، ع 30، 1996، ص 22.

(3) طلبية أنور، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، لبنان، 1989، ص 193.

(4) خيرت خالد عبده، "تطوير الشهر العقاري"، مجلة التنمية الإدارية، تصدر عن مصر، س 10، ع 42، 1989، ص 33.

(5) رزق أحمد، ماذا تعرف عن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: adelamer.com/up/attch/4abb987f6a.pdf، تم الإطلاع عليه يوم 15 نوفمبر 2017 على الساعة 13:52،

ص 01.

ويتم تعيين مقر هذه المكاتب بموجب مرسوم، على أن يلحق كل مكتب منها بمأموريات يعين مقرها بموجب قرار وزاري، وعلى رأس كل مكتب أمين مكتب يساعده أمين مساعد وعدد كاف من الموظفين⁽¹⁾.

أما في التشريع الليبي، فنجد مصلحة التسجيل العقاري الاشتراعي والتوثيق هي المكلفة بالشهر العقاري، عملاً بأحكام القانون رقم 12 لعام 1988⁽²⁾.

والجدير بالذكر، أن مهمة الحفظ العقاري في التشريع المغربي مخول سابقاً لوزارة الفلاحة، من خلال مديرية المحافظة على الأملاك العقارية وأشغال مسح الأراضي⁽³⁾.

إلا أنه بعد إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في سنة 2002 فقد أوكلت هذه المهمة لهذه الوكالة بمقتضى ظهير 13 جوان 2002 وهي تخضع لوصاية الدولة.

وقد بلغ عدد المحافظات العقارية بالمغرب في عام 2008 حوالي 75 محافظة⁽⁴⁾، وأول محافظة عقارية كانت بالدار البيضاء أثناء الوجود الفرنسي بتاريخ 5 يونيو 1915، ثم المحافظة العقارية بوجدة بتاريخ 11 مارس 1917، ومحافظة الرباط في 25 أكتوبر 1919 ولم يتم إنشاء محافظة عقارية بمراكش إلا في عام 1929⁽⁵⁾.

(1) مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقاً للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 17.

مع العلم أنه في ظل القانون المدني المصري القديم، كانت الجهة المكلفة بالشهر متعددة وموزعة بين أقلام كتاب المحاكم المختلطة، والمحاكم الشرعية والمحاكم الوطنية. سلطان أنور، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 200.

(2) فايز أحمد عبد الرحمان، عقد البيع...، مرجع السابق، ص 191.

(3) خيرى محمد، "التحفيظ العقاري المغربي نظاماً وتطبيقاً"، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، تصدر عن كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، المغرب، ع 5، 1986، ص 174.

(4) جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017، ص ص 56/57.

(5) وحسب الأستاذ خيرى محمد، فإن عدد المحافظات العقارية بالمملكة المغربية قد بلغ 34 محافظة. خيرى محمد، التحفيظ العقاري...، مرجع سابق، ص ص 174/175.

أما في التشريع التونسي، فنجد أنّ الجهة المخول لها قانونا مهمة الشهر هي إدارة الملكية العقارية، التي أنشأت بموجب الأمر العلي المؤرخ في 14 جوان 1886، حيث كانت هذه الإدارة تابعة لوزارة المالية ثم لوزارة العدل، وأخيرا لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية عام 1991⁽¹⁾، وهي مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، ويديرها حافظ الملكية العقارية⁽²⁾.

وبموجب القانون المتعلق بالتسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1973، حوّل لدائرة التسجيل العقاري مهمة التسجيل العقاري (الشهر العقاري)⁽³⁾، وهو نفس المنحى الذي انتهجه المشرع السوري بموجب القانون رقم 118 لعام 1926⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

أقسام المحافظة العقارية

نظم المشرع الجزائري المحافظة العقارية باعتبارها صاحبة الاختصاص في مجال شهر الحقوق الواردة على الأملاك العقارية، ومن أجل أداء وظائفها على أحسن وجه كان من الواجب تنظيم هذه الهيئة في شكل أقسام، على هذا الأساس نجد قسم الإيداع وعمليات المحاسبة (أولا)، قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات (ثانيا) وقسم تسجيل العقارات الممسوحة (ثالثا).

أولا: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يكلف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بمباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع عمل جوهرى، إذ يسلم إلى الملتمس

(1) النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، مارس 2002، ص 52.

(2) المرجع نفسه، ص 52.

(3) بمو برويز خان الدلوي، "الأثر الكاشف للتسجيل في نقل ملكية العقار، دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني"،

مجلة الرافدين للحقوق، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، س 18، مد 16، ع 56، ص 81.

(4) علي غسان أحمد، "الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار، دراسة مقارنة"، مجلة كلية الحقوق، تصدر

عن كلية الحقوق، جامعة النهريين، العراق، مد 14، ع 4، أيلول 2012، ص 04.

وصلا يتم الإشارة فيه إلى مرجع سند الإيداع وتاريخه، كما يتولى تحصيل مختلف الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الشهر⁽¹⁾.

ويتولى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مسك بطاقات خاصة بالضباط العموميين من موثقين وغيرهم الذين لهم صلاحية تحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري⁽²⁾. ويتم تسيير هذا القسم من قبل موظف حسب ما أكدت عليه المادة 8 من المرسوم رقم 92-116⁽³⁾. ويعتبر قسم الإيداع القسم المسؤول عن قبول أو رفض الوثائق الواجب شهرها في السجل العقاري، بحيث تسجل يوما بيوم حسب الترتيب العددي ودون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، على أن يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويوقع من قبل قاضي

(1) وفي هذا الإطار، غالبا المحافظ العقاري يرجئ عملية تنفيذ إجراءات الشهر في حالة تسديد رسوم الشهر عن طريق الصكوك البريدية إلى حين استلامه الإشعار بالدفع، لذا أوجبت المذكرة رقم 112 مؤرخة في 6 جانفي 1999، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر، على المحافظ العقاري إجراء الشهر بدون تأخير، باعتبار الصك البريدي مثله مثل النقود، وفي حالة صدور رفض مؤقت لصك بريدي من قبل مصلحة البريد، فلا يتحمل المحافظ أية مسؤولية، بالإضافة إلى عدم تقيد المحافظين العقاريين بالمادة 41 من المرسوم رقم 76-63.

لذا قضت المذكرة رقم 1251 بأن إيداع العقود يكون طوال النهار، ويتوقف قبول الإيداع ساعة قبل غلق المصلحة. انظر: المذكرة رقم 1251 مؤرخة في 29 مارس 1994، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر، والمذكرة رقم 689 مؤرخة في 12 فيفري 1995، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر. والمذكرة رقم 10786 مؤرخة في 29 فيفري 2008، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر.

ونتيجة للاجتماع الذي جمع ممثلي المديرية العامة للأملاك الوطنية وممثلي الغرفة الوطنية للموثقين، الذي تم من خلاله عرض إشكالية رفض المحافظين العقاريين عملية الإيداع في الأسبوع الأخير من كل شهر بحجة إعداد الوثائق المحاسبية، أكدت المذكرة رقم 6938 على أن هذا الرفض ليس له سند قانوني، وأوجبت على المحافظين العقاريين تطبيق المذكرة رقم 689 السالفة الذكر. انظر المذكرة رقم 6938 مؤرخة في 24 جوان 2018، صادرة عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر.

(2) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 214.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14 مارس سنة 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. عدد 21 الصادر بتاريخ 18 مارس سنة 1992.

المحكمة المختص إقليمياً⁽¹⁾، علماً أنه في السابق كان في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية⁽²⁾.

أما في فرنسا، فإن مكاتب محافظة الرهون هو الجهاز المكلف بالشهر العقاري، إذ توزع على مستوى كل بلدية (Arrondissement)، وكل مكتب ملحقات على مستوى كل بلدة تقريبا. وتحدد المكاتب عن طريق قرار وزاري مشترك بين وزير العدل ووزير المالية، وتوجد حوالي 354 مكتب إلى غاية عام 2000، وهي تتمتع بالاستقلال المالي والقضائي (Autonomie financière et judiciaire)⁽³⁾.

ثانياً: قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات

يوجد على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري يشمل على بيانات الحالة الوصفية للأماكن العقارية من موقع ومساحة وطبيعة الأملاك العقارية. أما من الجانب القانوني، فيتم تدوين مختلف التصرفات التي ترد على العقار، حيث يتولى هذا القسم ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع، وتسجيلها في السجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاص (Classeurs)، يقوم بمسك السجل العقاري وتحيينه حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية المادية والقانونية للعقارات (La mise à jour)، وتسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري مع تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة⁽⁴⁾.

ويشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لمدة 5 سنوات على الأقل، حسب ما أكدت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 92 - 116 السالف الذكر.

(1) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية...، مرجع سابق، ص 231.

(2) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2001، ص 77.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 75.

(4) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 84.

ثالثا: قسم تسجيل العقارات الممسوحة

يتولى قسم تسجيل العقارات الممسوحة تسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية، مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع ويتم ترقيم هذه الوثائق في السجل.

يتولى قسم تسجيل العقارات الممسوحة متابعة المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم العقاري، مع انجاز وإتمام التحقيقات العقارية⁽¹⁾. ويشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لمدة لا تقل عن 5 سنوات⁽²⁾.

الفرع الثالث

الإطار الوظيفي للمحافظة العقارية

خول المشرع الجزائري عدّة مهام للمحافظة العقارية تهدف عموما إلى حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة على مستواها، وحدد المشرع مهام المحافظة العقارية في عدّة نصوص قانونية نبينها على النحو التالي:

أولا: اختصاص المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم 74-75.

نلاحظ من خلال استقراءنا لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 21 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أن المشرع الجزائري لم يحصر كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، خاصة إذا علمنا أن هذا الأمر يعدّ اللبنة الأولى الذي كرس هذه الهيئة أو المصلحة في مجال الشهر العقاري⁽³⁾، حيث اكتفى بتحديد المبادئ العامة لمهام المحافظة العقارية⁽⁴⁾.

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 215.

(2) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 85.

(3) رمول خالد، المحافظة العقارية...، مرجع سابق، ص 82.

(4) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 206.

أشار المشرع إلى مهام المحافظة العقارية من خلال المادة 10 من الأمر السالف الذكر، معتبرا إياها محورا لعملية الحفظ من خلال مسك السجل العقاري⁽¹⁾، باعتباره المنشئ للحق العيني⁽²⁾. ويهدف مسك السجل العقاري في الشرع في نظام الشهر الجديد، المؤسس بموجب الأمر السالف الذكر والمتمثل في نظام الشهر العيني⁽³⁾.

والجدير بالذكر، أن المشرع قد أشار إلى بعض المهام من خلال المواد 15، 16 و17 منه والمادة 16 مكرر المحدثه بموجب قانون المالية لعام 2019⁽⁴⁾، والمتمثلة في الشهر ومسك مجموعة البطاقات العقارية⁽⁵⁾، وتسليم الدفتري العقاري⁽⁶⁾.

ثانيا: اختصاص المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 76-63.

نلاحظ من خلال المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن المشرع الجزائري قد وسّع من مهام المحافظة العقارية هذا من جهة. ومن جهة أخرى ربط مهام المحافظة العقارية بمهام المحافظ العقاري باعتباره الموظف المسؤول أولا وأخيرا في هذه الهيئة، هذا ما يتجلى لنا من خلال نص المادة 3 من المرسوم المذكور أنفا.

وتتخصر مهام المحافظ العقاري في إعداد ومسك مجموع البطاقات العقارية، ومتابعة الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات وفحص العقود، كما يقوم بالتأكد من مدى توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية، يقوم بكتابة البيانات في السجلات العقارية المرتبطة بمختلف الحقوق، يحفظ العقود المشهورة والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة لعملية الشهر، بالإضافة إلى إعطاء المعلومات

(1) رمول خالد، المحافظة العقارية...، مرجع سابق، ص 83.

(2) أمين بركات سعود، "آثار القيد في السجلات العينية، دراسة مقارنة"، م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 1995، ص 46.

(3) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية...، مرجع سابق، ص 216.

(4) راجع: المادة 16 مكرر من قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2018.

(5) راجع: المواد 15، 16 و17 من الأمر رقم 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(6) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 106.

للجمهور، بناء على طلب مع تسليم مستخرجات من العقود المشهورة مقابل دفع رسم عقاري⁽¹⁾.

يتولى المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري من خلال وثائق مسح الأراضي، على أن يقوم بتبليغ مصلحة مسح الأراضي بكلّ التحويلات العقارية المشهورة خلال عملية المسح الأراضي (Nutations Publiées)، هذا ما أشارت إليه المادة 17 منه.

ثالثاً: اختصاص المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65-91.

حاول المشرع الجزائري تحديد كلّ المهام الموكّلة لهذه المصلحة تحديداً دقيقاً من خلال المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، إذ حدّدت مهامها المادة 16 منه، من خلال القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية، وإعداد ومسك السجل العقاري والتأشير على الدفتري العقاري، وتحصيل الحقوق والرسوم المختلفة المتعلقة بالشهر العقاري⁽²⁾.

وفي هذا المجال، نلاحظ أنّ المشرع الجزائري قد حدّد مهام المحافظة العقارية بطريقة عفوية دون أي تنظيم، مما انعكس سلباً على تحديد المهام الدقيقة لهذه المصلحة. بالإضافة إلى ذلك، فإنّ مهام المحافظة العقارية هي في نفس الوقت من مهام المحافظ العقاري، مما يجعلنا نواجه صعوبة في تحديد مهام كلّ واحد منهما، فكان من الأجدر على المشرع أن يحدد مهام المحافظة العقارية كمصلحة، والأفضل لو كانت حسب كلّ قسم من أقسام المحافظة العقارية⁽³⁾.

أما في مصر، فقد حددت المواد من 5 إلى 7 من قانون الشهر رقم 114 لعام 1946 مهام مكاتب الشهر⁽⁴⁾، من خلال توليه مراجعة المحررات المقدّمة للشهر بعد التأشير على

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 218.

(2) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 102.

(3) بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري..."، مرجع سابق، ص 223.

(4) أبو عافية محمود، "ملاحظات على القانون رقم 114 لسنة 1964 بتنظيم الشهر العقاري"، مجلة الحقوق للبحوث

القانونية والاقتصادية، تصدر عن جمهورية مصر العربية، س 2، ع 4، 1945، ص 721.

مشروعاتها من المأموريات المختصة، وإثبات المحررات في دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها، تصوير وحفظ أصول العقود التي يطلب شهرها مع موافاة الجهات المختصة بصور منها، وكذا إعداد فهارس السندات التي تشهر⁽¹⁾ والتأشيرات الهامشية، وإرسال صور منها للمكتب الرئيسي، بالإضافة إلى إعداد الشهادات العقارية، وكذا الترخيص بالاطلاع (الكشف النظري). مع العلم أن مكاتب الشهر تعتبر جهة خبرة فيما يطلب منها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلى الحقوق العينية العقارية⁽²⁾، ومن مهامها أيضا إجراء القيد الأول في السجل العيني وتسليم صور من صحائف الوحدة العقارية (سند الملكية)⁽³⁾.

أما في التشريع المغربي، فقد حدّدت مهام الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في تحفيظ الأملاك العقارية، وإشهار الحقوق العينية والتحميلات العقارية المنصبة على الأملاك المحفظة أو التي في طور التحفيظ والمحافظة عليها، وكذا حفظ الريائد والوثائق العقارية، وتزويد العموم (الجمهور) بالمعلومات المضمنة بها، مع انجاز تصاميم المسح العقاري في إطار التحفيظ العقاري، وإعداد الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها ومراجعتها⁽⁴⁾.

وحدّد المشرع الليبي مهام مصلحة التسجيل العقاري الاشتراعي والتوثيق بمسك عدة سجلات والتي تتعلق أساسا بسجل الأملاك العامة، سجل الأوقاف الخيرية أو العامة، سجل العقارات السكنية وأراضي البناء، سجل العقارات الحرفية والمهنية وسجل العقارات الزراعية. وتنقسم هذه السجلات بدورها إلى سجلات حضرية وبرية، وكلّ منها إلى سجلات مؤقتة أو قطعية. على أن تحوي السجلات السالفة الذكر على 100 ورقة، ترقم بأرقام متسلسلة وموقعة من رئيس المصلحة أو من ينوب عنه قانونا، إذ تدون في جزئها العلوي

(1) مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص ص 197/196.

(2) معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1986، ص 511. انظر أيضا: ثناء عبد الوهاب القاضي، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر والتوثيق والسجل العيني والرسوم، أبحاث مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، 27/25 يونيو 2002، جامعة الأزهر، مصر، ص 07.

(3) عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، مرجع سابق، ص ص 24/23.

(4) الفاخوري إدريس، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 07-14، دار نشر المعرفة، المغرب، 2013، ص

بيانات تتعلق بالعقار ومساحته وحدوده وبيانات خاصة بالمالك. أما أسفل الورقة، فيخصص لقيود انتقالات الحقوق وإنشائها وزوالها وأحكام المحاكم⁽¹⁾.

ولقد أدخل المشرع الفرنسي الإعلام الآلي في مجال الشهر العقاري من خلال قانون 06 أفريل عام 1998 عن طريق وسيلتين هما:

1- MADERE وهي كلمة مختصرة لعبارة (Module Accélérée de délivrance des Renseignements) وهي التطبيقية التقنية التي تسمح بإعطاء المعلومات المستمدة من سجل الإيداع (Registre des dépôts).

2- FIDJI وهي اختصاراً لعبارة: (Fichier Informatisé des Données Juridiques sur les Immeubles) تسمح بعصرنة وإخضاع كل أعمال مكاتب الرهن للإعلام الآلي (Informatisation).⁽²⁾

وعمدت المديرية العامة للضرائب (La Direction Générale des Impôts: DGI) برقمته محافظات الرهن والسجل العقاري ابتداء من عام 1998، حيث أنشأ مجمع المنفعة العامة (Groupement d'Intérêt Public: GIP) تحت رئاسة (VELLENS Jean- luc) والذي أطلق مشروعاً يسمى (GILFAM) والمحدد بعشرة أعوام، إلا أنه مدد إلى غاية 31 ديسمبر 2007⁽³⁾.

بالإضافة إلى ذلك، تم وضع مشروع الوثيقة الالكترونية للبيانات القانونية العقارية (Fichier Informatisé des Données Juridiques sur les immeubles : FIDJI)، التابع لمحافظة الرهن، وهي قاعدة بيانات موجودة في كل محافظة تسمح بمعالجة الشكليات والإجراءات عن طريق الحاسوب⁽⁴⁾، قصد إنشاء بيانات قانونية مختصرة للعقود المودعة داخل قاعدة رقمية (Base informatique)، وتظم هذه القاعدة صوراً للبطاقات العقارية الالكترونية، غير أنه لا يمكن استغلال هذه القاعدة إلا بعد تنصيب (FIDJI) في

(1) فايز أحمد عبد الرحمان، عقد البيع...، مرجع السابق، ص 191.

(2) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 76.

(3) VALLENS (Jean-Luc), "Publicité foncière et vie privée : Les enjeux de l'informatisation", Le Dalloz, France, N° 24, 22 juin 2000, P 376.

(4) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle..., Op.cit, P 27.

كلّ المكاتب، والذي يوصّل بخادم (Serveur) يضم ملفان هما: (FIDJI Flux) المتعلق بالبيانات الجديدة، و (FIDJI Stok) المرتبط بالصور الأصلية للبطاقات. إضافة إلى استعمال قارئ (RFID) هو اختصاراً لعبارة (Identification par Radiofréquences) المتصل أو المثبت على الحاسوب، وهذا القارئ يحتوى على رقم تعريفى⁽¹⁾ وهو نظام يمكننا من تتبع الملفات المودعة للشهر، مع العلم أن المدة الزمنية المحدد لرقمنة السجل العقاري هي :. 4 سنوات ابتداء من عام 1998 لينتهي عام 2003⁽²⁾.

لقد سعت الإدارة الفرنسية إلى عصنة محافظة الرّهون من خلال القيام بعملية المسح الضوئي للبطاقات العقارية (scannération)، وتخزينها في قرص صلب (DVD) لتشكل فيما بعد قاعدة للصور الخاصة بالبطاقات العقارية تسمى (BIA)، حيث تمّ تصوير ما بين 300000 ومليون بطاقة عقارية، حددت مدة الانجاز بـ 4 سنوات تبدأ من نوفمبر 1998 إلى غاية جويلية 2003⁽³⁾.

أما في لبنان، فقد أطلقت المديرية العامة للشؤون العقارية خدمات الكترونية، قصد تسهيل انجاز المعاملات العقارية وتسييرها من دون تكبير المواطن عبء الانتقال إلى المديرية، مما يؤدي إلى عدم الاحتكاك بين المواطن والموظف⁽⁴⁾، حيث يتمّ الاطلاع على الصحيفة العقارية والقيود المتصلة بها بكلّ سهولة وبطريقة آمنة في أي زمان ومكان، وكما يمكن متابعة المعاملات العقارية من خلال تعقب المعاملات الواردة على العقار آلياً، مع العلم أن تكلفة هذه الخدمة قدرت بـ 8500 ليرة. بالإضافة إلى ذلك، تمّ توفير عناوين الاتصال بأمين السجل والمساحة والنماذج، المطلوبة في كلّ معاملة.

ويعتبر جهاز المساحة والتسجيل العقاري البحريني أول إدارة في الشرق الأوسط طبق نظام تحديد الترددات الراديوية (RFID)، الهادف إلى تفادي ضياع وفقدان الملفات، وتسهيل

(1) ولمزيد عن التفاصيل حول هذا القارئ وهدفه وعمله في مجال رقمنة السجل العقاري. انظر:

RIZZO (Luigi), " Le livre foncier informatisé", DATA Collection, France, Décembre, 2004, P P44.

(2) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle..., Op.cit, P 29.

(3) Ibid, PP 26/27.

(4) علي حسن خليل، "تحو لوحة الكترونية متكاملة"، حديث المالية، النشر الداخلية لوزارة المالية، تصدر عن وزارة المالية، لبنان، ع 59، نيسان 2012، ص ص 2/1.

متابعة تنقلها من مكتب إلى آخر آليا بواسطة جهاز منطور في جهاز المساحة، أي تعقب الملفات بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وقد بدأ المشروع في 14 أبريل 2010 واستغرق حوالي سنتين ونصف (1).

وتعتبر الجزائر من بين الدول الساعية إلى عصنة الإدارة، وبالتالي تقرب هذه الأخيرة من المواطن، ولقد أعلن عن انطلاق نظام عصنة نشاطات المحافظة العقارية (MACF) بتدوف (2).

ويرتكز هذا النظام على وضع وحفظ برنامج رقمي يشمل على كل ما يتعلق بنشاطات المحافظة العقارية استنادا لقاعدة بيانات، وبالتالي على عاتق كل ولاية حجز السجل العقاري لديها إلكترونيا، قبل أن يتم ربطها على المستوى المركزي خلال شهري مارس وأفريل 2016. وقد نتج عن هذه العملية حجز ما يناهز 14667 بطاقة شخصية، و20349 بطاقة عقارية (3).

ومن أجل نجاح هذه العملية، أكد وزير المالية بابا علي على توفير كل الوسائل المادية والبشرية لإنجاح العملية، من خلال تنصيب أجهزة معلوماتية متطورة على المستوى

(1) برزن باروجا، "نظام RFID في عملية ضبط الدورة المستندية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري"، المساحة والعقار، نشرة دورية تصدر عن قسم العلاقات العامة والإعلام بجهاز المساحة والسجل العقاري، لبنان، س 4، ع 6، سبتمبر 2010، ص 20.

(2) وهي اختصار لعبارة (Modernisation des Activités de la Conservation Foncière).

(3) مقال بعنوان: "إطلاق برنامج عصنة نشاطات المحافظة العقارية بتدوف"، جريدة صوت الأحرار، يومية وطنية إخبارية، الجزائر، ع 5810، الصادر بتاريخ 26 فيفري 2017، ص 11.

أما في ولاية سدي بلعباس، فقد تم خلال الثلاثي الأول من عام 2017 تصوير جميع البطاقات الأبجدية، أي بنسبة 100% والبالغ عددها 134241 بطاقة. أما بالنسبة لتصوير العقود، فتم في نفس الفترة تصوير حوالي 129000 عقد، أي بنسبة 98.77%. لمزيد من التفاصيل انظر: حصيلة الثلاثي الأول لسنة 2017، ولاية سدي بلعباس، الجزائر، مارس 2017، ص 39.

أما في نهاية 2017، فعرفت الجزائر تطورا هاما في مجال مشروع الرقمنة، فقد تم تصوير جميع العقود بنسبة 100% بعدما كانت 98.77% في الثلاثي الأول لنفس العام، وفي هذا الصدد، خطت ولاية سدي بلعباس شوطا مهما من خلال حجز بيانات الملاك (الهوية) بنسبة 100%، باعتبارها المرحلة الأولى لمشروع عصنة نشاطات المحافظة العقارية.

أما بالنسبة للمرحلة الثانية والمتعلقة بحجز الأملاك العقارية، فبلغت نسبة متقدمة بـ 88%. انظر: البيان السنوي لنشاط الولاية لسنة 2017 وآفاق 2018، ولاية سدي بلعباس، الجزائر، ص 22.

المركزي يسمى بـ: المركز الوطني لمعالجة الوثائق العقارية. ولا تتسنى هذه العملية إلا من خلال تكوين المستخدمين العاملين في المحافظات العقارية، وإجراء تعديلات على النصوص القانونية المنظمة للعقار⁽¹⁾.

أما عن مراحل عصرنة نشاطات المحافظة العقارية، فهناك أربع (4) مراحل: حيث تتعلق المرحلة الأولى من المشروع بعملية حجز البيانات المتعلقة بالملاك (سواء كان شخص طبيعي أو معنوي)، على أن يتم حجز البيانات المتعلقة بالأموال والحقوق العينية العقارية في المرحلة الثانية، وخصصت المرحلة الثالثة لإصدار كل الوثائق الكترونيا، وأما المرحلة الرابعة فتتمثل في عملية المسح الضوئي لكل عقود الملكية⁽²⁾ المتواجدة في 193 محافظة عقارية⁽³⁾.

وحسب الإحصائيات، فقد تم حجز أكثر من 72000 بطاقة عقارية في قاعدة البيانات التطبيقية الالكترونية المعتمدة، وما يفوق 94000 عقدا مشهرا ممسوحا ضوئيا⁽⁴⁾. وفي هذا المسعى، وبالنظر إلى الدور الهام للموثق في مجال تحرير العقود المرتبطة بالمعاملات العقارية، تسعى وزارة العدل إلى استبدال القاعدة الورقية التي يحرر عليها العقد

- (1) بوعموشة سهام، "رقمنة السجل العقاري يسرع المعلومات ويقلص أجال معالجة العقود"، جريدة الشعب، يومية إخبارية وطنية جزائرية، الجزائر، ع 17290، الصادر بتاريخ 21 مارس 2017، ص 04.
- (2) مقال بعنوان: "الشروع في عصرنة نشاطات المحافظة العقارية بالبييض"، جريدة أخبار اليوم، يومية إخبارية وطنية، الجزائر، ع 3037، الصادر بتاريخ 17 أبريل 2017، ص 06.
- (3) ب. سميرة، "الشروع في رقمنة وثائق 193 محافظة عقارية"، جريدة المشوار السياسي، يومية وطنية مستقلة، الجزائر، ع 1950، الصادر بتاريخ 21 مارس 2017، ص 24.
- (4) م. حني، "رقمنة جميع الوثائق المشهورة بمصالح الحفظ العقاري بأدرار"، جريدة الشروق، الجزائر، ع 5429، الصادر بتاريخ 15 أبريل 2017، ص 09.

عرفت بعض المحافظات العقارية تهاونا في مجال إنجاز هذا المشروع، استنادا للتقرير المعد من قبل المفتشية الجهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري لناحية الجزائر. وحسب التقرير، فلم تتجاوز عملية حجز البيانات نسبة 23% = عند نهاية شهر جانفي 2018، بالإضافة إلى تناقض المعلومات فيما يخص عدد البطاقات المحجوزة. فنجد على سبيل المثال أن المحافظة العقارية ببراقي قد قامت بحجز 6243 بطاقة، أما بالنسبة للإحصاء المقدم من قبل مديرية الحفظ العقاري فالعدد هو 14 ألف و961 بطاقة محجوزة. لمزيد من التفاصيل حول هذا التقرير، انظر: زايدي أفتيس، "موظفو المحافظات العقارية لناحية الجزائر « راقدة وتمونجي»"، جريدة النهار، الجزائر، ع 3194، الصادر بتاريخ 18 مارس 2018، ص 05.

التوثيقي بأخر الكتروني، وهذا بالتوازي مع تكوين الموثقين، على أن تتكفل وزارة العدل بتوفير الأجهزة المتطورة في هذا المجال.

حيث يتم منح شريحة الكترونية لكل موثق معتمد من قبل الوصاية، وكذا الاعتماد على التوقيع الالكتروني⁽¹⁾ والبصمة الالكترونية⁽²⁾.

ونتيجة لتوافر مجهودات الفاعلين في مجال عصرنه الإدارة، فمن المتوقع حسب تصريح المدير المركزي للمحافظة العقارية بوزارة المالية، أن يتم تسليم دفاتر عقارية بيومترية قبل نهاية 2018⁽³⁾.

المطلب الثالث

تطور الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري من أهم الوسائل القانونية المكرسة للانتمان العقاري، من خلال إعلان مختلف التصرفات التي ترد على الأملاك العقارية.

عرفت الحضارات القديمة أشكالاً مختلفة لشهر الحقوق، ثم تطور نظام الشهر العقاري في العديد من الدولة عبر مختلف الأزمنة. اعتمد المشرع الجزائري على غرار باقي المشرعين نظام الشهر العقاري، وقد تطوّر هذا النظام بحسب الحقبة الزمنية التي مرت بها الدولة الجزائرية، لذا سنتطرق إلى تطور هذا النظام في التشريع الفرنسي (الفرع الأول)، وفي التشريع المصري (الفرع الثاني)، لنبيّن كيف تطوّر نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري (الفرع الثالث).

(1) قانون رقم 15-04 مؤرخ في أول فبراير سنة 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج.ر عدد 06 الصادر بتاريخ 10 فبراير سنة 2015.

(2) ر. هارون، "تعميم البصمة والتوثيق الالكترونيين نهاية 2017"، جريدة السلام، يومية وطنية شاملة، الجزائر، ع 1796، الصادر بتاريخ 15 مارس 2017، ص 05.

(3) قلوّش رضوان، "إطلاق الدفتري العقاري البيومترية قبل نهاية 2018"، جريدة المساء، يومية وطنية إخبارية، الجزائر، ع 6475، الصادر بتاريخ 21 أبريل 2018، ص 4.

الفرع الأول

الشهر العقاري في التشريع الفرنسي

لم يكن الشهر مشترطاً في التصرفات العقارية والرهن في القانون الفرنسي القديم، إلا في منطقتين هما: فلاندر (Flandres) وبروطاين (Bretagne)، لكن في العام الثالث للثورة الفرنسية⁽¹⁾ صدر قانون أوجب إشهار الرهن الرسمية.

في العام السادس للثورة، صدر قانون 11 بريمار (Brumaire) الذي أنشأ مصلحة لحفظ الرهن في كل إقليم وتمسك هذه المصلحة سجلين: سجل القيد مخصص للتصرفات العقارية بين الأحياء مع إنشاء حقوق عينية قابلة للرهن الرسمي، أما الثاني فهو سجل التسجيلات تقيّد فيه حقوق الامتياز والرهن، ومن ثمّ فهو نظام شخصي⁽²⁾.

ثمّ صدر قانون 23 مارس 1855 الذي جعل الشهر إجبارياً بالنسبة للتصرفات العقارية، وكذا عند إنشاء الحقوق العينية التي قد تكون محلاً للرهن الرسمي، تلاه مرسوم قانون 30 أكتوبر 1935 (Décret-loi du 30 octobre 1935) المتمم للقانون 1855 والذي أخضع الميراث والقسمة للتسجيل⁽³⁾، والمرسوم 04 جانفي 1955 المتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955⁽⁴⁾ المعدّل بموجب مرسوم 24 يوليو 1979 الذي ألغى قانون 1955 وأبقى على نظام الشهر الشخصي⁽⁵⁾ بواسطة بطاقات باسم المالك، وأوجب إشهار القطع الأرضية (Publicité par parcelle)، كما فرض نظام

(1) يرجع الفضل الكبير في وضع القواعد الأولى لنظام الشهر العقاري لقانون الثورة الفرنسية (Droit révolutionnaire)، حيث عرف صدور نصين رئيسيين هما: قانون 9 مسيدور للسنة الثالثة (Loi du 9 Messidor an III) وقانون برومير للسنة السابعة (Loi du 11 brumaire an VII). انظر: ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 49.

غير أنّ الحضارات الغربية ترى أنّ أول سجل عقاري يرجع إلى الملك وليم الأول مالك بريطانيا، والذي دَوّن الأراضي التي استولى عليها في كتاب سمي دومسزدي وذلك عام 1086، ليكون أول سجل عقاري تسجل فيه وحدات الملكية العقارية بأسمائها. انظر: مناف حمزة، "صفحات من تاريخ المساحة والطابو"، مرجع سابق، ص 20.

(2) لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، مرجع سابق، ص ص 250/249.

(3) SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil..., Op.cit, P 577.

(4) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle..., Op.cit, P12.

(5) حسنين محمد، عقد البيع...، مرجع سابق، ص 94.

البطاقات العقارية الممسوكة في كل بلدية من طرف محافظ الزهون، مع إخضاع التصرفات للتوثيق مع عدم إمكانية الاحتجاج بالحقوق غير المشهورة في مواجهة الغير⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن منطقتي الألزاس واللورين (Alsace - Lorraine) قد طبق فيها نظام السجل العقاري (Régime du livre foncier) منذ عام 1891⁽²⁾، لأنهما كانتا تحت حكم ألمانيا (Der Grundbuch)⁽³⁾.

تعتبر ألمانيا من أول الدول التي اتبعت طريق التسجيل في الصحائف، بموجب قانون أصدره المالك فريديك الثاني في 20 آذار الأول عام 1783، إذ تم إنشاء سجلات عقارية وخصص صفحة منه لكل عقار، تقيّد فيه جميع التصرفات العقارية، على أن تكون هذه الصفحة محلا لكل إعلان عقاري. ومن خلال هذا القانون، منح لقاضي السجل العقاري سلطة واسعة في قبول طلبات التسجيل، كما أصبحت قيود السجل ذات قوة ثبوتية بموجب القانون المؤرخ في 4 أيار 1872⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

الشهر العقاري في التشريع المصري

عرف نظام الشهر العقاري في مصر⁽⁵⁾ عدّة مراحل ابتداء من الفترة السابقة على صدور القانون المدني القديم، حيث وجد نظام سمي بنظام المكلفات الإدارية الهادف إلى

(1) لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، مرجع سابق، ص ص 252/251.

(2) DE JUGLART (Michel), Leçons de droit civil, 2 T, 2 Vol, 5 éd, éd. Montchrestien, Paris, France, 1976, P 328. Voir aussi. FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle ..., Op.cit, P 05.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 57.

(4) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، 2016/2015، ص ص 114/133.

(5) عرفت مصر نظام الشهر خلال الأسرتين الثالثة والرابعة أي حوالي 890 قبل الميلاد. انظر: مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 06. وقد أثبت المؤرخون وجود نظام التسجيل العقاري في عهد الأسرتين الأولى والثانية (2980-2750 ق م)، حيث أنشئت مصلحة لمسح الأراضي تتولى مهمة إحصاء الأراضي في سجل يضم اسم المالك مع بيان ممتلكاته، والسندات الناقلة للملكية، وسميت هذه السجلات (مجات) أو (أيمي - رن - ف) باللغة المصرية القديمة. انظر: ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 15.

تطبيق الجباية العقارية⁽¹⁾ أي بيان المكلفين بالضريبة، وهي طريقة للإشهار⁽²⁾ بموجب تحرير التصرفات من طرف القاضي الشرعي على أن تسجل في سجل خاص⁽³⁾.

وفي إطار القانون المدني المصري القديم، استحدث نظام الشهر بموجب المواد من 266 إلى 336 والمواد من 270 إلى 341 المستمدة من التشريع الفرنسي الصادر بموجب القانون الصادر في 23 مارس 1855، مع العلم أنّ التسجيل اختياري وأنّ جهات التسجيل متعدّدة - (المحاكم المختلطة، المحاكم الوطنية والمحاكم الشرعية)⁽⁴⁾.

وما يمكن ملاحظته هو أنّ نظام الشهر في ظل هذا التقنين كان يقوم على الاعتبار الشخصي، وذلك من خلال ترتيب دفاتر التسجيل طبقاً لأسماء المتصرفين، ولقد تمّ تشكيل لجنة فرعية عرفت باسم داوسن لتكريس نظام التسجيل العيني، وقد خلصت هذه الأخيرة إلى ضرورة مسح كامل تراب الجمهورية لتطبيق هذا النظام⁽⁵⁾.

وبعدها صدر قانون رقم 19/18 لسنة 1923 المتضمن قانون التسجيل، حيث ألزم القيام بإجراء التسجيل ليرتب العقد آثاره القانونية بين أطرافه والغير على حد سواء⁽⁶⁾، بالإضافة إلى شهر جميع العقود التي يكون محلها عقار⁽⁷⁾.

وعليه، فإنّ آثار التصرفات في ظل هذا القانون لا وجود لها بالنسبة للأطراف والغير إلا من تاريخ تسجيلها⁽⁸⁾، فضلاً عن ذلك فقد جعل الشخص محل اعتبار في هذا النظام

(1) محمد عبد الطاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، مصر، 2001، ص 13.

(2) سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط 1، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 160.

(3) محمد حسن منصور، أحكام البيع التقليدية والإلكترونية...، مرجع سابق، ص 171.

(4) محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 203؛ سلطان أنور، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 195.

(5) ثناء عبد الوهاب القاضي، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر...، مرجع سابق، ص 1.

(6) محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 207؛ سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص ص 165/164.

(7) العقود المنشئة لحق الملكية أو حق عيني عقاري أو نقله أو تغييره، والأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك والإجراءات التي تزيد مدتها على 9 سنوات، والمخالفات من أجرة 3 سنوات مقدمة ودعاوى البطلان والفسخ والإلغاء... الخ.

انظر: محمد عبد الطاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 15.

(8) سلطان أنور، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 197.

(نظام شخصي)⁽¹⁾. كما قام بتوحيد جهات الشهر والممثلة في المكاتب الرئيسية للشهر وما يتبعه من مكاتب ومأموريات⁽²⁾.

ولكن نظرا للعيوب التي عرفها نظام الشهر العقاري في مصر، صدر القانون رقم 114 لعام 1946 المؤرخ في 14 أغسطس 1946 والذي دخل حيز التنفيذ في 01 جانفي 1947⁽³⁾ المتعلق بنظام التسجيل الذي ألغى قانون التسجيل رقم 19/18 لسنة 1923، ومهدّ لتطبيق نظام الشهر العيني⁽⁴⁾، حيث قضى بتسجيل الحقوق العينية الأصلية وقيد الحقوق التبعية⁽⁵⁾.

ثم صدر القانون رقم 142 لعام 1964 المؤرخ في 24 مارس 1964 الخاص بالسجل العيني، فلم يطبق هذا القانون دفعة واحدة⁽⁶⁾ بل تدريجيا في المناطق الخاضعة للمسح، حيث يتمّ الشروع في عملية المسح بموجب صدور قرار من وزير العدل الذي يحدّد من خلاله الأقسام المساحية وتاريخ البدء في الأعمال الفنية⁽⁷⁾.

وعليه، نجد أنّ لمصر نظامين للشهر العقاري نظام الشهر الشخصي بموجب القانون رقم 114 لعام 1946 كأصل عام⁽⁸⁾، واستثناء نظام الشهر العيني بموجب القانون رقم 142 لعام 1964 والذي يطبق في المناطق الممسوحة⁽⁹⁾، والسبب في ذلك راجع إلى صعوبة التطبيق الفوري لهذا النظام دفعة واحدة⁽¹⁰⁾.

(1) محمد عبد الظاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 16.

(2) سلطان أنور، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 201.

(3) محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 205.

(4) سلطان أنور، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 200.

(5) سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص 169/168.

(6) مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 07.

(7) فايز أحمد عبد الرحمان، عقد البيع...، مرجع سابق، ص 160.

(8) أبو عافية محمود، "ملاحظات على القانون رقم 114 لسنة 1946..."، مرجع سابق، ص 820.

(9) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 184.

(10) محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة(البيع- التأمين(الضمان)- الإيجار)، دراسة مقارنة، م.ح.ح، بيروت، لبنان، 2001، ص 239.

مع العلم أن المشرع المصري يعرف عدّة طرق للشهر تتمّ عن طريق التسجيل فيما يتعلق بالحقوق الأصلية⁽¹⁾، أو عن طريق القيد فيما يخص الحقوق التبعية⁽²⁾، أو التأشير الهامشي المرتبط بالدعاوى العقارية⁽³⁾، وأخيرا الشهر عن طريق الإيداع⁽⁴⁾.

أما في التشريع التونسي، فقد عرف نظام التسجيل عدّة مراحل نجملها في ما يلي:

1- مرحلة القانون العقاري لعام 1885⁽⁵⁾

قامت السلطات الفرنسية بإنشاء لجنة تشريعية لتحضير القوانين الخاصة بالملكية العقارية، وانبثقت عن هذه اللجنة لجنة فرعية يرأسها (بونتوا)، والتي ناقشت المشروع الأولي الذي ينظم الملكية العقارية، وقد انتهت إلى صياغة مشروع جديد يحوي على 379 فصل (مادة)، خاصة ما تعلق بإجراءات تسجيل الأراضي، وتمت المصادقة عليه بموجب أمر الباي القاضي بإصدار القانون العقاري في 1 جويلية 1885⁽⁶⁾. إلا أنهم لم يأخذوا بالقوانين العقارية العثمانية السارية آنذاك⁽⁷⁾.

2- مرحلة مجلة الحقوق العينية وما يليها

صدرت مجلة الحقوق العينية عام 1965⁽⁸⁾، ومن أحكامها أنّها أبقت العمل بالأمر 1 جويلية 1885، حيث تعرضت عدة فصول المجلة إلى التنقيح والتعديل، آخرها كان عام 2010⁽⁹⁾، حيث اعتمد التشريع التونسي على طريقتين في التسجيل هما:

(1) طلبية أنور، الشهر العقاري... مرجع سابق، ص 278.

(2) مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري... مرجع سابق، ص 60.

(3) طلبية أنور، الشهر العقاري... مرجع سابق، ص 367.

(4) مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري... مرجع سابق، ص 57.

(5) لقد نظمت الدولة العثمانية الأراضي بموجب القانون المؤرخ في 12 أبريل 1858 الذي أحدث بموجبها جهاز سمي بدائرة الطابو، والتي أناط بها مهمة تسجيل العقارات. انظر: النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العيني، مرجع سابق، ص 24.

(6) كحلول علي، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 99.

(7) مناف حمزة، "صفحات من تاريخ المساحة والطابو"، مرجع سابق، ص 20.

(8) كحلول علي، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 115.

(9) عمد المشرع التونسي إلى تعديل بعض أحكام فصولها ومن بينها:

• قانون عدد 46 لسنة 1992 مؤرخ في 4 ماي 1992 يتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 29 الصادر بتاريخ 12 ماي 1992.

التسجيل الإلزامي تتولاه الدولة، حيث بدأت تجربة المسح الإلزامي منذ 25 مارس 1924، وتمّ تدعيمه بعد الاستقلال بصور المرسوم عدد 3 لعام 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإلزامي، أما التسجيل العقاري الاختياري فهو منظم بموجب القانون العقاري لعام 1885⁽¹⁾.

وعليه، فقد انتهج التشريع التونسي نظامين للشهر العقاري، الأول نظام اختياري صادر بموجب القانون العقاري المؤرخ في 01 جويلية 1885 الملغى والمستبدل بقانون الحقوق العينية المؤرخ في 12 فيفري 1965. أما النظام الثاني فهو إجباري صادر بموجب المرسوم التشريعي المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالشهر العقاري الإلزامي والمجاني⁽²⁾.

أما في التشريع المغربي، فنجد ظهير 12 أوت 1913 المتضمن ترقيم الأراضي وإعداد الدفتري العقاري، فهو أول تشريع ينظم الشهر العقاري⁽³⁾، كما نجد الظهير الخلفي في منطقة الحماية الإسبانية في 1 يونيو 1914، وظهير 02 جوان 1915 الذي تضمن التشريع

• = قانون عدد 78 لسنة 2005 مؤرخ في 4 أوت 2005 يتعلق بتتقيح وإتمام مجلة الحقوق العينية الصادر بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965، الرائد الرسمي عدد 63 الصادر بتاريخ 9 أوت 2005.

• قانون عدد 29 لسنة 2006 مؤرخ في 15 ماي 2006 يتعلق بتتقيح بعض أحكام مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 41 الصادر بتاريخ 23 ماي 2006.

• قانون عدد 67 لسنة 2008 مؤرخ في 3 نوفمبر 2008 يتعلق بتتقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 91 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2008. والقانون عدد 34 لسنة 2010 مؤرخة في 29 جوان 2010 يتعلق بتتقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 53 الصادر بتاريخ 2 جويلية 2010.

(1) كحلول علي، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 122.

(2) L'immatriculation foncière et le cadastre en Tunisie..., Op.cit, P 02.

ولمزيد من التفاصيل حول الموضوع. انظر: المرسوم عدد 3 لسنة 1964 مؤرخ في 20 فيفري 1964 يتعلق بالتسجيل العقاري الإلزامي، الرائد الرسمي عدد 9 الصادر بتاريخ 21 فيفري 1964؛ قانون عدد 28 لسنة 1979 مؤرخ في 11 ماي 1979 يتعلق بتتقيح المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإلزامي، الرائد الرسمي عدد 33 الصادر بتاريخ 18 ماي 1979.

(3) نص الفصل 6 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بقانون رقم 14/07 على ما يلي: « إن التحفيظ أمر اختياري... ».

وهناك حالات يكون فيها التحفيظ إجباريا. انظر: المختار بن أحمد عطار، التحفيظ العقاري على ضوء القانون المغربي، ط 1، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، المغرب، 2007، ص ص 42/39.

العقاري المغربي القائم على نظام مسح الأراضي⁽¹⁾، وأخيرا الظهير الصادر في منطقة طنجة الدولية في 15 جانفي 1925⁽²⁾.

وتوالت التشريعات المكرسة لنظام الشهر العقاري كظهير 19 جويلية 1962 المعدل بظهير 31 ماي 1973، والمرسوم الصادر في جوان 1973.

مع العلم أنه تمّ تعديل ظهير 12 أوت 1913 بموجب ظهير 22 نوفمبر 2010 والمتضمن التحفيظ العقاري⁽³⁾، ثمّ تبنى المشرع المغربي نظام الشهر العيني بموجب ظهير 12 أوت 1912 المعدل بموجب قانون 14/07 المؤرخ في 22 نوفمبر 2011⁽⁴⁾.

اتّسم نظام الشهر العقاري في التشريع المغربي بالازدواجية، إذ يتعايش نظام الشهر العيني (المحفظ) الذي يستند إلى نظام تورانس⁽⁵⁾ بهدف إعداد سند ملكية يضمّ كلّ البيانات القانونية والطبوغرافية للعقار⁽⁶⁾، مع نظام الشهر الشخصي (العقارات غير المحفظة)⁽⁷⁾.

وما يمكن ملاحظته، أنّ التحفيظ العقاري في التشريع المغربي هو مبدئيا اختياري، بمعنى أنّه متروك لإرادة مالك العقار. غير أنّ هناك حالات استثنائية يتحول فيها التحفيظ من اختياري إلى تحفيظ إجباري وفقا لما قضى به الفصلين 7 و 8 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 6 من ظهير 25 غشت 1954.

(1) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 02.

(2) المصطفى الغشام الشعبي، "التقييد الاحتياطي في نظام التحفيظ العقاري"، موقع العلوم القانونية، تصدر عن البوابة الالكترونية للمركز المتوسطي للدراسات القانونية والقضائية، المغرب، 16 سبتمبر 2012، ص 05.

(3) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص ص 05/04.

ومن أجل ترسيخ مصطلح مشترك لدى الدول العربية، قام معهد البحوث والدراسات العربية إلى تنظيم حلقة دراسية للبحث في الموضوع، حيث فضلت اللجنة المكلفة استعمال مصطلح الشهر العقاري لأن مصطلح "التسجيل" هو في حقيقة الأمر صورة من صور الشهر. خيرى محمد، التحفيظ العقاري...، مرجع سابق، ص 167.

(4) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 36.

(5) المختار عطار، "دراسة في نظام التحفيظ العقاري المغربي والنظام العقاري الموريتاني"، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، تصدر عن كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، مراكش، المغرب، ع 32، 1999، ص 63.

(6) SOULAMI (Mohamed Ben Haj), "L'immatriculation foncière, Problèmes et remèdes", Hommes, Terre & Eaux, Revue marocaine des sciences et techniques du développement rural, Maroc, N°73, 1988, P 43.

(7) تقرير تركيب حول واقع قطاع العقار في المغرب، أهم عناصر التشخيص، مناظرة وطنية حول السياسة العقارية للدول ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ديجمبر 2005، ص 02.

الفرع الثالث

الشهر العقاري في التشريع الجزائري

تعتبر الجزائر من بين الدول التي عرفت نظام الشهر العقاري، إلا أنّ هذا النظام عرف عدة تطورات بحسب الأزمنة التي مرت بها الجزائر، وفي هذا الجانب نجد أنّ الشهر العقاري كان موجودا إبان الوجود العثماني (أولا) وأثناء الحقبة الفرنسية (ثانيا) ومرحلة الاستقلال (ثالثا).

أولا: أثناء الوجود العثماني

تميزت هذه المرحلة بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في مجال المعاملات الواردة على العقار، إلا أنّها لم تشترط نظاما محددا للشهر العقاري.

ونظرا لأهمية الأراضي ودورها في تكوين الثروة سواء تعلق الأمر بالدولة أو بالفرد على حد سواء، كان من الواجب إيجاد نظام دقيق لتنظيم الملكية العقارية، وفرض قيود على المعاملات العقارية وهذا ما قامت به الدولة العثمانية، إذ أخضعت المعاملات العقارية للتوثيق عن طريق صكوك خطية مدعمة بشهادة شاهدين، حيث يحتفظ بهذا الصك صاحب الحق لإثبات حقه عند الضرورة، وتطور الأمر إلى تسجيل الأراضي في سجلات يتم مهرها من قبل السلطان بخاتم كي تكون ذات قوة ثبوتية مطلقة⁽¹⁾.

أولا: أثناء الحقبة الاستعمارية

انتهجت الجزائر نظام الشهر الشخصي من خلال القوانين التي أصدرتها الإدارة الاستعمارية الفرنسية منها: القانون المؤرخ في 29 مارس 1893 المتعلق بنظام السجلات العينية، الذي تضمن تبني نظام السجلات العينية، وهو يشبه كثيرا نظام (grundbuch) الألماني، لذا عملت السلطات الاستعمارية على إدخاله إلى الجزائر بشكل تدريجي، وكانت

(1) المزوار قدور، "التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة أفاق فكرية، تصدر عن مخبر البحوث ودراسات الفكر الإسلامي في الجزائر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة جيلالي اليابس، سدي بلعباس، الجزائر، مد 4، ع 8، مارس 2018، ص 320.

البداية بالتحول من النظام الإسلامي إلى نظام الشهر العقاري الذي يتّسم بالطابع الاختياري بسبب طبيعة الملكية العقارية في الجزائر الخاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية⁽¹⁾.

قامت السلطات الفرنسية في هذه الفترة بإصدار عدّة قوانين لتكريس نظام الشهر العقاري خاصة من خلال المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر، والذي حدّد مهلة تطبيقه ابتداء من 01 مارس 1961.

وتجدر الملاحظة بأنّ المرسوم رقم 59-1190 قد جاء مطابقاً للقواعد المكرسة بموجب المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04 جانفي 1955، خاصة ما تعلق منها بإفراغ التصرفات العقارية في الشكل الرسمي⁽²⁾.

ثانياً: الشهر العقاري إبان الاستقلال

استمر العمل بنظام الشهر الشخصي بعد الاستقلال عملاً بأحكام الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962. وقد حاولت الجزائر إيجاد نظم ووسائل تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها⁽³⁾، وتقررت هذه الحماية بصدور الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، حيث ألزمت بالتقيّد بقواعد الشهر في التصرفات العقارية، واستمر العمل بنظام الشهر الشخصي.

وكانت سنة 1975 الدور المفصلي في مجال الشهر العقاري من خلال صدور الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له، ومنه انتهج المشرع نظام الشهر العيني كأصل عام، واستثناء يطبق نظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوَّحة عملاً بالمادة 27 من الأمر السالف الذكر⁽⁴⁾.

(1) لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 45.

(2) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 44.

(3) لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 46.

(4) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 35/33.

المبحث الثاني

الدور المحوري للمحافظ العقاري في مجال إعداد الدفتري العقاري

نصّب المشرع الجزائري على غرار باقي تشريعات العالم موظف على رأس الهيئة المكلفة بشهر مختلف المعاملات العقارية التي وجب القانون شهرها لتكتسي الحجية القانونية.

لذا يكتسي منصب المحافظ العقاري دورا هاما في المنظومة التشريعية العقارية في الجزائر، لكونه الركيزة الأساسية والعنصر الفعال في المحافظة العقارية باعتباره المكلف بتسييرها، كما يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب المهمة والحساسة في مجال تكريس نظام الشهر العيني.

وللمحافظ العقاري دور هام في عملية الترقيم العقاري، لما لهذا الإجراء من أهمية كبيرة في تحديد الأملاك العقارية (المطلب الأول)، وفي إعداد البطاقات العقارية للأملاك العقارية (المطلب الثاني) ومسك السجلات العقارية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري

يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقارات بمجرد تسلمه وثائق المسح، وعليه أن يحرص على أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح، وأن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.

بالإضافة إلى ذلك، يجب على الأعوان المكلفون بعمليات المسح العقاري الإلمام بالإجراءات القانونية قبل تلقي وثائق المسح، وأن يتم الترقيم العقاري على أساس وثائق المسح، وبالأخص المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (نموذج T10)⁽¹⁾.

(1) انظر كلا من: بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 66؛ التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

لذا نجد أن نوع الترقيم العقاري يتحدد بحسب السندات المقدمة لإثبات الملكية العقارية، حيث أن الترقيم العقاري يكون إما ترقيميا نهائيا (الفرع الأول)، أو ترقيميا مؤقتا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الترقيم النهائي

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار بمجرد إيداع الوثائق المسحية على مستوى قسم ترقيم العقارات الممسوحة بالمحافظة العقارية⁽¹⁾، ولقد بينت المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 إجراءات الترقيم النهائي:

« يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية ».

ويعرف الترقيم النهائي (Immatriculation définitive) بأنه ذلك الترقيم الذي يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية، أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع لأملاك الدولة، منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به والذي سدد ثمن حيازتها⁽²⁾.

من خلال استقراءنا للمواد 12، 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد ركز على عنصرين في عملية الترقيم النهائي، فالعنصر الأول يتمثل في الاعتماد على السندات المقبولة قانونا، كما هو مبين في نص المادة 12 منه، أما العنصر الثاني فيظهر من خلال المادتين 13 و 14 المتعلقتان بانقضاء مدة الترقيم المؤقت.

(1) رحمانى صديق، النظام القانوني للتوثيق العقاري...، مرجع سابق، ص 136.

(2) بن دوحة عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، نشر على الموقع الإلكتروني التالي: https://docuri.com/.../100_59c1d7bdf581710b28671e75_pdf. تم الاطلاع عليه يوم 15 نوفمبر 2017 على

الساعة 13:17. ص 04.

أولاً_ **السند الرسمي** (L'acte authentique)⁽¹⁾: عرفت المادة 324 من التقنين المدني الجزائري السند الرسمي على أنه: «...عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقاه عن ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه»⁽²⁾.

ويقابلها نص المادة 390 من القانون المدني المصري والمادتين 1317 و1318 من التقنين المدني الفرنسي⁽³⁾، والفصل 422 من مجلة الالتزامات والعقود التونسي الذي استعمل مصطلح آخر وهو "الحجة الرسمية". أما المشرع المغربي، فقد نظم السندات الرسمية بموجب الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود، حيث اعتمد على مصطلح "الورقة الرسمية"⁽⁴⁾.

(1) نص المشرع الفرنسي على وجوب إفراغ التصرفات في شكلٍ محدد، فالغالب يكون بموجب سندات رسمية خاصة إذا تعلقّت المعاملات بالعقار، على غرار ما نص عليه القانون المؤرخ في 3 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقار على تصاميم. انظر:

GHESTIN (Jacques) et DESCHÈ (Bernard), Traité des contrats, La vente, L.G.D.J, Paris, France, 1990, P 252.

(2) استعمل المشرع لفظ العقد للدلالة على الورقة المعدة للإثبات وهذا اللفظ تعبير خاطئ، لأن العقد هو اتفاق بين شخصين أو أكثر على إحداث أثر قانوني، فكان من الأحسن استعمال لفظ السند ليشمل جميع المحررات. بالإضافة إلى ذلك، نجد أن مصطلح العقد لا وجود له في النص باللغة الفرنسية التي استعمل فيها مصطلح (acte) والتي تعني تصرف. وفي هذا الاتجاه، يرى زروق قدور (ZEROUK Kaddour) أن مصطلح (ACTE) غامض له معنيين، فالأول يقصد منه التصرف القانوني، أما المعنى الثاني فهو أداة أو وسيلة الإثبات. ولمزيد من التفاصيل انظر:

ZEROUK (Kaddour), La nature juridique de la vente immobilière en droit Algérien, Thèse pour le doctorat d'état en droit, Institut des Sciences Juridiques et Administratives, Université d'Alger, 1986, P 09.

(3) **حشود نسيمية، "حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ع 12، 01 جوان 2017، ص 85.** مع العلم أنّ التشريع الفرنسي منذ 1955 اشترط أنّ كلّ العقود والسندات المودعة قصد شهرها يجب أن تكون في قالب رسمي. لمزيد من التفاصيل أنظر:

RANOUIL (Véronique) et CHABAS (François), Leçons de droit civil, Op.cit, P 612. Voir aussi: ZEROUK (Kaddour), La nature juridique de la vente immobilière ..., Op.cit, P 05.

(4) نقلا عن: **رحمان يوسف، الأدلة الكتابية ذات القوة القانونية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2017/2016، ص 63.**

وعليه فالسندات الرسمية هي: « تلك السندات التي ينظمها الموظفون الذين من اختصاصهم تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية، أو ينظمها أصحابها ويصدقها الموظفون الذين من اختصاصهم تصديقها طبقاً للقانون»⁽¹⁾.

فالسندات الرسمية هي التي تحرر وفقاً للشكليات المحددة قانوناً من قبل ضابط عمومي (Un officier public)، موثق (Notaire)⁽²⁾، محضر قضائي (Huissier justice). نستنتج مما تقدم أنه يشترط لاعتبار السند سنداً رسمياً توفر شروط، حيث يجب أن يصدر السند من أشخاص محددين قانوناً، فحسب نص المادة 324 من التقنين المدني الجزائري هناك 3 أطراف مؤهلين لذلك⁽³⁾. وفي المقابل حصرت المادة 1317 من القانون المدني الفرنسي صحة السند الرسمي في صدورها من طرف ضابط عمومي (délivré par

(1) سليم علي مسلم الرجوب، التعارض والترجيح في طرق الإثبات، دراسة فقهية قانونية مقارنة، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في القضاء الشرعي، كلية الدراسات العليا، الأردن، 2006، ص 133.
(2) حسب المادة 3 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، يعتبر الموثق ضابطاً عمومياً. ونفس الحكم مكرس في التشريع الفرنسي. انظر:

DIDIER (Nourissat), Le rôle du notaire dans le transfert de la propriété des biens immobiliers, Colloque sur: « La sécurité au service du développement économique», 2 - 4 Octobre 2008, Erevan (ARMENIE), P 01.

ويتمحور مهامه في إضفاء الطابع الرسمي على السندات التي يحررها سواء بطلب من الأطراف أو القانون. انظر:
ZEROUK (Kaddour), La fonction notariale (selon l'ordonnance numéro 70-91 du décembre 1970), Mémoire pour le diplôme d'études supérieures de droit privé, Institut de droit de sciences politiques et administratives, Université d'Alger, Juin 1977, P 31.

(3) استناداً على المادة 324 من التقنين المدني الجزائري حددت الأطراف التي تصدر السندات الرسمية، والتي تتمثل في الموظف العام باعتباره معيناً من قبل الدولة للقيام بعمل من أعمالها، علماً أنه خاضع للأمر رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر عدد 46 الصادر بتاريخ 16 يوليو سنة 2006. والطرف الثاني المختص في إضفاء الرسمية على السندات هو الضابط العمومي الحامل لأختام الدولة، وله صلاحية إعداد مختلف السندات الرسمية. بالإضافة إلى الشخص المكلف بخدمة الذي منح له القانون هذه الصفة بالنظر إلى المهمة التي أنتدب لها، كالخبير ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون. انظر: صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2016، ص 26.

(un officier public)، من دون أن يتوسّع في مفهوم الضابط العمومي⁽¹⁾ الذي يضيف الرسمية على العقود التي يحررها⁽²⁾.

وعليه، يجب على الشخص محرر السند الرسمي أن يكون مختصا بتحرير السند مع التقيد بالشكليات المحددة قانونا⁽³⁾، كتحريره باللغة العربية عملا بالمادة 26 من قانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، وكتابة المبالغ المالية والسنة والشهر، ويتم التوقيع في آخر السند على أن تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، وكذا تحديد هوية الموثق الذي حرر السند، وأسماء وألقاب، وصفة، وموطن، وتاريخ، ومكان الميلاد بالنسبة للأطراف المتعاقدة⁽⁴⁾.

وتصنف السندات الرسمية إلى ثلاثة أصناف، سواء كانت في شكل سندات توثيقية⁽⁵⁾ أو سندات إدارية صادرة عن الإدارات⁽⁶⁾.

(1) زهدور أنجي هند، حماية التصرفات القانونية...، مرجع سابق، ص 98.

(2) NGUYEN (Tien Dien), le formalisme en matière contractuelle..., Op.cit, P 82.

(3) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 58. انظر:

CHABAS (François), Leçons de droit civil, «Introduction à l'étude du droit», T 1, 1 Vol, 9 éd, éd. Montchrestien, Paris, France, 2000. P 564.

(4) راجع: نص المادة 26 من قانون رقم 02-06 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، سالف الذكر.

(5) هي تلك السندات الصادرة عن الموثق باعتباره ضابطا عموميا، سواء كانت التصرفات ذات طابع تعاقدي وتصريحي.

انظر: حمود مليسا، "حجية العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، مد ب، ع 47، جوان 2017، ص 376.

(6) هي تلك الوثائق الصادرة عن الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في أملاكها العقارية، على غرار السندات الصادرة عن الإدارة الاستعمارية بموجب القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعدل والمنتم.

بالإضافة إلى السندات المسلمة نتيجة للتحقيقات الكلية بموجب القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873، وعقود القاضي الشرعي باعتبارها سندات رسمية. انظر: موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص 171.

فالسندات الصادرة عن طريق القاضي الشرعي تعتبر سندات رسمية، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 40097 مؤرخ في 06 جوان 1989، م.ق.، ع 1، 1992، تصدر عن م.ع. الجزائر، ص 119. على رسميتها وكذا المذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، السالفة الذكر. =

بالإضافة إلى ذلك، نجد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية الفاصلة في المنازعات، خاصة المتعلقة بالأحكام العقارية⁽¹⁾.

ثانياً: السندات العرفية الثابتة التاريخ⁽²⁾: هي تلك السندات التي يحررها الأطراف دون اللجوء إلى ضابط عمومي أو موظف عام، ويتم تحريرها بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي⁽³⁾، وهذا استناداً لنص المادة 1/327 من التقنين المدني: « **يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقع أو وضع عليه أصبعه...** ».

لقد وقع المشرع الجزائري في خطأ من خلال الصياغة العربية للمادة، وهذا حين استبدل حرف (أو) بـ (و)، رغم أن النص باللغة الفرنسية استعمل حرف (و) وهو الأصح، لأن التوقيع عنصر هام ومتصل بالسند العرفي ليكون ذا قيمة قانونية، لذا اقترح أن تكون الصيغة كما يلي: « **يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه ووقعه أو وضع عليه أصبعه...** ».

ويشترط لصحة السند العرفي أن يكون السند مكتوباً، دون تحديد شكل الكتابة ولا اللغة التي حرر بها السند سواء باللغة العربية أو باللغة الأجنبية⁽⁴⁾.

= أما بعد الاستقلال، أنشأ المشرع الجزائري عدة سندات سواء بموجب المرسوم رقم 73-32 وكذا القانون رقم 83-18، بالإضافة إلى شهادة الحياة استناداً للقانون رقم 90 - 25. انظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 41.

(1) هو كل ما يصدر عن الجهات القضائية من أحكام وقرارات تتعلق بالأحكام العقارية كحكم رسو المزاد، الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري، الحكم بتثبيت صحة البيع العرفي... الخ. بوضري محمد بلقاسم، "السندات الصادرة عن الجهات القضائية"، مجلة دراسات وأبحاث، تصدر عن جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، مد 6، ع 14، 15 جانفي 2015، ص 183.

(2) تسمى السندات العرفية في اللغة الفرنسية بـ (Acte sous seing privé)، مع العلم أنها أقل حجية مقارنة بالسندات الرسمية.

«...Il a conféré à l'acte authentique une force probante plus grande que celle qui est attachée à l'acte sous seing privé.» Voir: ZEROUK (Kaddour), La nature juridique de la vente immobilière ..., Op.cit, P 05.

(3) حمود مليسا، "حجية العقود المثبتة للملكية العقارية..."، مرجع سابق، ص 381.

(4) استناداً للمادة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنّ السندات العرفية المحررة بغير اللغة العربية تكون تحت طائلة عدم قبولها كسند في إثبات موضوع الدعوى، لذا يجب ترجمتها إلى اللغة العربية وهو ما أكدت عليه المادة 130 من قانون التسجيل.

إضافة إلى ذلك، لم يحدد المشرع الجزائري طريقة الكتابة سواء على ورقة أو في الشكل الإلكتروني - دعائم الكترونية-، ولا تستلزم بيانات إلزامية ولا أوضاع محددة⁽¹⁾. وما يمكن إضافته في مجال الكتابة، هو تكريس المشرع الجزائري الكتابة الإلكترونية⁽²⁾ في نص المادة 323 مكرر 1 من التقنين المدني، والذي جعلها في نفس مرتبة السندات العرفية من حيث الحجية القانونية.

ويشترط في السندات العرفية التوقيع باعتباره شرطا جوهريا⁽³⁾ مهما في تحديد القيمة القانونية للسند العرفي، وهو مكرس في أغلب التشريعات العربية⁽⁴⁾.

ومن خلال المادة 327 من التقنين المدني، نستنتج أن التوقيع يكون بالإمضاء عن طريق اليد أو البصمة⁽⁵⁾. مع العلم أن التوقيع يتم إما باليد أو بالوسائل الحديثة وهو ما يسمى بالتوقيع الإلكتروني المكرس بموجب القانون رقم 04-15، وحسنا ما فعل المشرع الجزائري من أجل مسايرة التطور الحاصل في مجال التكنولوجيا الحديثة خاصة في مجال الإثبات.

وحتى يكون للسند العرفي قيمة قانونية في مجال إثبات المعاملات العقارية، يجب أن يكون له تاريخ ثابت، والذي يتحقق بإحدى الحالات المنصوص عليها في نص المادة 328

(1) شيخ سناء، الشكّية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012/2011، ص 133.

(2) سمح المشرع الفرنسي بتحرير السندات على دعائم الكترونية استنادا للقانون المؤرخ في 13 مارس 2000. انظر: DRUFFIN-BRICCA (Sophie), HANRY (Laurence-Caroline), Introduction générale au droit, Op.cit, P 234.

(3) وهو ما أكدت عليه المادة 1/1325 من التقنين المدني الفرنسي، انظر: ASTRID (Marais), Introduction au droit civil, Vuibert, Paris, France, Octobre 2007, P 184. Voir aussi: GHESTIN (Jacques), Traité de droit civil, « la formation du contrat », 3 éd, L.G.D.J, Paris, France, 1993, P 411.

(4) من بين التشريعات العربية التي اشترط فيها التوقيع، نجد المشرع المصري في المادة 14 من قانون الإثبات، والأمر كذلك بالنسبة للمشرع الأردني من خلال المادة 10 من قانون البيانات، والمادة 151 من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني. انظر: زروق يوسف، حجية وسائل الإثبات الحديثة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012، ص 50.

(5) شيخ سناء، الشكّية في إطار التصرفات ...، مرجع سابق، ص 135.

من التقنين المدني الجزائري سواء من يوم تسجيله⁽¹⁾، أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، وكذا من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

لقد تدخل المشرع الجزائري من أجل تسوية العقود العرفية من خلال المرسوم رقم 80-210 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، حيث اكتسبت السندات العرفية الثابتة التاريخ والمحرة قبل 01 مارس 1961 صيغتها الشرعية، ومدد المرسوم رقم 93-123 هذه الفترة إلى السندات المحررة قبل 01 جانفي 1970، مما جعل هذه السندات تكتسب الصبغة الرسمية⁽²⁾، إذ يكفي فقط اللجوء إلى الموثق قصد تحرير عقد إيداع خاضع لشكلية الإشهار⁽³⁾، وما دون ذلك يتم بموجب القضاء⁽⁴⁾. بالإضافة إلى المنشور الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1976 ومضمونه تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 05 مارس 1974 وهو تاريخ سريان قانون الاحتياطات العقارية⁽⁵⁾.

والملاحظ من خلال هذا المنشور أنه جاء مخالفا لنص المادة 12 من الأمر المتعلق بالتوثيق القاضي بأن المعاملات العقارية يجب أن تفرغ في الشكل الرسمي، وهذا ما جعل المشرع يقع في تناقض، فمن جهة يفرض الرسمية على المعاملات العقارية ومن جهة يكرس السندات العرفية في مجال إثبات الملكية رغم وجود قانون يقضي بخلاف ذلك.

(1) انظر: قرار المحكمة العليا رقم 62624 المؤرخ في 24 سبتمبر 1990 تم الإشارة إليه من قبل: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 117.

غير أن قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر. عدد 65 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991، منع على الموظف المكلف بالتسجيل تسجيل السندات العرفية، فكان على المشرع الجزائري تعديل المادة 328 وحذف هذه الحالة في التعديل الذي جرى عام 2005. مع العلم أن المشرع الجزائري قد نظم أحكام التسجيل بموجب أمر رقم 76 - 105 مؤرخ في 9 ديسمبر سنة 1976 يتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 81 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1977.

(2) وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 348178 مؤرخ في 12 أبريل 2006، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2006، ص 435.

(3) حمود مليسا، حجية العقود المثبتة للملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 173.

(4) مذكرة رقم 1251 مؤرخة بتاريخ 29 مارس 1994، سألقة الذكر.

(5) بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 215.

ثالثا: انقضاء الآجال الممنوحة لكل نوع من الترقيمات المؤقت

يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء المهلة القانونية لكل نوع دون أن ترد اعتراضات بشأنه، وهو ما كرسته المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، مع العلم أن طبيعة الترقيم لا يتحول تلقائيا، وإنما يقوم بها المحافظ العقاري إذا لم يعلم هذا الأخير بحصول أي اعتراض، أو أن الاعتراض قد تمّ سحبه لسبب من الأسباب من طرف المعارض، أو أن الاعتراض غير مؤسس وبالتالي تمّ رفضه من قبل المحافظ العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت

يتم ترقيم العقارات الممسوحة ترقيميا مؤقتا (Immatriculation provisoire) لمدة أربعة أشهر، أو لمدة سنتين، أو لمدة 15 سنة يبدأ سريانها من تاريخ إيداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

أولا: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يسري الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية طبقا للتشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية العقارية، والذين يمارسون تبعا لوثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية من خلال الاستفادة من نظام التقادم المكسب⁽²⁾. حيث يتم إعداد شهادة الترقيم العقاري المؤقت⁽³⁾. لذا علينا التطرق إلى مفهوم الحيازة (أ)، وكذا التقادم من أجل تقديم توضيحات أكثر (ب).

(1) موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري...، مرجع سابق، ص ص 173/172.

(2) بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة التراث، تصدر عن مخبر جمع دراسة وتحقيق مخطوطات المنطقة وغيرها، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، ع 21، مارس 2016، ص 75.

(3) نظرا لغياب النصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من الوثائق، عمد المحافظين العقاريين إلى إحداث نماذج كل حسب مفهومه لمعنى النص المؤسس لهذه الشهادة، وبالتالي تباينت من محافظة إلى أخرى، لذا ومن أجل توحيد طريقة =

ب: الحيابة ودورها في الترقيم المؤقت

أ- تعريف الحيابة: تعرفها علاوي فاطمة الزهراء على أنها: « وضع اليد على الشيء والتصرف فيه تصرف المالك في ملكه، مع حضور المحوز عنه وعلمه وسكوته وعدم منازعته طوال مدة الحيابة والمشرع المغربي لم يعرف الحيابة»⁽¹⁾.

أو هي « حالة واقعية تتألف من وضع اليد على الشيء وممارسة الأعمال المادية عليه استعمالاً وانتفاعاً كما لو كان مالكا لوأضع اليد»⁽²⁾.

عرف المشرع الأردني الحيابة بموجب المادة 1171 من التقنين المدني على أنها: «سيطرة فعلية من الشخص نفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه»⁽³⁾.

وعرفها المشرع العراقي في نص المادة 1145 من التقنين المدني كما يلي: « الحيابة وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه أو بواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق»⁽⁴⁾.

فالحياة القانونية، هي السيطرة الفعلية على الشيء المحاز سواء كانت هذه السيطرة مستندة إلى حق أو لا، ومباشرة الحائز لحيازته بنية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق

=العمل، وضعت الإدارة المركزية نمودجا موحدا لهذا الغرض. انظر: مذكرة رقم 11387 مؤرخة في 19 نوفمبر 2012، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

(1) علاوي فاطمة الزهراء، "أثر الحياة في كسب ملكية العقار في ضوء القواعد الفقهية المالكية والقانون الجديد لمدينة الحقوق العينية"، مجلة الإحياء، المغرب، عدد مزدوج 40/39، كانون الأول 2013، ص 167.

(2) نقلا عن: كاظم حسن محمد، "الحياة في القانون المدني"، مجلة مركز دراسات الكوفة، العراق، ع 18، 2010، ص 140.

أما المشرع الفرنسي فقد نظم الحياة (La possession) بموجب المادة 2228 من التقنين المدني التي نصت على ما يلي:

«La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous exerçons par nous –mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom». Voir: ALRASHIDI (Hussain), La possession de la propriété immobilière ..., Op.cit, P 24.

(3) نقلا عن: الزعبي محمد يوسف، "أثر الحياة في كسب ملكية عقار بمرور الزمن"، مجلة دراسات، تصدر عن كلية العلوم الإنسانية، الأردن، مد 20، 1993، ص 465.

(4) نقلا عن: كاظم حسن محمد، "الحياة..."، مرجع سابق، ص 140.

العيني⁽¹⁾، وتسمى الحيازة أيضا بوضع اليد، وهي وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء أو حق⁽²⁾.

2- عناصر الحيازة

2-1 **العنصر المادي للحيازة:** هو وضع مادي يتمثل في السيطرة المادية والفعلية على الحق، ويكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق⁽³⁾.

2-2 **العنصر المعنوي للحيازة:** لا بد أن تتوافر لدى حائز العقار نية التملك، لأنّ الركن الأول لوحده غير كاف لاكتساب الحق المحاز⁽⁴⁾.

3- **شروط الحيازة:** نستخلص من نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمواد من 808 إلى 823 من التقنين المدني، بالإضافة إلى المادة 2 من القانون رقم 91-254 شروط الحيازة والمتمثلة فيما يلي:

1- **الشروط المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار محل الحيازة:** تتلخص هذه الشروط فيما يلي:

أ- الملكية الخاصة محل الحيازة:

من خلال نص المادة 689 من التقنين المدني الجزائري، فإنّ الأملاك العقارية المعنية بالحيازة هي الأملاك العقارية المصنفة ضمن الأملاك الخاصة، بالإضافة إلى أنّه يجب ألا يكون عقارا وقفيا، بمعنى موقوف على جهة معينة على سبيل التأييد⁽⁵⁾.

1- يجب أن لا يكون للعقار عقود ملكية:

(1) قتال جمال، الحماية الجنائية للحيازة العقارية...، مرجع سابق، ص 38.

(2) عيسي أحمد، "أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ع 7، 01 جوان 2015، ص 357 و358.

(3) عطوي محمد، "دعاوى الحيازة"، نشرة المحامي، تصدر عن منظمة المحامين، سطيف، الجزائر، ع 18، أوت 2012، ص 11.

(4) جيلالي عبد الحق، "النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، تصدر عن المركز الجامعي بتندوف، الجزائر، ع 3، يناير 2017، ص 134.

(5) عيسي أحمد، "أسباب كسب الملكية العقارية..."، مرجع سابق، ص 358.

وهو شرط مستحدث بموجب المرسوم رقم 91-254 في المادة 2/2 منه، وهذا تفاديا للنزاعات التي قد تشوب.

2- أن يكون العقار غير خاضع بعد لعملية المسح العام:

لأنّ عملية مسح الأراضي العام يؤدي إلى إعداد بطاقة تعريفية لكلّ عقار، حيث تحوي هذه البطاقة على كلّ البيانات والتصرفات التي ترد على العقار المعني.

2- الشروط الخاصة بالحياسة ذاتها. تتلخص الشروط الخاصة بالحياسة فيما يلي:

1-2 يجب أن تكون الحياسة مستمرة:

بحيث يجب أن تمتدّ الحياسة فترة متواصلة غير متقطعة، إذ لا يجوز للحائز إهمال استعمال العقار مدّة زمنية ثمّ تنقطع معها السيطرة المادية للعقار ويفقد شرط الاستمرارية⁽¹⁾.

2-2 أن تكون الحياسة هادئة:

يجب على الشخص الذي يدعى حيازته للملك العقاري أن تكون حيازته بصفة هادئة دون إكراه⁽²⁾، فضلا عن عدم وجود نزاعات مثارة من قبل الغير على حيازته للعقار.

3-2 يجب أن تكون الحياسة عننية:

يقصد بهذا الشرط أن لا تكون حيازة الشخص للعقار بصفة خفية (حيازة بسوء نية)⁽³⁾، بل يجب أن تكون بصفة عننية، من خلال مباشرة الحائز للعقار أعمالا كما لو كان هو المالك الحقيقي للعقار وعلى مرأى الناس⁽⁴⁾.

(1) BENAÏSSA (Ahmed), L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière, 2nd FIG régional conférence, Marrakech, Maroc, 2-5 Décembre 2003, P 08.

(2) محمدي فريدة (زواوي)، الحياسة...، مرجع سابق، ص ص 35/34.

(3) راجع: نص المادة 1146 من التقنين المدني العراقي: كاظم حسن محمد، "الحياسة..."، مرجع سابق، ص 152. وهذه المادة تتطابق حرفيا مع نص المادة 2/808 من التقنين المدني الجزائري، وفي القانون السوري نجد المادة 2/907 من التقنين المدني التي تقابلها المادة 2/954 من التقنين المدني الليبي، أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مد 1، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 841.

(4) عيسى أحمد، "أسباب كسب الملكية العقارية..."، مرجع سابق، ص 359.

أما بالنسبة للتشريع الفرنسي، فقد نظم الحياسة في المادة 2229 من التقنين المدني، والتي تحولت إلى 2255 من نفس التقنين بعد التعديل، انظر: =

3 - مدّة الحيّزة

حدّد المشرع الجزائري نوعين من المدد، فحدّد المدّة القصوى بخمسة عشر سنة (15) في نص المادة 827 من التقنين المدني الجزائري، والمدّة الأدنى بعشر سنوات (10)، غير أنّ المشرع الجزائري خرج عن المألوف من خلال اعتماد مدّة طويل وهي 32 سنة في الحقوق الميراثية حسب ما جاء في المادة 829 من التقنين المدني، وهو ما تمّ تكريسه من قبل المحكمة العليا في قرار لها صادر تحت رقم 0798374 المؤرخ بتاريخ 12 ديسمبر 2013⁽¹⁾.

أما في التشريع الفرنسي، فنجد المدّة القصوى محددة بـ 30 سنة، وأما المدّة الأدنى فهي 10 سنوات⁽²⁾.

وترى محمدي فريدة (زاوي) أنّ المشرع قد وقع في الخطأ باعتبار أنّ هذه المدّة هي مسقطة للحقوق وليس مكسبة لها⁽³⁾.

أما في التشريع الأردني، فإنّ مدّة الحيّزة تتحدّد تبعا لنوع العقار فهي 7 سنوات، 10 سنوات، 15 سنة و 36 سنة حسب ما نصت عليه المادة 2/1183 من التقنين المدني الأردني⁽⁴⁾.

ب- **تعريف التقادم:** يعرف التقادم في اللّغة على أنه: « هو كلّ أمر مر على وجوده وحدوثه زمن طويل⁽⁵⁾، أو هو طريق من طرق كسب الملكية، واعتبر كجزء يوقعه القانون على المالك المهمل الذي لم يستعمل أملاكه العقارية لمدّة زمنية معينة⁽⁶⁾ ».

=ZENG (Rongxin), Étude comparée des sûretés réelles en droit français et en droit chinois, Thèse de doctorat en droit, Université PANTHÉON Assas, Paris, France, 9 novembre 2011. P 02.

(1) قرار رقم 798374 مؤرخ في 12 ديسمبر 2013، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 2013. ص ص 336/333.

(2) بوضياف عبد الرزاق، "مفهوم التقادم المكسب..."، مرجع سابق، ص 160.

(3) محمدي فريدة (زاوي)، الحيّزة...، مرجع سابق، ص 90.

(4) الزعبي محمد يوسف، "أثر الحيّزة..."، مرجع سابق، ص ص 475 و 502.

(5) ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر، 2016/2015، ص 17.

(6) محمدي فريدة (زاوي)، الحيّزة والتقادم المكسب، مرجع سابق، ص 81.

أما من الناحية الاصطلاحية، فنجد أنّ كلاً من المشرع الجزائري ونظيره المصري لم يعرفا التقادم، بل اكتفى ببيان أحكامه. والعكس من ذلك نجده لدى المشرع الفرنسي الذي عرف التقادم في المادة 2219 من التقنين المدني بأنّه طريق لكسب الحقوق أو التخلص منها بمرور زمن معين بالشروط المذكورة والمحددة في القانون⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس نجد هناك نوعين للتقادم وهما:

1- **التقادم المكسب** (Prescription acquisitive): هو: «وسيلة يستطيع بمقتضاه الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني مدّة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق»⁽²⁾. لذا يعد التقادم المكسب طريق لكسب الملكية خاصة الحقوق العينية استنادا للحيازة المستمرة⁽³⁾.

2- **التقادم المسقط** (Prescription extinctive): وهو وسيلة تؤدي إلى زوال الحق إذا ما سكت صاحبه عن المطالبة به أو استعماله مدّة معينة من له مصلحة في هذا الزوال⁽⁴⁾.

إلا أنّ المشرع لم يحدّد الطريقة التي يمكن لمصالح المسح العام للأراضي والمحافظ العقاري عند إيداع وثائق المسح من التأكيد من مدّة الحيازة⁽⁵⁾، مع العلم أنّ هذا الترقيم يصبح نهائياً عند انقضاء المدّة المقدرة بأربعة أشهر، إذا لم يتم الاعتراض عليه أو تمّ سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة وفقاً للمادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم.

ثانياً: الترقيم العقاري المؤقت لمدّة سنتين:

تتحقق هذه الحالة عند غياب السند القانوني، بحيث تكون عناصر التحقيق غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الممسوح، إذ ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدّة سنتين تسري من تاريخ تسليم وثائق المسح، هذا ما قضت به المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، على

(1) ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 19/17.

(2) نقلا عن: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 91.

(3) MARTY (Gabriel), RAYNAUD (Pierre), Droit civil, Les bien, 2 T, 2 Vol, Sirey, Paris, France, 1961, P199.

(4) بوضياف عبد الرزاق، "مفهوم التقادم المكتسب للملكية العقارية في القانون الجزائري"، مجلة المعيار، تصدر عن كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، ع 14، 10 جويلية 2017، ص 153.

الملاحظ أنّ هناك خطأ مطبعي في عنوان المقال، فعوض كتابة لفظ التقادم المكسب تم كتابة عبارة التقادم المكتسب، لذا سأعتمد على العبارة الصحيحة وهي الأولى كما أشرنا إليه أنفاً.

(5) جبور أحمد، "الأملك الوطنية العقارية الخاصة والتقادم المكسب في ظل المسح العام"، مجلة الدراسات القانونية،

تصدر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، مد 3، ع 2، 02 ماي 2017، ص 240.

أن يتحوّل هذا التقييم من مؤقت إلى نهائي بمجرد انتهاء المدّة المحددة للاعتراض والمقدرة بسنتين⁽¹⁾.

وبالإضافة إلى الحالة الأولى، نكون بصدد التقييم العقاري المؤقت في حالة الملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة وكان هناك نزاع، فيتمّ في هذه الحالة تقييم العقار ترقّياً مؤقتاً لمدة سنتين.

ونكون بصدد التقييم العقاري المؤقت أيضاً في حالة وجود عقدين متناقضين فيما يخص تحديد حدود الأملاك العقارية، إذ في هذه الحالة تؤخذ الحدود بصفة مؤقتة ويتمّ تقييم العقارات المعنية ترقّياً مؤقتاً لمدة سنتين⁽²⁾. وفي حالة مطالبة المالك المجاور بجزء من الملكية، فيتمّ تحديد المساحة المطالب بها، وتسجل على الذي بحوزته فيتمّ تقييم هذا العقار المعني ترقّياً مؤقتاً لمدة سنتين⁽³⁾.

ثالثاً: التقييم المؤقت لمدة 15 سنة.

استحدث قانون المالية لعام 2015 بموجب المادة 67 منه⁽⁴⁾ المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 والتي نصت صراحة على أنّ العقارات غير المطالب بها خلال المسح العام للأراضي تُرقّم ترقّياً نهائياً باسم الدولة. غير أنّ المادة 89 من قانون المالية لعام 2018⁽⁵⁾ تقضي في نفس الحالة على تقييم العقار ترقّياً مؤقتاً لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة.

ولقد طرأ تعديل في مجال التقييم المؤقت بخصوص تحديد التاريخ الذي يبدأ منه حساب مدّة التقييم، فاستناداً للمادة 65 من قانون المالية لعام 2015 السالف الذكر والتي

(1) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 181.

(2) المرجع نفسه، ص 186.

(3) شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتري العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، تصدر عن مخبر حماية حقوق الإنسان بين النصوص الدولية والنصوص الوطنية وواقعها في الجزائر، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، مد 4، ع 8، 30 جوان 2017، ص 287.

(4) قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014.

(5) راجع: المادة 89 من قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر. عدد 76 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017.

عدّلت المادة 11 من الأمر رقم 74-75، فإن تاريخ سريان الترقيم المؤقت هو تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. غير أنّه تمّ تعديل هذه المادة مرة أخرى بموجب المادة 34 من قانون المالية لعام 2019، والتي قضت بأنّه في حالة ما إذا افتقر حائز العقار إلى سندات ملكية مشهورة، سيتمّ الترقيم المؤقت حسب التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، والذي يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

المطلب الثاني

إنشاء البطاقات العقارية

بعد إتمام عملية مسح الأراضي وإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يشرع المحافظ العقاري في تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، باعتبارها من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العيني العقاري، ذلك أنّ هذا الأخير ما هو إلا مجموعة من بطاقات عقارية تكتسي أهمية كبيرة من خلال بيان الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، وبذلك فهي توفر حماية للمتعاملين في العقاري وتدعيم الائتمان العقاري.

لذا نتطرق في هذا المجال إلى مفهوم البطاقة العقارية (الفرع الأول) مع تحديد أنواعها (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى بيان كيفية التأشير عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم البطاقات العقارية

عرّف الأستاذ ويس فتحي البطاقة العقارية⁽¹⁾ على أنّها: « هي بمثابة بطاقة هوية للعقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا لمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على

(1) وتسمى في التشريع المغربي بالرسم العقاري.

هذا العقار ويدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول (Bordereau) المخصص به حسب نموذج البطاقة»⁽¹⁾.

واعترفت الأستاذة جديلي نوال البطاقة العقارية: « ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له »⁽²⁾.

وعليه، فالبطاقات العقارية هي أداة تنظيمية إدارية استحدثت من أجل تيسير العمل الإداري المرتبط بالإشهار العقاري، وتيسير الاطلاع على الوثائق المشهورة بالمحافظة العقارية والحفظ والإشهار العقاري⁽³⁾.

وتحتوي البطاقات العقارية على البيانات الخاصة بالعقارات المسوحة، حيث يسهر المحافظ العقاري على تحيين ومراجعة وتدقيق بياناتها بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح⁽⁴⁾، لذا فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنموذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية وفقا ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كما تشكل الجانب القانوني للسجل العقاري بكشفها للوضعية القانونية للعقارات.

ومن أجل إحداث بطاقة عقارية⁽⁵⁾ بالنسبة لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية، كانت المادة 13 من الأمر رقم 75-74 تلزم المعنيين بتقديم جدول محرر على

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 185 .

(2) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 23.

(3) خلفوني مجيد، العقار...، مرجع سابق، ص 259.

(4) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 186.

(5) عرف القانون الجزائري فكرة البطاقات العقارية في ظل نظام الشهر العقاري التقليدي الذي بقي ساري المفعول بعد تمديد العمل بالقوانين الفرنسية بموجب المرسوم رقم 63-271، والتي لا تتعارض أحكامها مع السيادة الوطنية، فشمّل التمديد العمل بالنظام العقاري في بعض المحيطات الكائنة في العملات الجزائرية تحت تسمية " محيطات التحديث العقاري"، وهذا في إطار ما عُرف آنذاك بعمليات مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية للجزائر، وهذا من خلال إجراء تحقيقات لإثبات حقوق الملكية العقارية وبالتالي مسك الفهرس العقاري واستخراج الملخصات عنه. انظر: زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2017، ص 226/227.

نسختين معدّ من قبل الموثق أو محرري العقود الإدارية أو كاتب الضبط إلى المصلحة المعنية بالسجل العقاري، ويكون هذا الجدول مرفقا بالسندات والعقود المثبتة للأموال والحقوق العينية العقارية⁽¹⁾. غير أنّ هذه المادة قد أُلغيت بموجب المادة 66 من القانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁽²⁾، واقتصر الأمر على تقديم الوثائق لإدارة المسح فقط.

وعليه، أصبح الترقيم العقاري يتمّ على أساس العناصر المحددة في وثائق المسح، ومن ثمّ تمّ الاستغناء عن العمل بالجدول الوصفي لوجود وثائق المسح عند الإجراء الأول، لأنّ وثائق المسح هي الأصل، وأما الجدول الوصفي فما هو إلا تكرار للبيانات التي تقدمها وثائق المسح.

لذا أحسن المشرع عندما ألغى هذه المادة، ولكن مازال العمل بها بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، لذا كان من الضروري أن يتمّ تعديل المرسوم التنفيذي المبين سابقا وذلك بإدراج مادة تُلغي المادة السالفة الذكر.

وبالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63⁽³⁾، ونص المادة 3 من المرسوم رقم 76-63⁽⁴⁾، والمادة 13 من الأمر رقم 75-74⁽⁵⁾، يتضح لنا جليا أنّ إنشاء أو إعداد البطاقات العقارية (L'établissement des fichiers) هو من صميم المهام الموكّلة للوكالة الوطنية للمسح عن طريق أعوانها العاملين في الميدان أثناء تنفيذ أعمال المسح.

(1) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 183.

(2) راجع: المادة 66 من قانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، سالف الذكر.

(3) راجع: المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 92-63 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

(4) نصت المادة 03 من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: « يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة...».

(5) نصت المادة 13 من الأمر رقم 75-74 على ما يلي: « يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموع البطاقات العقارية... جدولا محررا على نسختين...». مع العلم أنّ هذه المادة قد تم إلغاؤها بموجب المادة 66 من قانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، سالف الذكر.

وعليه، فإنّ إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار يتمّ بمناسبة إتمام عملية مسح هذا العقار. أما عن مسك هذه البطاقات (La tenue des fiches) ومراجعة بياناتها القانونية، وضبطها والتأكد من مطابقتها لوثائق المسح والتأشير عليها، هو من مهام المحافظ العقاري.

تظهر أهمية البطاقة العقارية بالنظر للعقار الذي أنشئت من أجله، فإن ما هو أكثر أهمية من البطاقة العقارية الواحدة هو مجموع البطاقات العقارية المجمعة التي تشكل بتجميعها وترتيبها وثيقة قانونية مستقلة وبالغة الأهمية تسمى "مجموعة البطاقات العقارية"، وهي مرادفة لمصطلح (Fichier Immobilier) في النظام الفرنسي، وهو فهرس عقاري كبير يتضمن قاعدة بيانات حقيقية عن إقليم البلدية بكاملها، ويطلق عليه اسم السجل العقاري (Livre foncier) (1).

إنّ إنشاء أو إعداد أو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية يتمّ عبر مراحل، إذا يتمّ في المرحلة الأولى إنشاء البطاقات العقارية (Les fiches d'immeubles)، وهذا من اختصاص الوكالة الوطنية للمسح، ثم يليه دور المحافظ العقاري في جمع هذه البطاقات وترتيبها وترقيمها بما يشكل مجموع البطاقات العقارية (Le fichier immobilier) (2).

ومن أجل مسك البطاقات العقارية من قبل المحافظ العقاري، يجب الإشارة إلى جميع العقود الرسمية - المنشئة أو الناقلة والمصرحة أو المعدلة - المتعلقة بالملكية العقارية، وكلّ العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول والتي كانت موضوعاً لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري، بمقتضى التشريع الجاري العمل به.

كما يجب الإشارة كذلك إلى تسجيلات الرهون أو الامتيازات، بالإضافة إلى المحاضر المعدّة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخصّ العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية. مع الإشارة إلى التعديلات التي تمسّ الوضعية القانونية للعقار المحدّد والمسجل في مجموعة البطاقات العقارية (3).

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 187.

(2) المرجع نفسه، ص 188.

(3) راجع: المادة 23 من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

يترتب على نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي إنشاء الرسم العقاري - البطاقة العقارية في القانون الجزائري- حيث يسجل في الكناش العقاري، ويتضمّن مختلف البيانات المتصلة بالأحكام العقارية، مع تحديد التصرفات المنصبة عليه، مع تبيان هويّة مالك العقار⁽¹⁾.

مع العلم أنّه يتمّ تخصيص رسما عقاريا لكلّ عقار، وفي حالة قسمة العقار يجب إفراد رسم عقاري لكلّ قطعة عقارية مفرزة⁽²⁾.

الفرع الثاني

أنواع البطاقات العقارية

تتنوع البطاقات العقارية تبعا لما إذا كان العقار ممسوحا أو لا، لذا نجد عدة بطاقات في المناطق الممسوحة (أولا)، وفي المناطق غير الممسوحة (ثانيا).

أولا: البطاقات العقارية المعدة في المناطق الممسوحة

تتنوع البطاقات العقارية المعدة في المناطق الممسوحة إلى البطاقات التالية:

1- بطاقة قطع الأراضي: (Fiche Parcellaire)

نصّمت المواد من 23 إلى 26 من المرسوم رقم 63-76 بطاقات قطع الأراضي التي تنشأ في البلديات التي خضعت لعملية المسح، حيث يتمّ عمليا فرز وترتيب هذه الوثائق وإحاقها بملف يسمى ملفات القطع الممسوحة في انتظار المعالجة، إذا تؤخذ الملفات الخاصة بكلّ قسم، وتنشأ لها البطاقات الخاصة⁽³⁾.

(1) المختار بن أحمد عطار، "التحفيظ العقاري..."، مرجع سابق، ص 77.

(2) المرجع نفسه، ص ص 78 و79.

تخصص في التشريع التونسي صحيفة عقارية لكلّ عقار تسمى بالرسم العقاري - البطاقة العقارية في القانون الجزائري- تدون فيه جميع الحقوق وبيانات العقار، ومجموع الرسوم العقارية تكوّن السجل العقاري. انظر: النقعاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العقاري، مرجع سابق، ص 25.

(3) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 68.

وحددت المادة 24 من المرسوم رقم 63-76، والقرار المؤرخ في 27 ماي 1976⁽¹⁾ شكل البطاقات العقارية، فهي تضم قسما علويا تذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الأراضي من قسم، ورقم المخطط، والمكان المذكور، ومحتوى مسح الأراضي، وتاريخ إنشاء البطاقة، ورقمها الترتيبي، وتاريخ إجراء الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية. وتضم قسم سفلي يتكون من خمسة جداول⁽²⁾.

يتم ترتيب هذه البطاقات ترتيبا أبجديا بالنسبة للأقسام المتعلقة بالبلدية الممسوحة، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي حسب ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر⁽³⁾، وهي تمسك سواء بالنسبة للعقارات الحضرية أو الريفية على حد سواء⁽⁴⁾.

والملاحظ أنّ أهمية هذه البطاقة تبدو أكثر بالنسبة للعقارات الريفية مقارنة بالعقارات الحضرية، والعلة في ذلك هي أنّ هذه الأخيرة تكون محل تعريف وترقيم أيضا في بطاقات أخرى تسمى بطاقة العقار الحضري، لذا يكفي للتعريف بالعقار الحضري الإشارة في بطاقة القطعة (Fiche parcellaire)⁽⁵⁾ بالإحالة إلى رقم بطاقة العقار الحضري الممسوحة.

(1) قرار مؤرخ في 27 ماي سنة 1976 يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج. ر. عدد 20 الصادر بتاريخ 9 مارس سنة 1977.

(2) خصص الجدول الأول لنطاق الوحدة العقارية ونوعها، والجدول الثاني يظم الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، أما الجدول الثالث يشتمل على الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتقاقات الايجابية والسلبية، على أن يخصص الجدول الرابع للإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإجراءات غير الشكلية المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس، على أن يشتمل الجدول الخامس الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

(3) بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 186.

(4) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 190.

(5) ونجد في التشريع الفرنسي بطاقة قطع الأراضي أو البطاقة المجزئة، وهي متعلقة بالعقار الريفي أكثر من العقار الحضري.

«Elles sont établies aussi Bien pour les immeuble ruraux que pour les immeubles urbains». Voir: DAGOT (Michel), La publicité foncière, 1 éd, Presses Universitaire de France, Paris, France, 1981, P 39.

ولذلك، يمكن القول أنه في بلدية ممسوحة تخصص بطاقتان لكل عقار حضري، الأولى تسمى بطاقة العقار الحضري، والثانية تسمى بطاقة قطع الأرض. أما بالنسبة للعقار الريفي، فلا تخصص له سوى بطاقة واحدة هي بطاقة قطع الأراضي⁽¹⁾.

2- بطاقة العقار الحضري (Fiche d'immeuble urbain)

نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 على أنه: « تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقة عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.»

يستنتج من نص المادة أنها قسمت إقليم البلدية إلى عقار حضري وعقار وريفي، إلا أن المشرع اعتمد على معيار الطرقات المنظمة، وهو معيار غير دقيق خاصة إذا تعلق الأمر بعدد السكان.

تنشأ في العقارات الحضرية بطاقات عقارية حضرية تطبيقاً لنص المادة 27 من المرسوم رقم 63-76، ويتم مسكها على الشكل العيني أي استناداً إلى العقار حتى ولو كان واقعاً في منطقة غير ممسوحة⁽²⁾. ويتم التعرف على العقارات الحضرية من خلال الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور التي تشير إلى أرقام شوارعها، أو عن طريق أدوات التهيئة والتعمير - كمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - إلا أن هذه الأدوات لا يمكن الاعتماد عليها كثيراً في مجال المسح العقاري الذي له تقنياته ووسائله، لأن أدوات التعمير تعاني في الكثير من الأحيان من عدم مطابقتها للواقع الحضري للبلدية⁽³⁾.

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 190.

(2) المرجع نفسه، ص 192.

(3) زرياني محمد مصطفى، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 232.

نص المشرع الفرنسي على هذا النوع من البطاقات بموجب من مرسوم 14 أكتوبر 1955 في المادة 10 منه، وذلك من خلال بطاقة عقارية حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء عقار حضري، وذلك بالنسبة لكلّ العقارات الواقعة في الحظائر التي يزيد عدد سكانها عن 10000 نسمة⁽¹⁾ حسب ما جاء المادة 02 من المرسوم السالف الذكر.

وتنقسم البطاقة العقار الحضري لابدورها في الجزائر إلى صنفين هما:

1-1- البطاقة العامة للعقار (PRO2): (Fiche générale de l'immeuble)

نصت المادة 28 من مرسوم رقم 63-76 على إحداث البطاقة العامة للعقار بنصها: « عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار والتي يُوشر عليها عند الاقتضاء أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار ».

ومن خلال المادة السالفة الذكر، يتعلق هذا النوع من البطاقات بجميع المباني الفردية أو الجماعية وكلّ القطع الأرضية، بغض النظر إذا كانت تحتوي على أجزاء مشتركة أم لا، لتكون محلا لإحداث بطاقة عقارية عامة. ويتم ترتيب هذه البطاقة في مجموعات متميزة حسب كلّ بلدية، بحسب الشوارع والأرقام. أما البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي، فيكون الترتيب حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي، تطبيقا للفقرة الأولى من المادة 32 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر⁽²⁾.

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 191.

أما في السويد، فإنه تمّ تخصيص سجل للعقار الريفي وسجل آخر للعقار الحضري، وبقي العمل بهما إلى غاية صدور القانون الجديد لعام 1972 والذي وحدّ السجلات، وجعلها في سجل واحد يضم العقار الريفي والحضري. انظر: BECKER (Jean-Marie), "Le cadastre en Suède", Op.cit, P 02.

(2) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 188.

حددت المادة 29 من المرسوم رقم 63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر، البيانات الواجب ذكرها في هذه البطاقة، إذ يخصص الجدول الأول لتعيين مجموع العقار لاسيما وصفه بصفة موجزة مع بيان نوعه ورقمه، وتعيين القطع عند الاقتضاء في الجدول الثاني. أما الجدول الثالث، فهو يحدّد الإجراءات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية، على أن يشتمل الجدول الرابع على الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية. وخصص الجدول الخامس للإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة. وأخيرا يتعلّق الجدول السادس بالامتيازات والرهنون وكذا التعديلات والتنظيمات المتعلقة بهذه الحقوق.

2-1- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة: (PR03) (Fiche particulière de

la copropriété)

يخصص هذا النوع من البطاقات للأمالك العقارية المشتركة حسب نص المادة 2/28 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، أين يشترك عدد من الملاك في بناية واحد، رغم أنّ كلّ شريك يملك طبقاً مستقلاً، إلا أنّهم شركاء في الأجزاء المشتركة كما هو الحال بالنسبة لسكان العمارة. يمسك المحافظ العقاري بطاقة عامة للعمارة وبطاقة خاصة لكلّ شقة، كما تخص هذه البطاقة تجزئة مجموعة قطع أرضية وتقسيمها إلى قطع، فيمسك المحافظ العقاري بطاقة عامة تتعلق بالتجزئة الكاملة، وبطاقات خاصة بكلّ قطعة.

أما عن البيانات الواجبة ذكرها، فقد حدّتها المادة 30 من المرسوم رقم 63-76 والتي تتميز عن البطاقة العامة، في أنّ البطاقة الخاصة تعين القطعة المعنية فقط، بينما البطاقة العامة تعين مجموع القطع.

والملاحظ أنّ البطاقات العقارية - حضرية أو ريفية - تضمّ جميع البيانات المتعلقة بالعقد عملاً بالمواد 2 و3 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأنّ كلّ تعديل في ما تحتوي عليه أي قطعة سواء عامة أو خاصة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة مع التأشير على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما⁽¹⁾.

3- البطاقة الأبجدية (PR10)

نصت المادة 44 من المرسوم رقم 63-76 على إنشاء بطاقة أبجدية (Fiche Alphanétique) لونها أبيض وذات حجم A5 (21 سم X 14.85 سم)، فهي عبارة عن بطاقة ترتب ترتيباً أبجدياً بحسب أصحاب الحقوق المشهورة، مع العلم أنّه تمّ إنشاء هذا النوع من البطاقات في ظل نظام الشهر الشخصي⁽²⁾، حيث تتكون من قسمين، إذ يخصص القسم العلوي لها لتدوين البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين. على أنّ يرتبط القسم السفلي بالبيانات المتعلقة بتعيين العقار محل الشهر تعييناً

(1) بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 188.

(2) بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح..."، مرجع سابق، ص 75.

دقيقاً في شكلٍ جدول. ويتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق، فحين يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص المعنوية طبقاً للترتيب الأبجدي لهم⁽¹⁾.

ثانياً: البطاقات العقارية المعدة في المناطق غير المسوحة

تتنوع البطاقات العقارية المعدة في المناطق غير المسوحة إلى الأنواع التالية:

1- البطاقة العقارية الشخصية (Les fiches de propriété personnelle)

تم تكريس البطاقات العقارية الشخصية في إطار نظام الشهر الشخصي عملاً بأحكام المواد من 113 إلى 115 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، علماً أنّها بطاقات عقارية مؤقتة خاصة بالعقارات الريفية في انتظار مسح الأراضي العام، وهي ذات لون بني حجم A3 (42 سم X 29.7 سم).

وتجدر الإشارة إلى أن هذه البطاقة بطاقة فردية حدّد نموذجها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 21 ماي 1976، يمسخها المحافظ العقاري في حالتين: تتعلق الحالة الأولى بالعقارات الريفية التي يمكن أن تكون مرقمة حسب مخطط مسح الأراضي نتيجة عمليات الثورة الزراعية، فيبيّن المحافظ العقاري في البطاقة نوع العقار، وموقعه، ومحتواه، ورقم مخطط المسح.

أما الحالة الثانية، فهي مرتبطة بالمعاملات المدنية التي تتمّ بواسطة السندات التوثيقية أو الناتجة عن أحكام وقرارات قضائية، عندما تكون موضوع إجراء إشهار بالمحافظة العقارية، فيبيّن فيها المحافظ العقاري نوع العقار، وموقعه، ومحتواه، وأسماء الملاك المجاورين للعقار⁽²⁾.

وكان من المفروض أن تستعمل البطاقات الشخصية خلال مرحلة انتقالية وجيزة مرتبطة بإتمام المسح العام، غير أنّها أصبحت تسير بالتوازي مع البطاقات العينية بسبب عدم إتمام أشغال مسح الأراضي العام وطول مدّته، وبقي العمل بنظام البطاقات الشخصية قائماً بالرغم من أنّ القانون قد أكّد على الطابع المؤقت لها.

(1) بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 184.

(2) زرياني محمد مصطفى، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 230.

تعتبر عملية إعداد البطاقات العقارية الشخصية عملاً مفيداً ومكملاً لتأسيس السجل العقاري، لذا تعد البطاقة العقارية الريفية المعدة في إطار الثورة الزراعية قبل قيام نظام المسح بمثابة تأسيس جزئي للسجل العقاري. أما البطاقات الأبجدية التي يمسكها المحافظ العقاري والمتعلقة بالعقارات غير الممسوحة، فهي تندرج ضمن البطاقات⁽¹⁾ الشخصية وتكون حسب الترتيب الأبجدي لأسماء أصحاب الحقوق.

ويتم ترتيب البطاقات الشخصية الخاصة بالأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر. وترتب بطاقة الأشخاص الاعتبارية ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات، مما يؤدي إلى إنشاء الفهرس الأبجدي.

ولما كان هذا النظام موروث عن الاستعمار، فإن ذلك جعل المديرية العامة لأملاك الدولة تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 05 ماي 2002 تحمل رقم 2742، حيث تنص هذه المذكرة إلى التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس التي تعرف وضعية سيئة، وذلك من خلال نقل محتواها إلى فهارس جديدة وفق إجراءات محدّدة في هذه المذكرة⁽²⁾.

ولقد اعتمد التشريع الفرنسي لهذا النوع من البطاقات استناداً للمادة 4 من المرسوم رقم 55-1350 المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري⁽³⁾.

(1) زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 230.

(2) زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية...، مرجع سابق، ص 117.

(3) المرجع نفسه، ص 117.

مع العلم أن هذه البطاقة تضم 3 جداول، فالأول يحتوي على قائمة العقارات الخضرية. أما الثاني فهو مخصص لبيان قائمة العقارات الريفية. أما الثالث فهو مخصص لعقار ريفي واحد (Les seuls immeubles ruraux)، وهو مقسم إلى خانتين (A) و(B). انظر:

MARTY(Gabriel), RAUNDAUD (Pierre), Droit civil, Op.cit, P383. Voir aussi: DAGOT Michel, La publicité foncière, Op.cit, P 38.

الفرع الثالث

التأشير على البطاقات العقارية

إن التأشير على البطاقات العقارية بمناسبة تنفيذ إجراء الشهر يختلف باختلاف طبيعة العقار، وما إذا كان خاضعا للمسح العقاري أم لا. وقد حدّد المشرع الجزائري كفاءات التأشير وضبط البطاقات العقارية، ويجب أن تشمل على البيانات التالية:

- تاريخ العقود والوثائق أو القرارات القضائية المشهورة،
- تاريخ الاتفاقيات التسجيلات والشروط المشهورة،
- اسم الموثق السلطة القضائية والإدارية المحررة للوثيقة،
- الثمن الأساسي التقديري أو الذي تم تعديله،
- مبلغ الدين وكافة الملحقات المضمونة.

كما ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كلّ عملية إجراء جديدة، حتى تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية⁽¹⁾. أما إذا تعلق الأمر بعمليات إشهار عقود أو شهادات توثيقية لما بعد الوفاة، فعلى العون المكّف بعملية التأشير أن يتقيّد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة، فيجب أن يثبت انتقال الأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، وتحديد الحصة التي تعود لكل واحد منهم.

(1) وفي هذا المجال، أصدرت المذكرة رقم 2650 مؤرخة بتاريخ 26 ماي 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر، بعنوان ضبط الوثائق العقارية، حيث لوحظ أنّ الوثائق المسوكة من قبل المحافظات العقارية لا تزال تحمل عدّة تأشيريات لحقوق عقارية مشهورة باسم أشخاص طبيعيين ومعنويين ذوي جنسية أجنبية، مع أنّ هؤلاء الأشخاص قد سقطت حقوقهم =على هذه الأملاك. إن هذه الوضعية لا تتلاءم مع المبدأ الذي بمقتضاه يجب على المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية أن تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات التي تخصها حقوق مشهورة. وقد صدر في هذا المجال مذكرة أخرى تؤكد ما جاء في المذكرة السابقة، انظر: المذكرة رقم 1183 مؤرخة في 31 جانفي 2009، م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. وعليه، يستوجب معالجة هذه الوضعية باللجوء إلى تطهير الوثائق المعنية من كلّ التأشيريات التي أصبحت لا تعبر عن الوضعية القانونية الحالية.

وبالنسبة لعدم الأهلية فالتأشير يكون باسمه، ولكن وجب الإشارة إلى سبب عدم تمتعه بالأهلية، لأنه وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية أو زوال سببها، يمكن له الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم أهليته⁽¹⁾.

نص المشرع الجزائري في المادة 33 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، على أن يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشير المتعلقة⁽²⁾ بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، أما فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

وتحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة، واستعمال أختام أو أرقام وتواريخ مرخص بها، وكذا استعمال المختصرات الجارية، مع ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة ومنع التحشير والكشط، وأن يسطر خط بعد كل إجراء.

ويجب أن يظهر تاريخ الشهر في كل عملية تأشير ومراجعته، كما يجب أن يشمل بالخصوص على البيانات المتمثلة في تاريخ العقود، والقرارات القضائية، أو الوثائق، ونوع الاتفاقات، أو الشروط، أو التسجيلات التي تم إشهارها، وتعيين الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية، وكذا المبلغ الأساسي للثمن أو الثمن التقديري أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

أراد المشرع ضبط عملية تأشير البطاقات العقارية، لأنها تكسب حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى حجية اتجاه الغير، فتسجيل الحقوق في مجموع البطاقات العقارية هو الذي يمنحها هذه الصبغة في مواجهة كل منازع⁽³⁾.

أما التأشير التي تخضع إلى التجديد، فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، ومن هذه التأشير الرهون وحقوق الامتياز التي يجب أن تجدد كل 10

(1) رحمانى صديق، النظام القانوني لتوثيق العقاري...، مرجع سابق، ص 188.

(2) بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 188.

(3) المرجع نفسه، ص 189.

سنوات، وتستفيد المؤسسات والجماعات العمومية من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات، إلا أنها تسقط في جميع الأحوال بمضي 35 سنة⁽¹⁾.

وإذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز يتقل عدة عقارات خاصة تمّ على إثر عملية التقسيم، فإنه يؤشر على جميع البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات اتجاه التسجيل في كلّ بطاقة عبارة مخصص مع عقارات أخرى⁽²⁾.

أراد المشرع الجزائري ضبط التأشيرات الجارية على البطاقات العقارية بصرامة كبيرة من خلال المادتين 33 و34 من المرسوم 63-76 السالف الذكر تفاديا من إهدار حقوق الناس، ويتضح ذلك من خلال استعمال نوع معين من الحبر أو اللون، وإتباع أسلوب محدد للتأشير من خلال منع الحشر والكشط، بالإضافة إلى طبيعة المعلومات المدونة إلا دليل على ذلك.

المطلب الثالث

السجلات العقارية

يقوم نظام الشهر العيني على أساس مسك السجل العقاري الذي يتكون من مجموع البطاقات العقارية. وفي ظل هذا النظام، يرتكز شهر التصرفات العقارية على العقار ذاته أين يكون محل اعتبار.

يعتبر موضوع السجل العقاري المتبّع والمكرّس في الجزائر والذي يتولى تحديد الوضعية القانونية للعقارات، وطبيعة تداول الحقوق العينية، نظام أكثر فعالية في تحقيق استقرار الملكية وتدعيم الائتمان والثقة في التصرفات العقارية، بحكم أنّ مسك السجل العقاري يخضع لشروط يحكمها مبدأ الشرعية، تتمثل في قاعدة الرسمية ومبدأ الشهر المسبق.

(1) ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2007/2006، ص 79.

(2) بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مرجع سابق، ص 43.

لقد حدّد المشرع الجزائري جملة من الالتزامات تقع على عاتق المحافظ العقاري، ويجب الامتثال لها على غرار مسك السجل العقاري.

فبمجرد إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي وأثناء عملية تنظيم وترتيب هذه الوثائق، يتمّ إعداد مجموعة من السجلات، لكلّ واحد منها دوره.

وتعتبر السجلات العقارية من بين أهم الوثائق التي يجب على المحافظ العقاري مسكها، لما لها من دور في مجال حماية الملكية العقارية والحقوق المدونة فيه.

لذا نتطرق إلى تعريف السجلات العقارية (الفرع الأول) مع بين أنواعها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف السجلات العقارية

كرّست مختلف التشريعات نظام السجلات العقارية⁽¹⁾ في تشريعاتها الداخلية، لما لهذه السجلات من دور في حفظ الحقوق باعتباره دليلا ماديا يساعد في عملية إثبات التصرفات الواقعة على الملكية العقارية، لذا كان لزاما علينا التطرق إلى تعريف السجل العقاري من الناحية القانونية (أولا)، والفقهية (ثانيا).

(1) يعتبر السجل العقاري وسيلة للشهر العقاري في العديد من الدول على غرار ألمانيا، النمسا، سويسرا، بالإضافة إلى مقاطعة الرين الأعلى والدنيا في فرنسا. انظر:

ALOU (Amar), Propriété et régime foncier en Algérie, Op.cit, P 143.

وفي هذا الإطار، نجد أنّ الوصف المادي للسجل العقاري في الطوغو (Togo) ذو حجم كبير (60 سم x 45 سم)، ويحوى على 400 صفحة من الورق الصلب (Papier solide). انظر:

YVES (Marguerat), Le livre foncier, L'exemple du Togo, Les outils de gestion foncière, In : LE BRIS (Emile) LE ROY. (E), MATHIEU.(P), L'appropriation de la terre en Afrique noir, Manuel d'analyse de décision et de gestion foncière, éd Karthala, Paris, France, 1991, P 264.

أما في فرنسا، فالسجل العقاري ذو حجم كبير على شكل A2 (59.4 سم X 42 سم). انظر:

FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle ..., Op.cit, P .24

أولاً: التعريف القانوني

لم يُعرّف المشرع الجزائري السجل العقاري، وإنما اكتفى بالإشارة إلى الغرض والهدف من إنشائه وتبيان كيفية إمساكه، وهو ما نصت عليه المادة 03 من الأمر رقم 75-74 « يعدّ السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية».

أما نص المادة 12 من الأمر السالف الذكر، فتشير إلى أنّ السجل العقاري يمسك في كلّ بلدية في شكل بطاقات عقارية، يتم إعدادها أول بأول بتأسيس مسح الأراضي العام على إقليم بلدية ما.

وهناك من التشريعات العربية من عرّفت السجل العقاري على غرار المشرع المصري، الذي اعتبره مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كلّ عقار وحالته القانونية، كما يبيّن كلّ الحقوق المترتبة له وعليه، وكذلك المعاملات والتعديلات المتعلقة به، هذا ما قضت به المادة 1 من قانون السجل العيني رقم 142 لعام 1964⁽¹⁾.

وعرّفت المادة 1 من نظام التسجيل العيني للمملكة العربية السعودية السجل العقاري على أنه: «... مجموع الوثائق التي تبين أوصاف كلّ عقار وموقعه وحالته الشرعية، وماله من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه...».

وأما المادة 3 من قانون السجل العقاري البحريني رقم 15 لسنة 1979، فقد عرّفته على النحو التالي: «... هو مجموعة الصحائف التي يدرج فيها كلّ عقار مع بيان أوصافه وحالته القانونية ويدون بها الحقوق المترتبة له أو عليه مع بيان المعاملات والتعديلات التي تطرأ على هذه الحالة ويوجب القانون قيدها».

وعرّفته المادة 1 من قانون التسجيل العقاري لإمارة دبي (الإمارات العربية المتحدة) رقم 07 لعام 2006 أن السجل العقاري: «... هو مجموعة من الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة، التي تبين أوصاف كلّ عقار وموقعه والحقوق المتصلة به ...»⁽²⁾.

(1) ثناء عبد الوهاب القاضي، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر...، مرجع سابق، ص 21.

(2) تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2013، ص 13.

ثانيا: التعريف الفقهي

يُعرّف الفقه السجل العقاري على أنه: « النظام العيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا النظام من سجلات ووثائق يرتكز القيد فيها على الوحدات العقارية»⁽¹⁾.
 واعتبر السيد عبد الوهاب عرفة السجل العقاري على أنه: « مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كلّ عقار وحالته القانونية والتصرفات التي ترد عليه والتعديلات المتعلقة بها»⁽²⁾.

على هذا الأساس، فقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري⁽³⁾، إلا أنّها تصب كلّها في معنى واحد، باعتباره مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كلّ عقار وتوضح حالته المادية والقانونية.

الفرع الثاني

أنواع السجلات العقارية

تعتبر السجلات على اختلاف أنواعها أهم الوسائل المادية في كلّ أنظمة الشهر في العالم، إذ يستعملها المحافظ العقاري في قيد وتسجيل مختلف التصرفات والوثائق المقدمة للشهر بحسب ترتيب ورودها إليه.

أولاً: في التشريع الفرنسي

تتعدد السجلات في فرنسا، ويخصّص كلّ واحد منها لنوع معين من التصرفات، إذ يوجد سجل عام يدعى سجل الإيداع (Le registre des dépôts)⁽⁴⁾، وإلى جانبه توجد

(1) تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر...، مرجع سابق، ص 15.

(2) السيد عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني، مرجع سابق، ص 24.

(3) حدّدت المواد 145 إلى 156 من القانون المدني الكيياكي شكل السجل العقاري، حيث يتكون من الفهرس العقاري والبطاقة الشخصية لمالك الحقوق. انظر:

BROCHU (François), "Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits ...", Op.cit, P 985

(4) وهو سجل مؤشّر ومرقم (Coté et Paraphé) من قبل قاضي المحكمة، يمسك بدون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، ويقفل كلّ يوم (Chaque jour)، حيث تدون فيه يوماً بيوم وبترتيب رقمي (Par ordre numérique) الوثائق المودعة للشهر، ويمسك لدى مكتب الرهون. انظر: =

سجلات خاصة (Des registres spéciaux)، والفرق بينهما يكمن في أن الأول يعدّ ويمسك من قبل المحافظ العقاري، بينما السجلات الخاصة فيقتصر دورها في إمساكها فقط، ويتمّ إعدادها من قبل جهات أخرى⁽¹⁾.

أنشأ قانون بريمار VII في كلّ دائرة إقليمية نوعين من السجلات، فالسجل لأول خاص بالقيود الخاصة بالامتيازات والرّهون (Registre des inscriptions)، وأما الثاني يختص بتسجيل جميع المبادلات والتصرفات المنشأة للحقوق العينية العقارية القابلة للرهن بين الأحياء (Registre des transcriptions)⁽²⁾.

ويتمّ مسك هذه السجلات وفقاً للترتيب الأبجدي لأسماء الأطراف المتعاقدة أو أصحاب الحقوق المشهورة، ويمكن عن طريقها الإطلاع على المعلومات المقيدة في السجلات تبعاً للترتيب الزمني لتقديم الوثائق للشهر. بالإضافة إلى ذلك، يتمّ مسك سجل للإيداع، وهو سجل تكميلي يتمّ فيه الإشارة لجميع الوثائق المودعة بهدف الإشهار⁽³⁾.

ونظراً للعيوب التي عرفها هذا النظام، تمّ تدارك الأمر بموجب مرسوم جانفي 1955 بإضافة الفهرس العقاري. وعليه، تتنوع السجلات في التشريع الفرنسي من سجل الإيداع وفهرسين العيني والشخصي.

أ - **سجل الإيداع:** يمسك محافظ الرّهون سجل الإيداع يقيد فيه يوماً بيوم وبترتيب رقمي ما تمّ إيداعه لديه من عقود، وأحكام قضائية، وجداول بغرض استيفاء إجراء الشهر⁽⁴⁾.

=JOBARD-BACHELLIER (Marie-Noëlle), Droit civil, Sûretés, Publicité foncière, 15 éd, Dalloz, Paris, France, 2007, P 198.

(1) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 199.

(2) SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil..., Op.cit, P 628.

(3) عثمانة وهيبية، النظام لقانوني للشهر...، مرجع سابق، ص 146.

(4) SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil..., Op.cit, P 630. Voir aussi: GEREST (Pascale Salvage), Les sûretés-la publicité foncière, Op.cit, P 170.

على أن يتمّ إيداعه كلّ عام لدى كتابة المحكمة، حسبما نصت عليه المادة 2200 من القانون المدني الفرنسي المعدل بموجب المرسوم رقم 89 المؤرخ في 7 جانفي 1959، وكذا المرسوم رقم 04 المؤرخ في 6 جانفي 1966. انظر RANOUIL (Véronique) et CHABAS (François), Leçons de droit civil, Op.cit, P 627.

ويتمّ القيد في هذا السجل دون أي حشر بين الأسطر أو ترك أي فراغ، كما يتعين ترقيمه والتأشير عليه من قبل القاضي المختص⁽¹⁾، كما يتوجب عند غلق أي سجل إيداع يتم إيداع نسخة منه لدى أمانة ضبط محكمة غير المحكمة المختصة إقليمياً أو لدى محكمة الاستئناف، ويمكن أن يمكّن هذا السجل بصورة رقمية، وفي هذه الحالة يتعين أن يرقم ويؤرخ بالوسائل الكافية لتقديم جميع الضمانات فيما يتعلق بالإثبات.

ب - الفهرس العقاري: يتكون الفهرس العقاري من جزأين، يتمثل الجزء الأول في الفهرس الشخصي الذي يتمّ فيه فهرسة محتوى السجل الأبجدي القديم، مع الإشارة إلى مجموعة التصرفات العقارية المشهورة باسم نفس الشخص. أما الجزء الثاني، فيتمثل في الفهرس العيني الذي تُبين فيه التصرفات الواقعة على نفس العقار، فبهذه الطريقة يكون المشرع الفرنسي قد أدخل أحد عناصر النظام العيني في نظام الشهر العقاري.

1- الفهرس الشخصي (Fichier personnel): يمكّن محافظ الرّهون فهرسا شخصيا لكل بلدية تابعة لدائرة اختصاصه، ويحتوي على بطاقات بحسب عدد الملاك، وفي حالة الشيوخ أو الملكية المشتركة تعد بطاقة لكل شريك أو مشترك في الملكية. تقسم البطاقة الشخصية إلى ثلاث جداول⁽²⁾، حيث يخصص الجدول الأول لقائمة العقارات الحضرية (Liste des immeubles urbains) التي هي ملك لشخص أو هو صاحب حق خاضع للشهر عليها. أما الجدول الثاني، فتدوّن فيه قائمة العقارات الريفية (Liste des immeubles ruraux) والتي هي ملك لنفس أو هو صاحب حق خاضع للشهر عليها⁽³⁾. أما الجدول الثالث الذي يحتوي على إطارين مخصّصين للعقارات الحضرية فقط، فالإطار "أ" يتم فيه التأشير على جميع التصرفات المنشأة أو الناقلة بين الأحياء أو بسبب الوفاة، وتمنح للشخص المعني حقا على هذه العقارات يخضع للشهر. أما الإطار "ب"، فيتم فيه التأشير بكلّ الأعباء، والامتيازات والرّهون المثقلة لهذا العقار لفائدة الغير⁽⁴⁾.

(1) عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر ...، مرجع سابق، ص 147.

(2) المرجع نفسه، ص ص 149/148.

(3) SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil..., Op.cit, P 630.

(4) عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر ...، مرجع سابق، ص 150.

2- **الفهرس العيني (Fichier Réel):** يتضمن هذا الفهرس بطاقتين أنشأتا بالاعتماد على تقسيم العقارات إلى قسمين: ريفية أو حضرية، وتعدّ لجميع العقارات بطاقة تجزئة، في حين تخصص بطاقة عقارية للعقارات الريفية.

أ- **بطاقات التجزئة (Fiches parcellaires)** ⁽¹⁾: تنشأ بطاقة التجزئة لكلّ تجزئة لحصة من الأملاك العقارية، توضح فيها قائمة التصرفات الناقلة التي كانت موضوعا لها، وذلك بالرجوع إلى الوثائق المشهورة. فإذا كانت هذه البطاقة تسمح بمعرفة مالك العقار، فهي تعدّ ضرورية بالنسبة للعقارات الحضرية للحفاظ على التطابق مع مصلحة مسح الأراضي، فهي لا تتضمن سوى مرجع المسح والإحالة إلى البطاقات العقارية ⁽²⁾.

ب- **البطاقات العقارية (Fiches d'immeubles)**: تنشأ بطاقة عقارية لكلّ عقار حضري أو جزء منه مملوك لمالك معين، وتتضمن هذه البطاقة تعريفا للعقار بحسب مراجعه المسحية. أما بالنسبة لأجزاء العقارات فيتعين الإشارة لرقم الحصة، وتنقسم هذه البطاقة إلى 3 جداول حيث يتعلق **الجدول الأول** بتحديد طبيعة العقار وعند الاقتضاء رقم الحصة أو الجزء من العقار موضوع البطاقة العقارية، ويرتبط **الجدول الثاني** بحالة تخصيص الملكية المشتركة أو قسمة العقار، تعين الحصص أو الأجزاء عن طريق توضيح موقعه وخصائصه (عمارة، درج، طابق، عدد الغرف...). ويتضمن **الجدول الثالث** كما هو الحال بالنسبة للبطاقة الشخصية إطارين "أ" و"ب" تقيّد فيهما جميع التصرفات الناقلة للملكية، والارتفاعات والأعباء، والامتيازات والزّهون المثقلة للعقار أو جزء منه ⁽³⁾.

ت - **السجلات المتخصصة** ⁽⁴⁾ (Registres spécialisés)

(1) وهي تشمل العقارات الحضرية والريفية على حدّ سواء والموجودة في البلدية التي عرفت نهاية أعمال المسح. انظر:

JOBARD-BACHELLIER (Marie-Noëlle), Doit civil, Op.cit, P 199.

(2) عثمانة وهيبية، النظام لقانوني للشهر ...، مرجع سابق، ص 150.

(3) المرجع نفسه، ص 151.

(4) نجد في هذا المجال: السجل الأساسي الرئيسي في التشريع السويسري، وهو سجل له دور هام فيما يتعلق بإنشاء أو زوال الحقوق العينية.

« Le registre principal a une importance primordiale en ce qui concerne la création, l'existence et la disparation des droits réels... ».

تتمثل هذه السجلات في سجل القيود، سجل الإشهار وسجل الحجوز العقارية.

1 - سجل القيود: (Registre des inscriptions)

يتم إجراء الشهر بالنسبة للرهن والامتيازات بمجرد قيدها على سجل القيود، وذلك حسب الترتيب الذي وردت فيه في سجل الإيداع، بحيث يودع صاحب حق الامتياز أو الرهن بين يدي المحافظ العقاري العقد المنشأ لهذا الحق، مع حافظتي إرسال محررتين طبقاً للنموذج المحدد قانوناً⁽¹⁾، ويتضمن بيانات محددة. يقوم المحافظ العقاري بأرشفة العقد، في حين يسلم إحدى الحافظتين للمعني مع التأشير عليها بتمام إجراء القيد، وترفق الحافظة الثانية بسجل القيود.

2 - سجل الاشهارات: (Registre des publications)

ألحقت هذه التسمية بهذا السجل بموجب إصلاحات 1955، إذ كان يسمى بسجل التسجيلات، ويخصص لتسجيل جميع التصرفات الخاضعة للشهر. ويقوم المعني قصد إجراء شهر السند بإيداع نسختين من الحكم أو الوثيقة المثبتة للحق العقاري، أو مستخرجين من العقد لدى محافظ الرهن الذي يقوم بالتأشير على النسخة أو المستخرج الأول بتمام إجراء الشهر، ويسلمه لصاحبه ويرفق الثاني بسجل الاشهارات⁽²⁾.

3 - سجل الحجوز العقارية (Registre des saisies immobilières).

يخصص سجل الحجوز العقارية لإجراء شهر الحجوز العقارية منذ أن تم إخضاعها لإجراء الشهر، ويمسك هذا السجل بنفس الطريقة التي يمسك بها سجلي القيود والاشهارات⁽³⁾.

=بالإضافة إلى ذلك، هناك سجل الملاك «Le registre des propriétaires»، وهو سجل يتعلق بأصحاب

الأملك العقارية، إذ يتم تسجيلهم حسب الترتيب الأبجدي «Par ordre alphabétique». انظر:

Muller, "Du registre foncier", *Revue suisse des géomètres*, Suisse, Vol 10, N° 8, 15 August 1912, PP 195/197.

(1) عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر ...، مرجع سابق، ص 152.

(2) FRIEH (Maude), *Le livre foncier d'Alsace-Moselle ...*, Op.cit, P 17.

(3) ZENG (Rongxin), *Étude comparée des sûretés réelles ...*, Op.cit, P 97.

ثانيا: في التشريع الجزائري

بمجرد إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي، وأثناء عملية تنظيم وترتيب هذه الوثائق، يتم إعداد مجموعة من السجلات لكل واحد منها دوره وهي على النحو الآتي:

1- سجل ترقيم العقارات المسوحة:

لكل بلدية سجلها الخاص، يسلم للمحافظة العقارية المختصة من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير، ويقوم العون المكلف في قسم ترقيم العقارات المسوحة بتسجيل المعلومات المدرجة في سجل مسح الأراضي (La matrice cadastrale)، حيث يدون في العمود الأول رقم ترتيب الملاك في السجل، يمنح لأول مالك مسجل رقم 0001 وتأخذ التسجيلات المتتالية الأرقام المتتالية. ويخص الترتيب هنا الملاك وليس قطع الملكية، ويتم الإشارة في العمود الثاني إلى أسماء، وألقاب، وعناوين الملاك الحائزين المسجلين في سجل مسح الأراضي، وترتبط الأعمدة 3 إلى 05 برقم القسم والقطعة والمساحة.

2- سجل الاعتراضات:

يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من قبل المديرية مؤشرا وموقعا من طرف المدير، يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف الذي يتولى تسجيل الاعتراضات⁽¹⁾.

ويقوم العون المكلف بضبط سجل الاعتراضات بتدوين في خانة الملاحظات المقابلة لتسجيل المعارضة المعنية، مراجع محضر الصلح وتاريخه مع وضع نسخة منه في الملف المعني في حالة تحقق صلح بين الأطراف المتنازعة.

(1) يشير في العمود الأول إلى ترتيب المعارضة في السجل، وفي العمود الثاني يدون تاريخ تسجيل المعارضة، على أن يخص العمود الثالث لاسم ولقب وموطن وصفة المعارض، أما في الأعمدة 4 إلى 7 فهي تتعلق بتعيين العقار موضوع المعارضة (البلدية القسم رقم القطعة المساحة)، مع تحديد طبيعة الاعتراض وأنواع الوثائق المقدمة في العمود الثامن، والملاحظات التي تدون فيه كل التوجيهات والردود تتعلق بالاعتراضات المسجلة في هذا السجل بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي للعقارات، تبلغ هذه الاعتراضات كتابيا إلى المحافظ العقاري والطرف الخصم وتدون في العمود التاسع. انظر: مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص ص 115/114.

أما في الحالة العكسية، فيقوم العون بتدوين عبارة (نزاع قضائي). أما في حالة عدم تقديم ما يفيد أنّ النزاع قد عُرض على القضاء خلال مدة 6 أشهر من تاريخ عدم الصلح، فيدوّن في خانة الملاحظات (معارضة ملغاة).

أما في حالة وجود دعوى مرفوعة وصدور حكم نهائي أو قرار قضائي نهائي، يحوّل الملف من ملف قضايا منازعات إلى أحد الملفات التالية:

- ملف الترقيم المؤقت لمدة سنتين، إذا لم ينته أجل السنتين،
- ملف الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، إذا لم تنته أجل أربعة أشهر،
- ملف الترقيم النهائي إذا انتهى أجل الترقيم المؤقت، وفي حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة.

3- سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري

يفتح هذا السجل لتسجيل إيداعات جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يسلم هذا السجل من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير، علماً أنّ الجداول الخاصة بالإجراء هي أداة استدرائية، الهدف منها هو استدراك النقائص التي تحدث أثناء التحقيق.

ويظهر دور الجداول بصفة رئيسية بالنسبة للعقارات الخاضعة للترقيبات المؤقتة، ذلك أنّ وثائق المسح المودعة بها المعلومات قد تكون ناقصة، لذا يحتاج المحافظ العقاري أثناء تجسيد الترقيبات العقارية لمعلومات واردة في هذه الجداول والخاصة بوصف العقارات وصفاً دقيقاً، أو تعيين الأطراف التي غالباً ما تكون عناصرها ناقصة، بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالقيود الواقعة على العقار كالامتيازات والرهن العقاري، التي عادة ما تفنقر لوثائق المسح لتأكيدتها، وهو ما يتطلب تأكيدها أو عدم تأكيدها من الحائزين⁽¹⁾.

وقد ألزم المشرع الجزائري المعنيين بإيداع هذه الجداول لدى المحافظة العقارية تطبيقاً للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، وذلك لتسلم لهم وثائق تثبت حقهم على العقار المسحوح.

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 116/118.

وتحرّر هذه الجداول على وثيقة تسلّمها الإدارة، ومن الأفضل أن تحرّر بمساعدة مختص كالموثق مثلاً، حيث يمضي الطرف المعني على هذه الجداول⁽¹⁾، مع المصادقة على توقيعه.

وبعد نهاية عملية التسجيل، يسلم للقائم بالإيداع وصلاً يثبت ذلك ويحمل تاريخ ورقم الإيداع، ثمّ يقوم بترتيب كلّ جدول ومرفقاته في الملف المناسب المطابق لرقم القطعة⁽²⁾.

ثالثاً: في التشريع المصري

أنشأ المشرع المصري عدّة سجلات من أجل تنظيم عملية الشهر العقاري، نجد من بينها:

1- **دفتر الشهر**: تدوّن فيه المحررات المشهورة تبعاً لأرقام متتابعة، ووفقاً لساعة وتاريخ تقديمها، فهو دفتر مرقم الصفحات وموقع عليه من طرف الأمين العام، حيث يؤشر عليه كلّ يوم من طرف أمين الشهر⁽³⁾.

2- **دفتر الفهرس**: يمسك مكتب الشهر دفتر الفهرس، وهو دفتر هجائي يمسك في كلّ محافظة، ويُرسَل في نهاية كلّ عام إلى مكتب الشهر الرئيسي للحفظ.

3- **الكشف النظري (للإطلاع)**: هذا الكشف مخصص لطلبات الإطلاع على الحقوق المشهورة، بالإضافة إلى الشهادة العقارية باعتباره كشف رسمي يستخرج من واقع دفاتر مكتب الشهر العقاري، يبيّن في هذا الكشف الحقوق الواقعة على العقار، وهذه الشهادة نوعان إيجابية في حالة وجود حق عيني ينقل العقار، أما في الحالة العكسية تمنح لطالبها شهادة سلبية.

4- **دفتر التأشير الهامشي**: يوجد دفتر التأشير الهامشي في كلّ مكتب للشهر، إذ تدرج فيه طلبات التأشير الهامشي⁽⁴⁾، بالإضافة إلى ذلك، هناك دفتر الإيداع الذي تدرج فيه

(1) حيث يذكر في العمود الأول ترتيب الجدول في هذا السجل، وفي العمود الثاني تاريخ الإيداع، وخصص العمود الثالث لاسم ولقب وموطن وصفة المعني، أما العمود الرابع، والخامس، والسادس والسابع، فهي خاصة بمعلومات تتعلق بالعقار المعني، على أن يكون العمود الأخير مخصصاً للملاحظات.

(2) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 119.

(3) طلبية أنور، الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 283.

(4) مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 53/ 69.

محاضر الإيداع بأرقام متسلسلة حسب أسبقية تقديم الطلب، مع ذكر تاريخ ورقم محضر الإيداع⁽¹⁾.

رابعاً: في التشريع المغربي

استناداً للقرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم مصلحة المحافظة على الملكية العقارية، والسجلات الخاصة في الفصل 30 منه، تظهر السجلات التي يجب أن يمسكها المحافظ على الملكية العقارية، وتتمثل هذه في سجل الإيداعات، وسجل التعرضات، وسجل ترتيبى للمعاملات السابقة على التحفيظ، والسجلات اللاحقة، وفهرس أبجدي مرتب حسب سندات الملكية، وسجلات أصحاب الحقوق العينية وعقود الإيجار المسجلة⁽²⁾.

خامساً: في التشريع التونسي

أنشأ القانون التونسي عدّة سجلات تتمثل في ما يلي:

- 1- **سجل رسوم الملكية العقارية:** وهو مجموعة الصحائف العينية أو الرسوم العقارية الخاصة بكلّ وحدة عقارية، يحتوي على البيانات المادية والقانونية للعقار⁽³⁾.
- 2- **سجل التضمين اليومي:** يتمّ مسكه من قبل مدير الملكية العقارية، تدوّن فيه طلبات الترسيم أو التشطيب وذلك على نسختين، يودع إحداها لدى محكمة الاستئناف خلال 30 يوماً من تاريخ ختمه من أجل الحفظ.
- 3- **سجل الإيداع:** تسجل فيه ملخصات العمليات المقبولة ترسيمها وتاريخ الرسم، ويتمّ ختمه كلّ يوم. يتكون هذا السجل من 3 دفاتر، تكون بيانات الدفتر الأول بالعربية، والثاني بالفرنسية، أما الثالث فيتعلق بعمليات ترسيم العقار والتشطيب عليها⁽⁴⁾.

سادساً: في التشريع الأردني

يتكون السجل العقاري في التشريع الأردني:

(1) مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 83.

(2) المختار عطار، "دراسة في نظام التحفيظ العقاري..."، مرجع سابق، ص 70.

(3) النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العقاري، مرجع سابق، ص 44.

(4) المرجع نفسه، ص 51/59.

1- **دفتر تسجيل الملكية:** يحتوي على عدّة صحائف، إذ تخصّص لكلّ عقار صحيفة واحدة تحوي بيانات العقار من مساحة، وموقع، وحدود، وبيانات تتعلق بالملاك والحقوق التي تنقل العقار.

2- **الفهرس الهجائي:** هو سجل يتم ترتيب وتنظيم الحروف الهجائية، بحيث يكون لكل مالك صحيفة خاصة به تضمّ الأملاك العقارية، ويلحق بهذا الفهرس الهجائي المخططات العقارية التي تبين موقع العقار وحدوده. وينقسم هذا السجل العقاري بدوره إلى 3 صحائف وهي:

- **الصحيفة البيضاء:** تضمّ موقع العقار، واسم المالك، ومساحته، ورقم القطعة الموجود عليها العقار، ورقم اللوحة ومقياس الرسم.

- **الصحيفة الحمراء:** هي نسخة طبق الأصل للصحيفة البيضاء، يضاف إليها أي تغيير أو كلّ ما يترتب على العقار من حقوق.

- **الصحيفة الإلكترونية:** نسخة محفوظة على جهاز الكمبيوتر، وهي طبق الأصل للصحيفة البيضاء، مع العلم أنّها قد تكون في المستقبل هي الأساس في السجل العقاري⁽¹⁾.

وحضي السجل العقاري الفرنسي بنصيب من التطور التكنولوجي، قصد إنشاء سجل عقاري الكتروني من خلال مشروع سمي (AMALFI V1)⁽²⁾. ونظرا لقدم السجلات وخطر ضياع البيانات، قامت شركة متخصصة في تجليد السجلات مكلفة بربط حوالي 1200 جزءا من السجل العقاري⁽³⁾، حيث تمّ توظيف 16 عون لهذه العملية، مع تحيين السجلات وتشطيب القيود الملغاة، وكذا القيام بعملية الترجمة لكلّ النصوص الألمانية إلى الفرنسية (هذا التطور خاص بمنطقتي Alsace-Moselle)⁽⁴⁾.

(1) تيسير عبد الله العساف، السجل العقاري، مرجع سابق، ص 52 / 54.

(2) حيث خصص حجم 10 جيجا (10 GO) للبيانات، و(8TO) مخصص للصور المتعلقة بأوراق السجل العقاري. BLANCHETTE (Jean-François), BANAT-BERGER (Françoise), "La « dématérialisation » du livre foncier d'Alsace-Moselle". Archivistique et preuve électronique, Document Numérique, Paris, France, Vol 8, N° 2, 2004, P 67.

(3) تضمّ مقاطعتي (Alsace-Moselle) على 4000 سجل عقاري ضمن 46 مكتب عقاري. انظر:

RIZZO (Luigi), "Amalfi...", Op.cit P44.

(4) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle ..., Op.cit, P 27.

وفي عام 2002، تمّ الإعلان عن مناقصة لرقمنة السجل العقاري، حيث استقرت المناقصة على شركة متخصصة في المعلوماتية (La Société spécialisée en informatique) تابعة لشركة (IBM).

مع العلم أنّ النسخة الأولى لمشروع (AMALFI V1) تتعلق بالقسم الأول لأوراق السجل العقاري (La section 1 des feuillets du livres fonciers)، حيث تم نسخ أوراق السجل العقاري على أن تُحول إلى مركز المعالجة المتخصص (Centre de traitement spécialisé) الموجود في (Bas-Rhin) Walch، أين نجد أكبر ناسخ أوتوماتيكي (Scanners automatique)، بالإضافة إلى 4 أجهزة كبيرة من أجل تقليد أوراق السجل العقاري أوتوماتيكياً، مما يساهم في التقليل من تدخل الإنسان⁽¹⁾.

حيث أنّ النسخة الأولى لمشروع (AMALFI) يمتدّ إلى حوالي 4 سنوات من 2002 إلى 2006، وابتداءً من 2006 بدأ العمل بالنسخة الثانية لمشروع (AMALFI V2)، والذي يتمحور حول استرجاع البيانات المتعلقة بالرّهون والامتيازات المدرجة في القسم 2 و3 من ورقة السجل العقاري (La section 2 et 3 des feuillets du livre foncier).

بالإضافة إلى ذلك، قامت المديرية العامة للضرائب (DGI) بإعداد مشروع آخر يتمثل في خادم (Le serveur Télé@ctes)⁽²⁾، في 19 ديسمبر 2005، وذلك بالاشتراك مع المجلس الأعلى للتوثيق (Le conseil supérieur du notariat)، والذي يمكن من القيام بكلّ إجراءات الشهر العقاري إلكترونياً، من تحرير السند إلى غاية إيداعه بمحافظّة الرّهون، إذ على الموثقين امتلاك الوسائل المادية لإنجاح المشروع (Ordinateur, Scanner...)، حيث ترسل السندات إلكترونياً إلى محافظة الرّهون عن طريق بطاقة (R.E.A.L)، تتألف من نظام إرسال إلكتروني محفوظ ومؤمن (Un code

(1) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle...., Op.cit, P 27.

(2) فبعدما كانت طلبات الشهر تستغرق حوالي 15 يوماً من قبل محافظة الرّهون، إلا أنّه باستعمال النظام الجديد (Télé@ctes) يتم شهر التصرفات إلكترونياً، مما يقلل من الأخطاء المادية، لذا أصبحت مدّة الشهر تتراوح من 4 إلى 7 أيام فقط. حول الموضوع انظر:

HUBERT (de Vulgrenant), "Télé@ctes", La lettre de l'étude, Publié par Didier lasaygues, Notaire, Paris, France, N°2, Septembre 2006, P 01.

(personnel)، يتألف من 4 أرقام⁽¹⁾، وهذا المفتاح منشأ من قبل شركة الخدمات الالكترونية (La société de services informatiques) (SSII)⁽²⁾، مع وضع نموذج الكتروني يملأ من قبل محافظ الرهون (Requête en Inscription Normalisée) (RIN). وهناك برنامج آخر وهو (GILFAM)⁽³⁾ والتي تسعى مديرية العامة للضرائب إلى تطويره بالشراكة مع (IBM)، فبعد رقمنة كل أجزاء السجل العقاري في 17 جويلية 2006، تم إجراء عملية تجريبية في مكتب الشهر العقاري من خلال عرض السجل العقاري عن طريق نسخة مطابقة على شاشة الانترنت.

وعليه، فكل إجراءات السجل العقاري تتم عبر الحاسوب، بالتالي فكل مكاتب الرهون متصلة بشبكة خاصة (Le réseau privé virtuel justice) (RPVJ)، مع العلم أن الملف الرقمي يكون في شكل (PDF)، وقد كلفت هذه المشاريع المديرية العامة للضرائب حوالي 90 مليون يورو⁽⁴⁾.

أما في مقاطعة كيبيك الكندية، فقد عمدت السلطات إلى تطوير نظام الشهر العقاري من خلال وضع نظام معلوماتي وموقع يسمح بالتسجيل والتواصل مع السجل العقاري، بهدف تجنب الموثق والمساح والخبير العقاري والمواطنين عناء التنقل إلى مكاتب الشهر، حيث تم توقيع اتفاقية مع شركة (Promoteur Inforef) من أجل إيجاد الحلول الإدارية والتكنولوجية المتصلة بنظام الشهر العقاري، بالإضافة إلى رقمنة الخدمات المقدمة من قبل مكاتب شهر الحقوق، على أن يتم تحويل الوثائق الورقية إلى مستندات إلكترونية محمية بموجب (Code à Barre)، على أن يكون هذا الدور موكل لمؤسسة (Pierce-Leahy Command Company)، إذ جعل كلاً من (Québec et Montreal) كمركز للعمليات.

(1) BLANCHETTE (Jean-François), BANAT-BERGER (Françoise), "La « dématérialisation » du livre foncier ". Op.cit, P 69.

(2) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle ..., Op.cit,P 30.

(3) وهي اختصاراً لعبارة (Groupement pour l'Informatisation du Livre Foncier d'Alsace-Moselle).

(4) FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle ..., Op.cit, P 31.

حيث بدأت شركة (Promoteur Inforef و DMR) بتطوير نظام رقمنة السجل العقاري في ماي 1999، وكان على عاتق شركة (DMR) توفير التجهيزات والمبرمجين مع ضمان الإشراف. أما المديرية العامة للسجل العقاري، فكان على عاتقها تسيير المشروع الذي دخل حيز الخدمة في جانفي 2002⁽¹⁾.

(1) BOUDREAU (Christian), D.(Ph), L'informatisation du système de publicité foncière au Québec, Etude de cas, Ecole Nationale d'Administration Publique, Université du Québec, Canada, Avril 2006, Publié sur le site: archives.enap.ca/bibliothèques/2007/06/24719392.pdf, Visité le 22 mars 2003 à 09 :22. PP 05/10.

الفصل الثاني

الدفتري العقاري كنتيجة حتمية لعملية المسح العقاري

سعت الدولة الجزائرية منذ استرجاع استقلالها على بسط سيادتها على إقليمها، وشكلت عملية التطهير العقاري جزءا كبيرا من اهتمامها بهدف إيجاد آليات قانونية تثبت الملكية العقارية بشكل رسمي، مما يسمح للدولة من مراقبة الملكية العقارية من جهة واستغلالها بشكل يتماشى ومتطلباتها وحاجياتها، وذلك لتحقيق ترميتها الصناعية، والفلاحية، والحضرية من جهة ثانية. لذا عززت وضعها في ذلك، من خلال الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح العقاري.

يقوم شهر التصرفات العقارية استناد للشهر العيني، وفقا للعقار الذي وقع عليه التصرف عوض أن يتم شهرها بأسماء القائمين بها. وقد أعد لهذا النظام ترسانة قانونية بهدف ضبط حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى، قصد المحافظة عليها وحمايتها من كل أشكال التلاعب.

ويعتبر المسح الأراضي العام من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأرضي، إذ يقضي أن تسمح كافة الأراضي والعقارات التي تدخل في إقليم البلديات، قصد تحديد الملكيات تحديدا دقيقا بهدف إثباتها وشهرها في السجل العيني، حيث يتم إيداع الوثائق الناتجة عن هذه العملية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، قصد إجراء عملية الشهر العقاري.

ويهدف شهر الوثائق المساحية إلى إثارة الاعتراضات من أجل تحديد المالك الحقيقي للأماكن العقارية، فبعد فض النزاعات والاعتراضات الناشئة عن هذا الإجراء، يتم إعداد الدفتري العقاري باعتباره سندا للملكية العقارية.

وعليه، سنتطرق إلى النظام القانوني للدفتري العقاري (المبحث الأول)، مع بيان المنازعات المثارة بشأنه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

النظام القانوني للدفتر العقاري

تمّ تنظيم الدفتر العقاري بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما تلاه من نصوص تنظيمية له، إلا أنّ أول نص قانوني تطرق إلى الدفتر العقاري هو المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 2 يناير 1973 المتعلقة بإثبات الملكية العقارية من خلال نص المادة 32 منه والتي نصت باستبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام للأراضي.

لذا يعتبر الدفتر العقاري من الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية، وذلك بالنظر للأهمية البالغة التي أولاها المشرع الجزائري لهذا السند القانوني، بحيث يبيّن فيه كلّ التصرفات القانونية الواردة على الحق العيني العقاري.

لذا سنبين مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول)، وبيان كيفية ضبط هذا السند (المطلب الثاني)، مع تحديد القيمة الثبوتية له (المطلب الثالث).

المطلب الأول

مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الإداري المسلمة من قبل الإدارة المعنية والناج عن تطبيق نظام مسح الأراضي العام، إذ يمنح هذا السند للحائز الظاهر الذي ثبتت أحقيته للأموال العقارية بمناسبة إجراء عملية المسح العقاري.

لذا نتطرق إلى تعريف الدفتر العقاري (الفرع الأول)، وتحديد مختلف أنواعه (الفرع الثاني)، مع بيان مواصفات هذا السند (الفرع الثالث)، وأخيرا إلى إجراءات المتعلقة بالتأشير عليه (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تعريف الدفتري العقاري

استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتري العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 « تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971... ».

وقضت المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 23 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بما يلي: « إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية ».

كما نصت المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتري الذي يشكل سند ملكية ».

بالإضافة إلى ذلك، نصت المادة 1/18 من الأمر السالف الذكر على ما يلي: « يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ».

وأخيرا قضت المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 بما يلي: « إن الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ».

أولا: التعريف اللغوي للدفتري العقاري

الدفتري العقاري مركب من كلمتين: الدفتري - العقاري

فالدفتري (Le livret): يقصد به كراس أو كُتيب أو سجل وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها⁽¹⁾.

العقاري (Le foncier): وهو لفظ مشتق من كلمة عقار، وهو « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار...». كما هو منصوص من خلال نص المادة 683 من التقنين المدني الجزائري.

وبالرجوع إلى القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة للدفتري العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفا واضحا صريحا ومباشرا للدفتري العقاري، وهو ما جعل الفقه يتباين في تعريفه لهذه الوثيقة.

عرف الأستاذ بوشنافة جمال الدفتري العقاري على أنه: « سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء »⁽²⁾.

وأما الأستاذ ضيف أحمد فيعرفه كما يلي: « الدفتري العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري... »⁽³⁾.

ويعتبر الأستاذ القيزي لخضر أن الدفتري العقاري هو عبارة: «... عن وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم المحافظة العقارية بإصدارها، فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة... »⁽⁴⁾.

ويعرفه كنانة محمد: « الدفتري العقاري هو نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري

(1) رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 248.

(2) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 195.

(3) ضيف أحمد، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة غرداية، الجزائر، ع 6، 2009، ص 223.

(4) القيزي لخضر، النظام القانوني للدفتري العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، الجزائر، ص

وتوضع بين يدي صاحب الحق حتى يمكنه إثبات حقوقه العينية المشهورة متى احتاج إلى ذلك...»⁽¹⁾.

في حين يرى الأستاذ بواشيري بلقاسم أنّ الدفتري العقاري هو: «...سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من التقييم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام والذي سيكون محلا لتسجيل كلّ الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول...»⁽²⁾.

وهناك من عرفه على أنه: « سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كلّ مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية»⁽³⁾.

ويعتبر الأستاذ خلفوني مجيد الدفتري العقاري على أنه: « ... سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكلّ سند ملكيتها لها »⁽⁴⁾.

وعرفه الأستاذ عازب فرحات على أنه: « يشكلّ حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته القانونية»⁽⁵⁾.

أما عند الأستاذة بوقرة العمريّة فهو: « سند إداري يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تشغل هذا العقار ولا يسلم هذا الدفتري إلا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما أنه محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن وزير المالية... »⁽⁶⁾.

(1) كناية محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مجلة البحوث والدراسات، تصدر عن جامعة الشهيد حبه لخضر، الوادي، الجزائر، ع 5، جويلية 2007، ص 90.

(2) بواشيري بلقاسم، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، تصدر عن جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ع 3، ديسمبر 2016، ص 73.

(3) نقلا عن: مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 124.

(4) خلفوني مجيد، العقار...، مرجع سابق، ص 233.

(5) عازب فرحات، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 59.

(6) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقاري...، مرجع سابق، ص 295/194.

والدفتري العقاري عند الأستاذة جبار جميلة هو: «...عبارة عن سند إداري يمنحه المحافظ العقاري يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار ويسلم للمالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة»⁽¹⁾.

ويرى الأستاذة رحايمية عماد الدين أن الدفتري العقاري هو: « ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية»⁽²⁾.

والدفتري العقاري في نظر الأستاذة مراحي ريم هو: « ... يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معرفة دقيقة للعقار»⁽³⁾.

ويعرفه الدكتور ويس فتحي على أنه: « فالدفتري العقاري (Le livret foncier) فهو عبارة عن سند ملكية قاطعة الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما بعد انتهاء عملية المسح»⁽⁴⁾.

ويعتبر الدفتري العقاري لدى الأستاذة حشود نسيمية: «... سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء، يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة»⁽⁵⁾.

(1) جبار جميلة، "الدفتري العقاري في النظام القانوني الجزائري"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، ع 27، يناير 2015، ص 17.

(2) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 250.

(3) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 125.

(4) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 205.

(5) حشود نسيمية، "دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراءات الشهر العيني وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، ع 1، 2012، ص 420.

وقد عرّفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر بأنه: « بطاقة تعريف للعقار، وحالته المدنية الفعلية، لأنه يتعلق بحياته القانونية، مما يسهل التعامل به »⁽¹⁾.

يرى الأستاذ خيضر محمد أنّ الدفتري العقاري هو: «... وسيلة الإثبات الوحيدة للملكية العقارية، فهو سند قانوني له حجية قوية، تقيد به جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات بالنسبة للعقارات التي تمت بها عملية المسح ليتم تسليمه لكل مالك فكلّ تعديل أو إنشاء أو إلغاء لحق الملكية، وجب أن ينعكس في الدفتري»⁽²⁾.

ويعرفه صنوبر أحمد رضا على أن: «...الدفتري العقاري سند يسلم للمالك، عندما يصبح حقه على العقار أكيد، بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار»⁽³⁾.

فالدفتري العقاري في نظر الدكتور لعشاش محمد هو: « سند إداري يصدر عن المحافظ العقاري إثر إيداع وثائق المسح العقاري العام يخضع للإجراءات والشكليات القانونية المعمول بها...»⁽⁴⁾.

وهناك من يعتبره « وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية »⁽⁵⁾.

ولم يعرف المشرع التونسي سند الملكية، وإنما اكتفى بالنص في الفصل 364 من مجلة الحقوق العينية على منح المالك سند مطابق للبيانات الثابتة بالرسم العقاري⁽⁶⁾.

(1) مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، ملتقى علمي حول: « الأيام المغربية للقانون العقاري »، يومي 25 و26 نوفمبر 2005، صفاقس، تونس، مجلة دراسات قانونية، تونس، ع 13، 2006، ص 82.

(2) خيضر محمد، النظام القانوني للتوثيق العقاري...، مرجع سابق، ص 188.

(3) صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية...، مرجع سابق، ص 193.

(4) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 27 جانفي 2016، ص 297.

(5) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 124.

(6) النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 79.

الفرع الثاني

أنواع الدفاتر العقارية

نستخلص من خلال دراستنا لنصوص المرسوم رقم 63-76 عدّة أنواع للدفاتر العقارية، هذا بحسب الزاوية التي ينظر إليها سواء من خلال محتواها (أولاً)، أو بالنظر لأسباب إعداده (ثانياً)، أو عن طريق تصوير البطاقات (ثالثاً).

أولاً: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها

نجد في هذا الصدد نوعين من الدفاتر العقارية، دفتر عقاري لملكية مفروزة ودفتر عقاري لملكية على الشيوخ.

أ- **الدفتر العقاري لملكية مفروزة:** هو الدفتر العقاري الذي تظهر بياناته ملكية مفروزة لشخص معنوي أو طبيعي، نصت المادة 46 من المرسوم السالف الذكر على تسليم هذا النوع من الدفاتر للمالك، أما في حالة الشخص المعنوي فالتسليم يكون إلى ممثله القانوني.

ب- **الدفتر العقاري لملكية على الشيوخ:** وهو الدفتر العقاري الذي تُظهر بياناته أكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة، ففي هذه الحالة لا بدّ من وجود وكيل عن مجموع المالكين لتسليم وحيازة الدفتر العقاري تطبيقاً لنص المادة 47 من نفس المرسوم، ويؤشر في البطاقة العقارية باسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري، والذي تترتب عليه مسؤولية حفظ هذا الدفتر⁽¹⁾.

ثانياً: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعداده

وفي هذا الصدد نحن أمام صورتين وهما على النحو الآتي:

أ- **الدفتر العقاري النسخة:**

يسلم هذا الصنف من الدفاتر في حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو تلفه، ويكون بناء على طلب مكتوب ومسبب يوجّه إلى المحافظ العقاري مرفقا بالوثائق الدالة على ضياعه أو تلفه، وبعد إثبات الهوية يسلم المحافظ العقاري دفتراً آخر كنسخة بديلة من الدفتر الأول إلى مالك العقار، ويؤشر في البطاقة العقارية بالحصول على هذا الدفتر النسخة طبقاً لنص المادة 52 منه.

(1) كنانة محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 91.

ب- الدفتري العقاري تصوير البطاقات:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من الدفاتر العقارية من خلال نص المادة 54 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، وهو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها، ويلعب نفس الدور الذي يلعبه الدفتري العقاري العادي باحتوائه على نفس بيانات البطاقة العقارية، غير أنّ المادة 54 منه ربطت إعداد هذا الدفتري بقرار من الوزير على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي يحدّد شكل الدفتري العقاري العادي ونموذجه.

وما يمكن ملاحظته هو أنه لم يصدر أي قرار، والظاهر أنه لم توجد ضرورة فعلية لوجود مثل هذا النوع من الدفاتر⁽¹⁾.

الفرع الثالث

مواصفات الدفتري العقاري

أفرغ المشرع الجزائري الدفتري العقاري في نموذج محدّد بموجب قرار وزاري، يحتوي على بيانات أساسية. وباعتبار الدفتري العقاري سند رسمي، فقد وضع المشرع قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء إعداده.

فبالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، يجب أن يكون الدفتري العقاري مطابقاً للنموذج المحدّد بموجب قرار من وزير المالية. وقد صدر هذا القرار في 27 ماي 1976 يحدّد نموذج للدفتري العقاري⁽²⁾ وهو يشتمل على ما يلي:

- الغلاف الخارجي للدفتري العقاري⁽³⁾: وهو من الورق المقوى، حيث نجد في أعلى الغلاف الكتابة التالية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باللّغة العربية وتحتّه مباشرة باللّغة الفرنسية، وعلى يمين الغلاف نجد وزارة المالية وتحتّها مباشرة المديرية العامة للأموال

(1) كنانة محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 92.

(2) قرار مؤرخ في 27 مايو سنة 1997 يتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، ج.ر. عدد 20 الصادر بتاريخ 9 مارس سنة 1977.

(3) انظر: الملحق رقم: 02.

الوطنية، وعلى الجهة اليسرى نجد المعلومات السابقة باللغة الفرنسية. أما في وسط الغلاف، نجد عنوان "الدفتري العقاري" بالخط الغليظ وتحتة باللغة الفرنسية " Livret foncier"

- أما في الصفحة الأولى⁽¹⁾ فهي تضم ما يلي:

- تحديد المحافظة العقارية التي استخرج منها الدفتري العقاري.
- رقم الدفتري العقاري.
- البلدية الواقع في نطاقها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع، والرقم.
- القسم.
- رقم مجموعة الملكية.
- سعة المسح بالمتري المربع.
- رقم القطعة.

أما في الصفحة الثانية والثالثة من الدفتري العقاري فنجد جدول من خانتين هما⁽²⁾:

الخانة الأولى: موسومة بعنوان - **تعيين العقار** (Désignation de l'immeuble) من حيث بيان حالته، مساحته ومحتواه (Situation, Superficie, Consistance)

الخانة الثانية: تتعلق بالملاحظات (Observations)

أما الصفحة 4 إلى غاية الصفحة 11 من الدفتري تحت عنوان الملكية (Propriété)⁽³⁾

فهي في شكل ورقة مزدوجة تضم جداول بأربعة خانات وهي:

الخانة الأولى: الإشهارات (Publications)

وهذه الخانة مقسمة بدورها إلى 3 خانات تحوي على تاريخ (Date)، حجم (Volume)

وتربيعة (Case).

الخانة الثانية: معنونة بـ: إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية

Formalités Document constitutif ou translatif de propriété ou relatif à la)

(1) انظر: الملحق رقم: 03.

(2) انظر: الملحق رقم: 04.

(3) انظر: الملحق رقم: 05.

(situation personnelle)، وتتضمن بيان أصل الملكية من حيث تاريخ التصرف بالعقار، واسم المالك الأصلي والسعة إن وجدت.

الخانة الثالثة: تحت تسمية **تعيين المالك** (Désignation du propriétaire): وهي تضم بدورها خاننتين: فالأولى تتعلق ببيان هوية المالك (Identité)، أما الثانية مرتبطة بحالته الشخصية (situation personnelle).

الخانة الرابعة: تتعلق بالملاحظات.

ففي الصفحات من 12 إلى 15 منه المدرجة تحت عنوان **اشترك بالفاصل-ارتفاعات إيجابية وسلبية** (Mitoyennetés – Servitudes Actives et Passives) ⁽¹⁾ في شكل ورقة مزدوجة تحتوي على جدول بأربع خانات وهي على الشكل التالي:

الخانة الأولى: تحت عنوان "إشهارات" وتضم بدورها 3 خانات (تاريخ، حجم، تربية).

الخانة الثانية: وهي تتعلق بالحقوق المشهورة (Droit publiés).

الخانة الثالثة: وهي تحوى نفس البيانات المدرجة في الخانة الأولى.

الخانة الرابعة: موسوم بعنوان: "تغييرات أو تشطبيات للحقوق المشهورة" (Modifications ou Radiations des Droits Publiés).

على أن تخصص الصفحات من 16 إلى 19 من الدفتري العقاري (ورقة مزدوجة) بتجزئات وأعباء (Démembrements et Charges)، وهي تحوى على 4 خانات وبنفس البيانات المدرجة في الصفحات 12 إلى 15 من الدفتري العقاري ⁽²⁾.

وخصت الصفحات من 20 إلى 23 للامتيازات والرّهون (Privilèges et hypothèques): وهي تضمّ جدولاً مقسماً إلى 4 خانات، حيث نجد في الخانة الأولى نفس البيانات المدرجة في الخانة الأولى من الصفحة 4 من الدفتري، أما الخانة الثانية فهي مخصصة للتسجيلات (Inscriptions)، على أن نجد في الخانة الثالثة والرابعة نفس البيانات المدرجة في الخانة الثالثة والرابعة من الصفحة 13 من الدفتري ⁽³⁾.

(1) انظر: الملحق رقم: 06 .

(2) انظر: الملحق رقم: 07.

(3) انظر: الملحق رقم: 08.

وأخيراً، خصصت الورقة الأخيرة (الصفحة 24) ⁽¹⁾ لتأشير التصديق (Mention de certification، تسليم، مستوى ومطابقة) (Délivrance, mise a jour, Conformité) وذلك بتبيان تاريخ تسليم الدفتري العقاري (... : Livret délivré le)، مع ذكر المحافظ العقاري المختص بالتسليم (إمضاء وختم)، وأخيراً التصديق والتأشير.

أما المشرع التونسي، فقد حدد الأمر عدد 462 لسنة 1998 شكلاً للسند، وهو مطابق للنموذج المحدد بالأمر، ويتضمن بيانات السند، ورقم المطبوعة، واسم العقار، وعدده الترتيبي في السجل العقاري، وموقعه، ومساحته، وتاريخ إقامة الرسم العقاري، مع ذكر بيانات المالك ⁽²⁾.

وفي التشريع المغربي، يستوجب على المحافظ على الأملاك العقارية إعداد نظير للرسم العقاري - الدفتري العقاري عندنا - عملاً بالفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بقانون 14.07 الذي نص على ما يلي: « للمالك دون غيره الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري ومن التصميم الملحق به، يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما ».

يسلم الرسم العقاري للمالك وتتنسخ فيه جميع البيانات المدرجة في الرسم العقاري - البطاقة العقارية عندنا - . أما في حالة الشيوخ، فيمنح نظير واحد مع الإشارة إلى حائزه في كلاً من الرسم والنظير العقاري ⁽³⁾.

الفرع الرابع

إجراءات التأشير على الدفتري العقاري

يستوجب على المحافظ العقاري عندما يؤشر على البطاقات العقارية أن يؤشر أيضاً على الدفتري العقاري، لذا عندما يتصرف المالك صاحب الدفتري العقاري تصرفاً ناقلاً للملكية

(1) انظر: الملحق رقم: 09.

(2) النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل...، مرجع سابق، ص 81.

(3) جديلي ليلي، السجل العيني، مرجع سابق، ص 135.

العقارية، يتم ضبط دفتريه ويؤشر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون كشط أو تأشير، ويسلم للمالك الجديد.

يعدّ الدفتري العقاري ويؤشر عليه بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، والبياض يشطب عليه بخط، وتكون الجداول مرقمة وموقعة، تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط، وأما الأغلط تصحح عن طريق الإحالات.

وأما في ما يخص الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذا الإحالات، فيجب أن تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها والموافق عليها من قبل المحافظ، ويسطر خط بالحبر بعد كلّ إجراء. يوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي تمّ بمقتضاه، على أن يشهد بصحة كلّ إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة. مع العلم أنه يشطب على البياض بخط أفقي، وتتمّ المصادقة على الدفتري العقاري من قبل المحافظ العقاري في آخر صفحة⁽¹⁾.

منح القانون للمحافظ العقاري سلطة القيام بالتصحيح التلقائي للتأشيريات المدونة في البطاقات العقارية، وهذا نتيجة للأغلط التي من الممكن أن يقع فيها أعوان المحافظة العقارية أثناء تعاملهم مع وثائق مسح الأراضي والبطاقات العقارية أو بناء على طلب من حائز الدفتري العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 51 من المرسوم رقم 63-76⁽²⁾.

وعليه، فإنّ التصحيحات القانونية التي يقوم بها المحافظ العقاري، يجب أن تبلغ بشكل رسمي إلى مالكي العقارات المعنيين وأصحاب الحقوق، حتى يكونوا على دراية من الأمر مع إلزامهم بتقديم الدفتري العقاري إن كان في حوزتهم، من أجل ضبط عملية تطابقه مع البطاقة العقارية المصححة⁽³⁾.

(1) حشود نسيم، "الحجية القانونية للدفتري العقاري"، حوليات، تصدر عن جامعة الجزائر 1، ج 2، ع 3، جوان 2017، ص 23.

(2) كنانة محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 100.

(3) نصت المادة 51 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر على ما يلي: « عندما يقوم المحافظ مستعملا الحق الممنوح له بموجب المادة 33 بالتصحيح التلقائي للتأشيريات المكتوبة في مجموعة البطاقات، فإن هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتري بأن يقدم هذا الدفتري من أجل ضبطه... ».

وما يمكن ملاحظته، هو أنّ المشرع منح سلطة تقديرية للمحافظ العقاري في القيام بتصحيح الأخطاء المادية متى تمّ اكتشافها - المحافظ أو أحد أعوانه-، فكان من المستحسن أن يكون ملزماً بتصحيحها أو تركها للقضاء.

وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد، فإنّه يعمل على إتلاف الدفتر السابق، مع الإشارة إلى ذلك على البطاقة العقارية. لذا يجب على كلّ شخص عند إقدامه لإشهار تصرف عقاري أن يرفق الوثائق والسندات بالدفتر العقاري حتى يقبل إيداعها، لأنّ تخلفه يؤدي إلى رفض الإيداع وبالتالي رفض الإجراء⁽¹⁾، وهي من السلطات والصلاحيات التي منحها المشرع للمحافظ العقاري⁽²⁾.

وفي هذا الخصوص نتساءل عن الإجراءات القانونية الواجب إتباعها في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري؟

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري في الجزائر، لم نجد أي نص قانوني ينظم مثل هذه الوضعية، مما جعل المحافظ العقاري عاجزاً عن حلّ هذا الإشكال القانوني، بالتالي هل يمكن اعتباره دفترًا عقاريًا ملحقًا أم يلصق أوراقًا جديدة في الدفتر العقاري الأصلي؟

قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بتنظيم هذه الحالة في عام 2013 من خلال التعليم رقم 7072 المؤرخة في 14 جويلية 2013⁽³⁾. وعليه، في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري بالنسبة للتأشيريات الجديدة الواجب تدوينها على الدفتر العقاري، وكانت جميع صفحاته الأصلية مشغولة بسبب تأشيريات سابقة، فإنّ معالجة هذه الوضعية من طرف المحافظ العقاري تكون كالآتي:

- استعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كلّ التأشيريات الأخيرة التي لا تزال قائمة (إجراء إشهار، أعباء تثقل العقاري...).
- يحتفظ بالدفتر العقاري الأصلي الذي نفذت صفحاته بالمحافظة العقارية.

(1) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 102.

(2) المرجع نفسه، ص 103.

(3) تعليمة رقم 7072 مؤرخة في 14 جويلية 2013، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

- يحمل الدفتر العقاري الجديد نفس الرقم، مع إضافة عبارة مكرر، ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة به.

المطلب الثاني

ضبط الدفتر العقاري

نصت المادة 2/46 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: « وكلّ نقل لحق الملكية، وعندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقة جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ويسلم إلى المالك الجديد»، أما المادة 84 منه فنصت على أن: « كلّ تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم وإلى الدفتر الجديد ».

وعليه، لا يكون الدفتر العقاري ذا قيمة قانونية، إلا إذا كانت كلّ التغييرات التي تتعلق بالملكية العقارية قد تمّ تدوينها على مستوى الدفتر العقاري، سواء كانت هذه التغييرات متصلة بالملكية العقارية ذاتها (الفرع الأول)، أو تتعلق بالدفتر العقاري ذاته، في حالة ضياعه أو إتلافه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التغييرات المتصلة بالملكية العقارية

وجب على المحافظ العقاري ضبط وتحيين الدفتر العقاري باستمرار، باعتباره من الأدوات القانونية الفعالة في مجال إثبات الملكية العقارية خاصة في حالة نقص أو زيادة في مساحة الملكية العقارية (أولا)، أو بمناسبة إعداد دفتر عقاري جديد (ثانيا).

أولا: حالة النقصان والزيادة في المساحة:

تعتبر حالة النقصان والزيادة في المساحة الخاصة بالعقار الممسوح من بين الحالات التي وجب من خلالها ضبط الدفتر العقاري.

أ - حالة النقصان في المساحة

في أغلب الأحيان يرجع السبب في ذلك إلى أنّ المساحة الناقصة قد أُدمجت مع مساحة العقارات المجاورة إما عن قصد أو بدون قصد، وأنّ المساحة قد تغيرت بفعل الطبيعة، أو أنّ عملية القياس قديمة ولم تكن دقيقة بما يكفي.

في هذه الحالة، إذا قبل المعني بالأمر هذه المساحة فيتمّ ترقيم العقار نهائياً ويسلم الدفتري العقاري. أما إذا لم يقبل، فيمكن له القيام بالمعارضة وأن يبين وضعية المساحة الناقصة في أي عقار، فهو بالتالي يعترض على الترقيم النهائي للعقار أو العقارات التي تمّ إدراج المساحة الناقصة فيها، في هذه الحالة يثور نزاع حول الترقيم العقاري.

ب - حالة الزيادة في المساحة

يرجع السبب في ذلك إلى ضمّ جزء من عقار أو عقارات مجاورة سواء كانت عامة أو خاصة، لذا يستوجب على المعني بالأمر أن يبرر الزيادة في المساحة تبريراً قانونياً، وإلا رفض المحافظ العقاري الترقيم النهائي.

يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بتقديم طلب إعادة تحديد الملكية من جديد، حيث على إثر ذلك يتمّ تقسيم العقار إلى قسمين:

1- القسم الأول: يضمّ المساحة المذكورة في السند حتى يتمّ ترقيمها نهائياً.

2- القسم الثاني: يضمّ المساحة الزائدة والتي يتمّ ترقيمها ترقيماً مؤقتاً، إلا أنّ هذا الإجراء قد يلاقي بعض الصعوبات في حالة العقار المبني الذي يستغرق كلّ المساحة، وفي هذه الحالة لا يمكن تقسيم العقار إلى شطرين⁽¹⁾.

ثانياً: إعداد دفاتر عقارية جديدة

يتمّ إعداد دفتر عقاري جديد بمناسبة إجراء عملية القسمة (أ)، أو قيام المالك بنقل ملكية العقار إلى مالك آخر (ب).

أ - بمناسبة التقسيم العقاري

في حالة قسمة مجموع الملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكلّ قطعة، وبالتالي إعداد دفتر عقاري لكلّ قطعة

(1) موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري...، مرجع سابق، ص 07.

أيضاً، وعليه في هذه الحالة أن يتلف الدفتر السابق، وأن يشير إلى هذا الإلتلاف في البطاقة العقارية المطابقة⁽¹⁾.

ب - بمناسبة التصرف الناقل للملكية العقارية

إذا تصرف مالك العقار بتصرف ناقل للملكية العقارية، فإنّ المحافظ العقاري يقوم بسحب هذا الدفتر العقاري من المالك القديم ويسلمه للمالك الجديد⁽²⁾. فكلّ إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتري العقاري الذي يودعه المالك السابق لدى المحافظة العقارية بمناسبة القيام بإجراء، ويسلم للمالك الجديد بعد ضبطه⁽³⁾.

أما في حالة عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري قصد ضبطه، يقوم هذا الأخير بإعداد دفتر عقاري جديد يسلم للمالك، مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم⁽⁴⁾.

إنّ الحقوق العقارية المرتبطة بالعقار والمشهرة في إدارة الحفظ العقاري هي أموال قابلة للتداول بطبيعتها، وبما أنّ الدفتر العقاري مرتبط بالعقار وليس بمالكه، فإنّ حيازة هذا الأخير تنتقل مع ملكية العقار من مالك لآخر، وهو ما يستوجب ضبطه لزوماً مع كلّ انتقال لحق الملكية⁽⁵⁾ طبقاً للمادة 46 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

1 - الإيداع الإرادي للدفتري العقاري من أجل الضبط

مما لا شك فيه أنّ أي وثيقة مودعة للإشهار لدى المحافظة العقارية يقابل بالرفض ما لم تكن مصحوبة بالدفتري العقاري، وهو ما أكدت عليه المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 والتي نصت على أنه:

« يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما الدفتر العقاري
- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس...»

(1) شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر..."، مرجع سابق، ص 292.

(2) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 142.

(3) حشود نسيم، "دور المحافظ العقاري..."، مرجع سابق، ص 420.

(4) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 142.

(5) كنانة محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 99.

2- الإيداع الإلجباري للدفتري العقاري من أجل ضبطه:

- سمحت المادة 50 من المرسوم رقم 63-76 للمحافظ العقاري بالقيام بعملية الشهر بالرغم من غياب الدفتري العقاري وهي:
- إيداع السندات والعقود المثبتة للملكية أو الحقوق العينية الأخرى من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.
 - حالة وجود جدول وصفي للعقار محرر من قبل موثق، أو كاتب إداري، أو كاتب ضبط، ويكون مرفقا بالسندات والعقود المثبتة للملكية العقارية، أو الحقوق موضوع الإشهار التي يجب أن تتضمن وصف العقارات العينية وفقا لما هو ثابت في مخطط مسح الأراضي، مع ذكر هوية وأهلية أصحاب الحقوق والأعباء والرهن المثقلة للعقارات موضوع الإشهار⁽¹⁾.
 - إذا تعلق بأحد العقود المشار إليها في نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75، مع العلم أنها ملغاة بموجب قانون المالية لعام 2015⁽²⁾.
 - العقد المحرر بدون مساعدة المالك أو ضده مثل عقد الرجوع في الهبة.
 - القرار أو الحكم القضائي الصادر بدون مساعدة المالك أو ضده.
 - تسجيل امتياز.
 - تسجيل رهن قانوني أو قضائي.
- ففي هذه الحالة، يقوم المحافظ بإجراء الشهر مع تبليغ حائز الدفتري العقاري بهذا الإجراء بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام. يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداع الدفتري العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، قصد ضبطه في أجل قدره 15 يوما من تاريخ إشعار باستلام الرسالة. فهنا نكون أمام حالتين:
- الحالة الأولى: تقديم الدفتري العقاري:** إذا قدم حائز الدفتري العقاري الدفتري للمحافظ العقاري في المعاد القانوني، يقوم هذا الأخير بضبطه وإرجاعه إلى محرر السند.

(1) راجع: المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(2) راجع: المادة 13 من الأمر رقم 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الملغاة بموجب قانون المالية لعام 2015.

الحالة الثانية: عدم تقديم الدفتري العقاري: إذا امتنع حائز الدفتري العقاري عن تسليم الدفتري العقاري في الآجال القانونية، يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإعداد دفتري عقاري جديد يتضمّن التأشيرات المدونة على البطاقة العقارية مع تبليغ الحائز بما تمّ القيام به، وأنّ الدفتري الذي يحوزه لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني. ويمكن لمدير الحفظ العقاري فور إخباره من قبل المحافظ العقاري بعدم جدوى الإنذار الموجه للحائز بمقاضاة هذا الأخير أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾، كما يحق للأطراف المعنية اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يقضي بإيداع الدفتري العقاري بالمحافظة.

قد تتغيّر معالم الملكية العقارية بمناسبة إجراء عملية المسح، فإن لم تؤخذ هذه الحالة بعين الاعتبار في وقتها تفقد وثائق المسح قيمتها القانونية. بالنتيجة، فإنّها لم تعد تعكس الوضعية الحالية للأملك العقارية، فمن هذه التغييرات ما يؤثر على الوضعية القانونية للعقار، ومنها ما لا يؤثر، وهو ما سنراه على الشكل التالي:

-أ- التغييرات التي تؤثر في الطبيعة القانونية للعقار

نص المشرع الجزائري في المواد 72 إلى غاية المادة 82 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم، على ضرورة إبلاغ مصالح المسح بكلّ التغييرات والتحويلات التي تتمّ أثناء عملية المسح.

لا يمكن أن يكون التغيير في الوضعية القانونية للعقار مهما كان موضوعا لعملية نقل لمسح الأراضي، باستثناء حالة كون العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تمّ شهره مسبقا في السجل العقاري، هذا ما أكدت عليه المادة 72 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر⁽²⁾.

(1) مذكرة رقم 4144 مؤرخة في 03 جوان 2007، تصدر عن م.ع.أ.و. و.م، الجزائر.

(2) نصت المادة 72 من المرسوم رقم 76 - 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، على أنه:

« لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار

القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقا في مجموع البطاقات العقارية ».

والمقصود بنقل مسح الأراضي هو معاينة التعديلات التي طرأت على الملكية العقارية، عن طريق إعادة ضبط الوثائق المساحية، وبالتالي تغيير اسم المالك ورقم الحساب، مع إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود. وتستوجب عملية الإشهار هي الأخرى وجود مستخرج يعتبر في الوقت نفسه مستخرجا لمسح الأراضي، وذلك من خلال جزئه الأيمن الذي يتم ملؤه من طرف مصالح المسح، وكذا مستخرج العقود الذي يتم ملأ جزئه الأيسر من قبل محرري السند. وللحصول على مستخرج المسح، يجب إيداع طلب لدى مصالح المسح التي تقوم بإعداده خلال 15 يوما التالية من تقديم الطلب.

إن أي تغيير في الوضعية القانونية للعقار يؤدي تلقائيا إلى إخضاع وثيقة القياس للتعديل، خاصة إذا كان التغيير في الحدود الممسوحة ناتجا عن قرار، أو عقد نقل، أو مثبت، منشئ أو مسقط لحق الملكية، حق الانتفاع، الإيجار طويل المدّة⁽¹⁾ والمباني... الخ. وبالمقابل، لا يتم إعداد وثيقة القياس في بعض العمليات كالتحويلات الناتجة عن الحقوق العينية الأخرى ماعدا حق الملكية، الإيجارات الطويلة الأمد، الانتفاع، المباني والغراسة⁽²⁾، وكذا التعديلات في الملكية العقارية المبنية، كالهدم أو بناء جديد، أو عن طريق التعديلات التي تمسّ العقارات غير المبنية، والتي ترجع إلى أسباب طبيعية كالطمي والانجراف... الخ.

(1) نصت المادة 17 من الأمر رقم 75 - 74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، على ما يلي:

« إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها...». فكلّ إيجار تزيد مدّته عن 12 سنة يجب شهره في المحافظة العقارية لينتج أثاره القانونية بين الأطراف وبالنسبة إلى الغير. انظر في ذلك: محمد سليمان، نفاذ العقد، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص 264 / 267.

أما في القانون المصري، فنصت المادة 02 من قانون التسجيل على أن الإيجارات التي تزيد مدّتها عن 9 سنوات لا يكون لها أثر إلا إذا خضعت لإجراءات الشهر. انظر: محمد كامل مرسي بك، "إشهار التصرفات العقارية"، مجلة القانون والاقتصاد للبحث في الشؤون القانونية والاقتصادية، تصدر عن كلية الحقوق، مصر، س 4، ع 1، يناير 1934، ص 153/151.

(2) راجع: المادة 73 من المرسوم رقم 76 - 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

وكذا الانتفاع بفعل الوفاة، عندما يكون ما بين العقارات وحدات مكوّنة لأجزاء تابعة لملاك مختلفين، حيث أن وفاة الشخص ينتج عنه استبداله بالورثة، ولا يعد هذا تغييرا في الملكية العقارية.

على هذا الأساس، هناك تغييرات تؤثر على حدود الملكية العقارية، ومنها ما لا يؤدي إلى ذلك. فما هي هذه الحالات؟.

1 - التحويلات دون تغيير في الحدود

تتحقق هذه الحالة في المعاملات التي تمس الملكية العقارية برمتها، وبالتالي عدم تغيير الحدود. وعليه لا يتطلب الأمر إحضار وثيقة القياس، إذ تلزم التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 محرري السند باستخراج مستخرج المسح، من خلال تقديم طلب إلى الجهة المختصة والمتمثلة في مصلحة مسح الأراضي، على أن تقوم هذه الأخيرة بإعداده في غضون 15 يوما التالية لتقديم الطلب.

ويتعين على محرري السند تعيين العقار موضوع التحويل العقاري، من خلال مطابقة بيانات السند للبيانات المدرجة في مستخرج المسح، وكذا تلخيص مضمون السند في شكل مستخرج للعقد، ويتم تسليمه إلى المحافظ العقاري في نفس الوقت مع وثيقة محل الشهر، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.

ويمناسبة تسلم المحافظ العقاري السند الخاضع للشهر يقوم بالتحقق من:

- مصادقة مصالح مسح الأراضي لمستخرج المسح، على أن لا يتعدى مفعول سريانها مدة تزيد عن 6 أشهر.

- التحقق من مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة محل الإشهار.

ويتم بعدها إشهار الوثيقة، على أن يسطر المحافظ العقاري بالقلم الأحمر على آخر إجراء مدون في البطاقة العقارية الذي فقد طبيعته القانونية، ويتم تسجيل الإجراء الجديد ونفس الإجراء يمس الدفتري العقاري.

وبعد إتمام عملية شهر العقد المتضمن التحويلات العقارية، يتم إرسال مستخرج العقد (PR4bis)⁽¹⁾ من 01 إلى 10 من كل شهر إلى مصالح المسح في شكل جدول نموذج (PR11)⁽²⁾ استنادا للقرار المؤرخ في 27 ماي 1976، وذلك لضبط وثائق المسح طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد.

2 - التحويلات المغيّرة للحدود

هي تلك التصرفات التي تمسّ جزءا من الملكية العقارية والمؤدية إلى تغيير الحدود، مما يحقق عدم تطابق هذه الحدود مع الحدود المأخوذة من قبل أعوان المسح (بيع جزء من العقار أو هبة ربع من العقار مثلا...) (3).

يتمّ تسوية هذه الحالة بمحضر تحديد جديد، وذلك باستخراج مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح، والذي يتمّ إعداده كما سبق ذكره في أجل 15 يوما التالّية من تقديم الطلب، على أن يتمّ إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال 8 أيام على أقصى تقدير من تاريخ تقديم الطلب. ويتمّ تعيين مهندس خبير عقاري، مع تسليمه مستخرجا لمسح ومستخرج المخطط المساحي.

يشرع الخبير في دعوة الأطراف المعنية من أجل إجراء قياسات للعقار، مع الأخذ بعين الاعتبار الحدود الجديدة الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية. وترسل وثيقة القياس⁽⁴⁾ المعدة من طرف الخبير مع مستخرج المسح إلى مصالح المسح في ظرف صلب وكبير الحجم يؤشر عليه بعبارة (لا يجب طيه)، قصد استكمال

(1) وفي نفس الإطار، لاحظت المديرية العامة للأموال الوطنية أن المحافظين العقاريين يرفضون استلام ملفات بعض الموثقين بسبب تقديمهم ضمن هذه الملفات وثيقة (PR14 bis) المستخرجة عن بعد من الأرضية التي تم تطويرها من قبل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمسماة (WATHIKAcad)، وهذا بحجة عدم مطابقة هذه الوثيقة للنموذج القديم. لذا فرضت المذكرة رقم 1703 المؤرخة في 6 فيفري 2019 على المحافظين العقاريين قبول هذا المستخرج إذا لم تحوى على أخطاء. لمزيد من التفاصيل انظر: مذكرة رقم 1703 المؤرخة في 06 فيفري 2019، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م. الجزائر.

(2) انظر: التعليمات رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

(3) بروك لياس، نظام الشهر العيني...، مرجع سابق، ص 33/34.

(4) تعدّ هذه الوثيقة على أساس نسخ تسمى مستخرج مخطط المسح مسلمة من قبل مصلحة المسح عند أي طلب من طرف الأطراف، وكذا المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود.

إجراءات التأشير عليها، بغية منح أرقاماً مؤقتة⁽¹⁾ جديدة للوحدات العقارية، على أن تصبح نهائية بمجرد شهر العقد.

وبعد أن يتمّ نقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح - يجب أن تبرز هذه الوثيقة الوضعية القديمة للوحدة العقارية، وكذا الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة - ويتمّ إرسال وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى محرر العقد من طرف مصالح المسح من أجل إعداد مستخرج العقد على أساس هذه الوثائق، على أن يتمّ إرسال الوثائق إلى المحافظ العقاري لإشهارها والذي يقوم بما يلي:

- إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية،
 - فتح بطاقة جديدة لمجموعة الملكيات الناتجة عن القسمة،
 - إلغاء الدفتري العقاري ويعوض بدفتري جديد حسب كلّ وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.
- ويرسل المحافظ العقاري مخطط المسح مرفقاً بوثيقة القياس إلى مصالح المسح لإجراء عملية نقل المسح، وذلك بإعادة ضبط وثائقها المساحية.
- وإذا تعلق التغيير بمناطق عمرانية، يتطلب الأمر حينئذ استعمال الجداول الوصفية للتقسيم مرفقاً بمخطط المطابقة وذلك في حالة عدم تغيير الحدود، كما هو الحال بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، كبيع طابق في عمارة مثلاً، إذ يجب في هذه الحالة تعيين هذا الجزء عن طريق جدول وصفي للتقسيم الخاضع للشهر، وبعد إجراء عملية الشهر يرسل المحافظ العقاري نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصالح المسح⁽²⁾.

ب - التغييرات التي لا تؤثر في الطبيعة القانونية للعقار.

هي تلك التغييرات الناتجة عن أسباب طبيعية (الطمي، الانجراف...)، أو عن طريق قرار إداري يقضي بتغيير الحدود الإدارية للبلدية، أو بفعل المالك. وتتحقق هذه الحالة في واقعة البناء أو الهدم... الخ.

ففي الحالة الأولى والثانية، يتمّ تثبيت هذه التغييرات بصفة تلقائية من قبل مصالح المسح بمناسبة الدورات السنوية التي تجريها، أو على إثر المعلومات التي تقدمها مصالح

(4) انظر: التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

(2) بروك لياس، نظام الشهر العيني...، مرجع سابق، ص 34.

البلدية المتخصصة إقليمياً، حيث يتم تغيير أرقام مجموعة الملكية مع تثبيت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى: « محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية والتي يرمز لها بالرمز PR14 »⁽¹⁾.

أما في الحالة الأخيرة، وهي تلك التغييرات المرتبطة بفعل المالك والتي تؤدي إلى تغيير محتوى العقار، فيتم تثبيتها بمقتضى محضر يسمى « محضر إثبات الهدم أو البناء الجديدة والتي يرمز لها ب PR15 »⁽²⁾، مع إدراج في الصفحات 1 و 2 من المحاضر تسلسل أقسام وأرقام مسح الأراضي، وتعيين الأملاك العقارية التي تم هدمها أو بناؤها، على أن تحوّل هذه المحاضر إلى مصالح مسح الأراضي وإلى المحافظ العقاري ما بين 25 إلى 30 من كل شهر⁽³⁾.

يقوم المحافظ العقاري بتسجيل المحاضر في سجل الإيداع في اليوم ذاته من تقديمها، فيمنح لها أرقاماً تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف، والتأشير على السجل العقاري، إذ ينتج عن هذه المحاضر تغيير الأرقام لمجموعة الملكيات وإعادة تقييم البطاقات المتعلقة بهذا الإجراء⁽⁴⁾.

أما الآثار القانونية الناتجة عن محاضر المثبتة للهدم أو البناء الجديد، فتتمثل أساساً في ضبط قوائم العقارات بعد التأشير عليها في السجل العقاري، مع الإشارة إلى هذه

(2) انظر: التعليم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر.

(2) قرار مؤرخ في 9 مارس سنة 1978 يتضمن الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية، ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1978، ج.ر عدد 13 الصادر بتاريخ 28 مارس سنة 1978.

لقد طرح السيد مدير الحفظ العقاري لولاية الجزائر على المصلحة المركزية إشكالية الشخص المؤهل لإمضاء المحاضر المعدّة من طرف مصالح المسح الخاضعة لإجراء الشهر العقاري والمتعلقة بـ: (PR14 و PR15)، حيث بيّنت المذكرة رقم 10489 أن مدير مسح الأراضي هو الشخص المؤهل قانوناً بإمضاء مثل هذه المحاضر. انظر: مذكرة رقم 10489 مؤرخة في 17 أكتوبر 2017، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

(2) راجع: المادة 3 من القرار المؤرخ في 9 مارس سنة 1978 الذي يتضمن الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، سالف الذكر.

(4) بروك لياس، نظام الشهر العيني...، مرجع سابق، ص 36.

التعديلات، على أن يتم إرسال نسخ من المحضر إلى مصالح المسح مرفقة بمراجع الشهر، لتقوم على أساسها بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي⁽¹⁾.

الفرع الثاني

إتلاف أو ضياع الدفتري العقاري

يرتبط الدفتري العقاري بالملكية العقارية، لذا تؤدي بعض المعاملات الواقعة عليه إلى إتلاف هذا السند (أولاً)، وقد يفقد المالك دفتريه العقاري لأي سبب من الأسباب وبالتالي يحق له الحصول على دفتري جديد (ثانياً).

أولاً: إتلاف الدفتري العقاري

يجوز للمحافظ العقاري في حالة إتلاف الدفتري العقاري أن يسلم للمالك دفترياً آخر وهذا بموجب طلب كتابي، وذلك بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من هويته، ويتأكد من مطابقة الدفتري مع البطاقة العقارية ويؤشر على حصول المالك على دفتري آخر⁽²⁾.

يتمتع المحافظ العقاري بسلطة ضبط الدفاتر العقارية ومطابقتها للبطاقة العقارية، فضلاً عن ذلك خول له القانون في حالات معينة سلطة إتلاف الدفتري العقاري طبقاً لنص المادة 49 من المرسوم 63-76، وهذا عندما يكون محتواه غير ذي جدوى بسبب تغيير في الوحدة العقارية التي أنشأ لها الدفتري العقاري، كحالة تجزئة العقار المشاع.

وهناك حالة استثنائية، وهي حالة إنشاء دفتري عقاري جديد، فبعد إيداع الدفتري العقاري القديم ودياً أو عن طريق القضاء فيقوم المحافظ بإتلافه⁽³⁾.

وما يمكن التنويه إليه في هذا الجانب، هو أنّ المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إتباع المحافظ العقاري إجراءات معينة من أجل إتلاف الدفتري العقاري غير المطابق، كأعداد محضر أو فتح سجلات خاصة بذلك.

(1) انظر: التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، سالفه الذكر.

(2) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 120.

(3) كنانة محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 101.

ثانيا: حالة ضياع الدفتري العقاري

لقد تساهل المشرع الجزائري في مسألة ضياع الدفتري العقاري، لأن إجراءات الحصول على دفتري عقاري جديد بسيطة مقارنة مع المجهودات التي بذلت والإمكانيات التي سخرت من أجل الوصول إلى مرحلة إعداد الدفتري العقاري، حيث أن التساهل قد يفتح المجال واسعا للتحايل على الإدارة والحصول على نسخ إضافية من الدفتري.

ولسدّ كلّ التغيرات المؤدّية إلى تهديد استقرار الملكية العقارية، نشير إلى ضرورة اعتماد إجراءات إدارية صارمة في الحالات التي يتمّ فيها طلب دفتري جديد. كإجراءات التي أقرها وزراء العدل العرب في المشروع العربي الموحد للتسجيل العقاري (المادة 89 منه)⁽¹⁾.

لم يأخذ المشرع الجزائري بفكرة النشر والإعلان التي جاءت في المشروع العربي للسجل العقاري، ولم يحدّد للمحافظ العقاري المدّة التي يحزر فيها دفتري جديد، وهي ضرورية لأنّ حالة ضياع وثيقة مثل الدفتري العقاري تقتضي الاستعجال من حيث الإعلام بالضياع الذي يستغرق مدّة شهر، والمدّة الممنوحة للمحافظ لتحرير دفتري جديد مع إمكانية ظهور الدفتري الضائع، وذلك حتى لا يكون للدفتري الضائع أي أثر⁽²⁾.

وعليه، نقترح إثراء المادة 52 من المرسوم رقم 76-63 المتعلقة بحالة ضياع الدفتري، من خلال تحديد الوثائق المطلوبة لتحرير دفتري عقاري جديد، وتضاف إليها مدّة الإعلان والنشر للجمهور، والمدّة الكافية للمحافظ العقاري لانجاز دفتري عقاري جديد، والتي لا تتجاوز 3 أشهر من تاريخ الإعلان بالضياع، وتكون بالصيغة التالية:

« يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتري أو إتلافه، أن يتقدم بناء على إثبات هويته بطلب مكتوب ومسبب كالقوة القاهرة أو مبررات أخرى، ويكون موقفا بالوثائق التالية:

- تصريح بالضياع يحزر من قبل مصالح الشرطة المختصة إقليميا.
- إثبات حالة الضياع بموجب محضر معد من قبل محضر قضائي.
- نشر خلاصة عن الضياع المثبتة في المحضر بإحدى الجرائد اليومية لمدّة 30 يوما لإطلاع الجمهور».

(1) زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 82.

(2) المرجع نفسه، ص 241.

ونظرا لخطورة هذه الوضعية على استقرار الأملاك العقارية، عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار مذكرة تنظّم هذه الحالة تحت رقم 10635 المؤرخة في 19 أكتوبر 2017⁽¹⁾، حيث تبين وجود صعوبة في إحضار وثيقة التصريح بالضياع خاصة في حالة عدم توفره على مراجع الدفتري العقاري، علما أنّ المادة 52 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم لم تنص صراحة على إحضار هذه الوثيقة، لكن جرت العادة لدى مصالح الحفظ العقاري على طلب هذه الوثيقة، لذا وضعت المديرية في متناول الجمهور استمارة نموذجية تتضمن التصريح بالضياع، بشرط التصديق على الإمضاء أمام مصالح البلدية أو أمام مكتب الموثق.

فبمجرد تقديم صاحب الحق تصريحا بالضياع أمام المحافظة العقارية، تسلم له الاستمارة بعد تدوين البيانات المحجوزة للمحافظة العقارية من مراجع مسح الأراضي ورقم الدفتري العقاري الضائع، يقوم المعني بملء الخانة المتعلقة بالبيانات الشخصية المرتبطة به ليقدمها للتصديق على الإمضاء لدى البلدية.

يشرع المحافظ العقاري بمناسبة تقديم استمارة مصادق عليها بالضياع في إعداد الدفتري العقاري بعد تحصيله للحقوق المستحقة، مع التأشير على البطاقة العقارية في خانة الملاحظات بحالة الضياع، وإدراج مراجع استمارة التصريح بالضياع وكذا مراجع مستخرج الدفتري العقاري الجديد.

أما في التشريع المغربي، فقد نظم أحكام ضياع، أو تلف نسخة، أو نظير الرسم العقاري، من خلال تقديم تصريح إلى المحافظ على الملكية العقارية قصد الحصول على نسخة ثانية من نظير الرسم العقاري، على أن يشتمل التصريح على كلّ البيانات المتعلقة بالمعني وبالعقار.

وبعد دراسة الملف، يقرر المحافظ تسليم أو عدم تسليم النسخة الثانية، وهذا بعد نشر إعلان في الجريدة الرسمية قبل 15 يوما من منح نسخة من نظير الرسم العقاري، على أن يؤشر المحافظ على أنّه سلم النسخة الثانية من نظير الرسم العقاري⁽²⁾.

(1) مذكرة رقم 10635 مؤرخة في 19 أكتوبر 2017، تصدر عن م.ع.أ.و. و.م، الجزائر.

(2) المختار بن أحمد عطار، التحفيظ العقاري...، مرجع سابق، ص 82.

أما في التشريع المصري، فلا يسمح بمنح نسخة ثانية من سند الملكية في حالة ضياع، أو في حالة تلف الصورة الأولى للسند، إلا بموجب قرار صادر عن اللجنة القضائية، وهذا بعد دفع رسم عملا بالمادة 60 من قانون السجل العقاري⁽¹⁾.

المطلب الثالث

القيمة الثبوتية للدفتر العقاري

للدفتر العقاري مكانة جد هامة في مجال إثبات الملكية العقارية، باعتباره من السندات الإدارية المعدة من قبل المحافظ العقاري، والذي لا يتأتى إلا بعد إجراء عملية المسح العام للأموال العقارية، إذ يمنح للمالك الحقيقي الذي ثبت حقه على الحقوق العقارية. لذا تعارضت المواقف في تحديد القيمة الثبوتية لهذا السند، فهناك من يضيف عليه الحجية المطلقة (الفرع الأول)، ومنهم من يجعله دون ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحجية المطلقة للدفتر العقاري

إنّ عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي التي ينتج عنها إعداد سجل عقاري، يغني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية، وجعل منه المشرع الجزائري قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني، كما يترتب عليها تطهير التصرفات من كلّ العيوب وبالتالي إقرار مبدأ الثقة والائتمان، وهو ما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية.

حيث يرى **ضيف أحمد** أنّ الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضع القانوني الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم⁽²⁾.

(1) السيد عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، مرجع سابق، ص 30.

(2) **ضيف أحمد**، "الدفتر العقاري..."، مرجع سابق، ص 230.

تقوم حجية الدفتري العقاري على مبدأ الأثر المنشئ، حيث أن الحقوق العقارية لا تكون حجة على الأطراف والغير إلا بتسجيلها، وأن وجود هذه الحقوق مستمدة من الدفتري العقاري باعتباره مصدرا للحق العيني العقاري. وبهذا، يرى البعض أنه إذا كانت الحيازة سند الملكية في المنقول، فإن الدفتري العقاري هو سند الملكية في العقار.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم حجية الدفتري العقاري على مبدأ عدم الاحتجاج بالحقوق غير المقيدة في الدفتري العقاري، والمقصود بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتري العقاري وحدها فقط يمكن الاحتجاج بها، سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير⁽¹⁾.

لذا يرى أنصار هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة للدفتري العقاري، ويستدلون على ذلك بأن الدفتري العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضع القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، والتي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني.

وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات، فلا يمكن لأي شخص أن يدعى خلاف ما يحتويه السجل العقاري⁽²⁾. فالدفتري العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح⁽³⁾.

يعتبر الدفتري العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري المتمثلة في إجراءات المسح المعقدة، والتي ينتج عنها تطهير العقار مما قد يثقله، بالتالي ليس بمقدور أي شخص الادعاء بخلاف ما يحتويه الدفتري العقاري⁽⁴⁾.

(1) حشود نسيمية، "الحجية القانونية للدفتري العقاري"، المرجع السابق، ص 25.

(2) ربحي محمد، "حجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مد 3، ع 2، 04 جوان 2018، ص 313.

(3) المرجع نفسه، ص 314.

(4) القيزي لخضر، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 08.

ونظرا لامتياز نظام الشهر العيني بالمشروعية، هذه الأخيرة التي تشدّدت فيها بعض أنظمة الدول وأخذت بها على طلاقها وصرامتها. بحيث تفترض المشروعية في القيد دون النظر إلى نيّة الأطراف. وفي هذا الخصوص، يعتبر التشريع اللّبي والتونسي من بين التشريعات التي تبنّت هذا الاتجاه، في حين ذهبت تشريعات أخرى من بينها التشريع الألماني واللبناني إلى افتراض مشروعية القيد في السجل العيني إلى غاية إثبات سوء النيّة⁽¹⁾.

إنّ جميع المبادئ التي أسس عليها نظام الشهر العيني تجعل من المستحيل الطعن بالإلغاء في القيود المقيدة في السجل العقاري بعد فوات المهلة المحدّدة قانونا للطعن، وهذا ما أخذ به التشريع اللّبناني، حيث قيّد كلّ من له مصلحة في المطالبة بالإلغاء حق مقيد بمنحه مهلة سنتين للمطالبة بالإلغاء حق الغير المكرّس في هذا السجل، وبعد إنقضاء المدّة تصبح القيود نهائية عملا بالمادة 17 من القرار رقم 188 من التشريع العقاري اللّبناني⁽²⁾:

« لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد والتحرير، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدرا لهذه الحقوق، وتكسب قوة ثبوتية مطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأي دعوى كانت بعد انقضاء مدّة سنتين، ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة على قرارات القاضي الفرد العقاري».

وعليه، إذا تمعنا في حقيقة المسح العقاري لوجدنا أكثر ما يهدف إليه هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، بهدف ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها بالإضافة إلى بعث الائتمان العقاري، وهذا لا يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار هذه العملية والمتمثلة في الدفتري العقاري الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية، كونه يستمد روحه أساسا من وثائق المسح⁽³⁾.

(1) أمين بركات سعود، "أثار القيد..."، مرجع سابق، ص 47.

(2) نقلا عن: لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 337.

(3) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري...، مرجع سابق، 137.

وتساند الأستاذة **جديلي نوال** الرأي القائم على الحجية المطلقة للدفتر العقاري، مع إضافة سبب آخر وهو أنّ عدم قطعية ونهائية الدفتر العقاري يقلل من أهمية نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني، لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا، وتضعف من درجة الائتمان العقاري، حيث يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الغائب. وعليه تقترح أن نفتدي بالمشروع المغربي الذي يركز على مبدأ الأثر المطهر، ويجعل من دعوى التعويض وسيلة لتحقيق مبادئ العدالة في مواجهة المالك الذي أهدرت حقوقه⁽¹⁾.

وتتفق العديد من الدول على أنّ التسجيل (الشهر) في السجلات العقارية له حجية مطلقة على غرار سويسرا وأستراليا⁽²⁾.

أقر المشروع الجزائري بالحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال الإثبات العقاري من خلال نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة. ونصت المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: « **تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته** ».

وسايرت المحكمة العليا هذا الاتجاه من خلال الغرفة العقارية في قرارها الصادر بتاريخ 28 جوان 2000 تحت رقم 1979، إذ اعتبرت الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى، بالتالي فهو يتمتع بحجية مطلقة ولا يمكن إلغاءه قضائيا⁽³⁾.

وهذا ما كرسته المحكمة العليا في قرار آخر لها يحمل رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004⁽⁴⁾ حيث جاء فيه ما يلي: « **يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر لسنة 1975 المتضمن**

(1) **جديلي نوال**، السجل العيني، مرجع سابق، ص 131.

(2) BROCHU (François), "Les nouveaux effets de la publicité foncière : du rêve à la réalité?", Les cahiers de droit, Publié par Faculté de droit, Université Laval, Québec, Canada, Vol 40, N° 2, 1999, P 272.

(3) **موسوني عبد الرزاق**، التقييم العقاري...، مرجع سابق، ص 09.

(4) قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، **م.ق.**، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2004، ص 336.

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس لسنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى».

وفي قرار آخر، نجد أنّ قضاة الموضوع الذين أقرّوا بإبطال عقد بيع رسمي نتج عنه تسليم الدفتري العقاري لذوي الشأن، ولم يرد أي طعن عليه كما هو محدد قانوناً، فإنّ قرارهم قابل للنقض:

«...ومن ثم فإنّ قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحوم مورثهم المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتري العقاري، ولم تقع أية معارضة مقبولة فإنهم أساءوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض»⁽¹⁾.

ونص الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم المغربي على أنّ: «الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن ...»، وهذا ما أكدّه مجلس الأعلى المغربي في قراره المؤرخ في 21 أبريل 1977⁽²⁾.

وعلى هذا الأساس، لا يجوز إعادة النظر في الرسم العقاري باعتباره قرار نهائي لا يقبل الطعن، وما على المتضرر سوى المطالبة بالتعويض من خلال إقامة دعوى شخصية تكون موجّهة ضد المحافظ على الأملاك العقارية على أساس أنّه هو المسؤول عن الضرر الحاصل للطرف الطاعن⁽³⁾، وهذا طبقاً للفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري 12 غشت 1913 المنسوخ بمقتضى القانون رقم 07-14⁽⁴⁾.

(1) قرار رقم 8200 مؤرخ في 16 مارس 1994، م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 1995. تم الإشارة إليه من قبل: جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 130/129.

(2) المرجع نفسه، ص 138.

(3) الفاخوري إدريس، نظام التحفيظ العقاري...، مرجع سابق، ص 115.

(4) المرجع نفسه، ص 109.

الفرع الثاني

الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى الأستاذ **عفيف شمس الدين** بأنّ للتسجيل (الشهر العقاري) مفعول آني، وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، ويرى أنّ المبدأ الذي يقضي باستقرار الملكية العقارية يتناقض مع مبدأ آخر، وهو وجوب تأمين العدالة⁽¹⁾.

ويعتبر المرسوم رقم 32-73 ملغيا بحكم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم. بالتالي، فالقول بأنّ الدفتر العقاري هو السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية على غرار ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ليس له ما يؤيده قانونا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنّ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المتعلق بحق الملكية الخاصة تتعلق بوسائل الإثبات المقبولة لدى الجهات الإدارية.

أما بالنسبة للجهات القضائية، فإنّ حرية الإثبات أمر مسلم به، ويبقى الدفتر العقاري سندا يستمد قوته وحجيته من البطاقة العقارية للسجل العقاري متى كان مطابقا لها، فإذا ما فقد هذا التطابق لأي سبب من الأسباب، فإنّ الدفتر العقاري يبقى مجرد وثيقة عادية تستلزم إما الضبط وإما الإتلاف حسب الحالة.

على هذا الأساس، فإنّ من حق كلّ متقاض الدفع بعدم تطابق الدفتر، وبإمكان القاضي التأكيد من هذا التطابق من خلال تقديم طلب التطابق المنصوص عليه في المادة 53 من المرسوم رقم 63-76.

فليس للدفتر العقاري الحجية المطلقة، إنّما يستمد حجّيته من مدى مطابقته للبطاقة العقارية، ومن ثمة تكون حجّيته بقدر هذا التطابق. ومن جهة أخرى، فإنّه يمكن مواجهة الدفتر العقاري بأدلة إثبات أخرى لا تقل قوة، مثل عقد الملكية المشهر في مواجهة الدفتر العقاري المسلم بسبب الحيابة. ففي هذه الحالة، فإنّ إجراءات الحيابة باطلة وما بني على

(1) القيزي لخضر، النظام القانوني للدفتر ...، مرجع سابق، ص 09.

باطل فهو باطل، وإذا حكم القاضي في هذه الحالة لصاحب السند الرسمي وحاز على حجية الشيء المقضي فيه، فإنّ إشهار هذا الحكم سيؤدي بالضرورة إلى ضبط الدفتر العقاري وتسليمه لصاحب السند، لذا فالدفتر العقاري وثيقة إدارية مرنة تخضع بياناتها للتغيير المستمر بسبب تداول الحقوق⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس، فإنّ تعارض بيانات الدفتر العقاري والسند الرسمي يؤدي بالضرورة إلى نقصان حجّيته. وهو ما قضت به المحكمة العليا بتاريخ 23 أبريل 2008 تحت رقم 448919⁽²⁾.

«... ولكن ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتجة بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28، وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية، فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل ويكون القضاة برفضهم دعوى الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 تطبيقا سليما للقانون...» .

ولقد منع القانون المنازعة في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، وهذا استنادا إلى أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم التي أكدت على ما يلي:

« لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ».

وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم 282811 المؤرخ في 23 فيفري 2005⁽³⁾ حيث جاء في أحد حيثياتها ما يلي:

(1) كنانة محمد، النظام القانوني للدفتر...، مرجع سابق، ص ص 97/96.

(2) قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 ماي 2008، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2008، ص 229.

(3) قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2005، ص ص

«...يستخلص من قراءة القرار محل الطعن، بأن الطلب المقدم من قبل المدعى في الطعن أمام محكمة برج منايل كان يرمي إلى الأمر بتعيين خبير للقيام بوضع معالم حدود ملكيات الأطراف وتحديد التعدي تطبيقا لمقتضيات المادة 703 من القانون المدني، وأن قضاة الاستئناف عاينوا بأن كل واحد من الأطراف يشغل العقار الذي يملكه حسب السجل العقاري الذي يحوزه، وأن الملكيات كانت موضوع عمليات لمسح الأراضي المكرسة بمنح كل واحد من المالكين دفترا عقاريا مثبتا ومحددا لملكية العقار الذي يشغله، ورفض الطلب لعدم تأسيسه.

حيث بالفعل، فإنه وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري وتأسيس الدفتري العقاري والتي نصت على أنه:

« تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتري الذي يشكل سند للملكية »، وتطبيقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء ».

وهو ما أكدت عليه أيضا في القرار رقم 367715 المؤرخ في 15 نوفمبر 2006، من أن شهادة الترقيم المؤقت تمنح صاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي، كما تؤدي إلى حصوله على الدفتري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك، فقد سمح المشرع الجزائري باكتساب الملكية بالتقادم دون تمييز بين المناطق الممسوحة والمناطق غير الممسوحة، وبالتالي جعل العقارات التي أعدت بشأنها دفاتر عقارية قابلة لاكتسابها بالتقادم المسقط، هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها تحت رقم 423832 بتاريخ 16 جويلية 2008 والتي جاء في حيثياته ما يلي:

« لكن حيث يتضح من القرار المطعون فيه، وخلافا لمزاعم المدعين في الطعن أن قضاة الموضوع لم يأخذوا بالعقد العرفي كدليل إثبات مقدم من المدعى عليه في الطعن، إنما أشاروا إليه عند حساب مدة حيازة المدعى عليه في الطعن للأرض محل

(1) قرار رقم 367715 مؤرخ في 15 أكتوبر 2006، م.ج.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 2006، ص 413.

النزاع وذكروا لتأسيس قضائهم، إن الثابت من الحكم المستأنف أن المحكمة رفضت الدعوى الرامية لاسترجاع الملكية لتقادمها ولتوافر التقادم في مواجهة المدعين في الطعن ما دامت الحيازة ثابتة وبحسن نية ولمدة تجاوزت 15 سنة من تاريخ رفع الدعوى الذي هو 2006/12/01 في حين أن الحيازة بدأت من تاريخ 1987/01/02 حسب شهادة البيع المقدمة من طرف المدعى عليه في الطعن حتى أنجز مسكنه من طابقين حسب دفعه الذي لم ينكره المدعين في الطعن وبالتالي يكون دفع المدعين بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأن المادة 824 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني، وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المدعين في محل مما يجعل قضاة الموضوع بقضائهم طبقوا صحيح القانون يتعين معه رفض الطعن»⁽¹⁾.

بالإضافة إلى القرار رقم 479371 المؤرخ في 15 أكتوبر 2008⁽²⁾ الذي جاء في أحد حيثياتها ما يلي: « حيث من الثابت ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني أن من حاز عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ملكا إذا استمرت حيازته مدة 15 سنة بدون انقطاع أي أن الحيازة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية حتى في مواجهة من له سند صحيح لأن هذا النص لم يستثني العقارات التي لها عقود مشهرة...».

وكرّست المحكمة العليا إمكانية إلغاء الدفتر العقاري ومناقشة مضمونه عن طريق القضاء، وهو ما كرس بموجب القرار رقم 666056 المؤرخ في 14 جويلية 2011⁽³⁾. واعتبرت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرار صادر بتاريخ 16 مارس 1994 تحت رقم 108.200 أنّ الدفتر العقاري له حجية نسبية، ويمكن الطعن فيه أمام القضاء وبالتالي إلغاؤه.

(1) سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج 2، ط 2، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 760.

(2) قرار رقم 479371 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 2008، ص 275.

(3) قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2012، ص 184.

وعلى هذا الأساس، نرى أنّ المشرع الجزائري على صواب من خلال تكريس الحجية النسبية للدفتري العقاري وهذا للأسباب التالية:

قد يحصل أن يتمّ اكتساب حق الملكية على عقار تابع للأملك العمومية حسب نص المادة 689 مدني عن طريق إجراءات المسح، وبعد فترة يكتشف بأنّ العقار تابع لأملك للدولة، فلا يمكننا منع الدولة من استرجاع حقها من المستولي عليه، ومعاقبته على أساس أنّ الدفتري العقاري له حجية مطلقة ولا يمكن الطعن فيه، ولاسيما إذا كان حائز العقار سيء النية، وكان يعلم بأنّ العقار هو ملك للدولة وأنّ القانون يمنع اكتسابه بالتقادم.

ونفس الحكم ينطبق على المادة 23 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، والتي قضت بعدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي أو اكتسابه بالتقادم، فإذا تمّ التصرف فيه فهو باطل هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في أحد قراراتها⁽¹⁾.

وتعتبر التصرفات الواردة على الأملك العقارية التي يمتلكها القاصر أو عديم الأهلية أو كسبها بالتقادم قابلة للإبطال لمصلحة القاصر أو لعديم الأهلية، عملا بنص المادة 316 من التقنين المدني الجزائري، وذلك بهدف منع استغلالهم.

كما يمكن للورثة المطالبة بإبطال عقد بيع صادر من مورّثهم في مرض الموت باعتباره حقا ثابتا لهم، ولا يحوّل شهر العقد دون منعهم من التمسك بالإبطال.

إنّ غياب الملاك الحقيقيين عن عمليات المسح في كثير من الأحيان، والذين يملكون سندات ملكية مشهورة أو غير مشهورة، وادعاء أشخاص آخرين للملكية بسبب اعتماد عملية المسح على تصريحات الأفراد، يؤدي بالنتيجة إلى تسجيل هذه الأملك العقارية لغير المالكين أو لغير الحائزين الحقيقيين.

إنّ الأخطاء التي قد تحدث في عمليات المسح عند تحديد الأملك العقارية، هي واقعة محتملة الوقوع بالنظر لصعوبة المهمة، خاصة أنّه تعتمد في غالب الأحيان على تصريحات الملاك، لذا قد تقع الأخطاء في التحديد من قبل فرقة المسح أو من المالك نفسه، وهذا من شأنه إلحاق الضرر بالملاك المجاورين. وهناك الأخطاء المرتكبة في تحديد العقارات بسبب اعتماد عمليات المسح في الجزائر على الوثائق والمخططات المنشأة منذ عهد الاستعمار

(1) قرار رقم 157310 مؤرخ في 16 جويلية 1997، م.ق، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 1997، ص 35.

الفرنسي. فبالرغم من أهمية وحتمية العمل بهذه الوثائق، فقد أثبت الواقع حدوث هذه الأخطاء.

فرغم ما تقدم أعلاه حول الحجية المطلقة والقوة الثبوتية في نظام الشهر العيني، إلا أنّ المشرع الجزائري قد قلّل من هذه الحجية وجعلها ذات مدى نسبي، يستطيع من خلالها صاحب الحق المهدر الطعن في الدفتر العقاري⁽¹⁾.

نتيجة لذلك، يمكننا القول أنّ الدفتر العقاري الذي يعتبر كمبدأ عام في نظام الشهر العيني طريقة إثبات قاطعة لا تقبل العكس، وقد منح لها المشرع حجية نسبية، بالتالي يمكن لصاحب حق الملكية المهدر رفع دعوى الاستحقاق والمطالبة بحقه بإتباع طرق الإثبات المستعملة في نظام الشهر الشخصي، وعليه يرجع للقاضي سلطة تقدير مدى حجية هذه القرينة لدحض حجية الدفتر العقاري، وهذا تكريسا لمبدأ العدالة.

(1) القيزي لزهاري، علاقة مسح الأراضي العام...، مرجع سابق، ص ص 95/92.

المبحث الثاني

تعدد منازعات الدفتري العقاري

يمرّ إعداد الدفتري العقاري بعدت مراحل، تبدأ من خلال انتهاء نظام المسح العقاري عن طريق مسح كامل إقليم البلاد، وما يعقبها من إعداد عدّة وثائق تودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد شهرها، عملاً بنظام الشهر العيني.

يشرع المحافظ العقاري في عملية التقييم العقاري التي تتحدّد بحسب السند التي أسست عليه حق الملكية بمناسبة عملية المسح العقاري، إلى أن يصل إلى إعداد سند قانوني للمالك الذي ثبت حقه على الملكية العقارية الممسوحة.

لذا تتعدّد المنازعات التي تتصل بمرحلة من مراحل إعداد الدفتري العقاري، سواء أثّرت هذه النزاعات أثناء إيداع الوثائق الناتجة عن المسح العقاري لدى البلدية المعنية بأشغال التطهير (المطلب الأول)، أو تلك الطعون الموجهة ضد المحافظ العقاري (المطلب الثاني)، أو بمناسبة عملية التحفيظ (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح لدى البلدية

بعد نهاية الأشغال الميدانية في بلدية ما، وإعداد وثائق مرتبطة بالأملك العقارية الممسوحة، قد تظهر الاعتراضات على النتائج التي توصلت إليها الفرق المكلفة بالمسح. لذا سمح المشرع الجزائري لكلّ من لهم مصلحة الاعتراض على النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح، قصد إثبات حقوقهم العقارية التي لم تقيد لمصلحتهم، وهذا من خلال تقديم اعتراضات إلى لجنة المسح، ليتمّ دراستها والفصل فيها بموجب محاضر، لذا سنتطرق إلى مراحل تقديم الاعتراضات (الفرع الأول)، وكيفية البت فيها (الفرع الثاني)، لنصل في النهاية إلى بيان أهم المنازعات المعروضة على اللجنة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تلقي الاعتراضات

لقد أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 على المالكين والحائزين للحقوق العينية التواجد في عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح، ومكنتهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء. غير أنه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح، ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها، أو تمكنوا من إبداء ملاحظاتهم ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح، لذا رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا بعد إيداع الوثائق المسحية.

فبعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة بها بمقر البلدية المعنية، يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها طيلة مدة شهر تبدأ من تاريخ إيداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134، ويمكنهم تقديم الشكاوى في الآجال المذكورة، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وإما شفاهة إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور⁽¹⁾، وذلك وفقا لنص المادة 2/11 من المرسوم السالف الذكر، حيث يفتح لهذا الغرض سجل الاحتجاجات والشكاوي.

أما فيما يخص البيانات المتعلقة بالاعتراض، فتتمثل أساسا فيما يلي:

- ذكر الهوية الكاملة للمعنيين، من خلال تدوين أسمائهم، وأسماء آبائهم وعناوينهم.
- تعيين العقار محل الاعتراض بشكل دقيق، من حيث الرقم الذي تحمله القطعة على المخطط.

(1) بوشنافة جمال، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات في السجل العقاري، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، ص 03.

- ذكر موضوع الشكوى، مع إرفاقها بالوثائق المدعمة للاعتراض التي من شأنها السماح للجنة المسح بالبت فيها⁽¹⁾.

ويكون موضوع الشكوى المطالبة بحق فات صاحبه أثناء عمليات المسح، أو ينصب على حق الملكية، أو على نطاق هذا الحق، أو على الحدود بينه وبين جيرانه. ولقد حدّد المشرع مدّة الاعتراض على الوثائق الناتجة عن المسح بمدّة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها، ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها.

لم يحدّد المرسوم رقم 62-76 لمن يؤول الحق في الشكوى المقدمة، فهل يقتصر الأمر على مدعي الحق نفسه أم يمتد إلى وكيله، وإذا تعلق الأمر بقصر، أو غائبين، أو مفقودين، فهل يجوز للغير تقديم الشكوى بدلا عنهم؟ وهل يمكن لأقارب أو أصدقاء هؤلاء تقديم الاعتراضات بدلا عنهم، طالما أن هذا الإجراء هو مقرر لحفظ الحقوق خلال المدّة المذكورة؟

تجتمع لجنة مسح الأراضي في جلسة مغلقة بحضور جميع أعضائها للبت في الاعتراضات والشكاوى المقدمة، بطلب من المدير الولائي لمسح الأراضي على مستوى الولاية، أو بدعوة من رئيسها، حيث تسعى لجنة المسح لإنهاء الخلاف ودياً، أين يقوم ممثل إدارة مسح الأراضي بمهمة كتابة وتسجيل كلّ المداولات والمناقشات والقرارات المتوصل إليها، والتي تكون على أساس أغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجّح صوت الرئيس⁽²⁾.

وعلى الرغم من أنّ رئيس لجنة مسح الأراضي هو قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، فإنّ اللّجنة هي ذات طابع إداري وقراراتها تعد إدارية وليست قضائية، غير قابلة للتنفيذ بحد ذاتها إلا إذا تمت المصادقة عليها من طرف الوالي، وهذا من شأنه أن ينقص من قيمتها ويجعل دور اللّجنة دوراً ثانوياً بالنسبة لمسألة هامة تتمثل في إقامة السجل العقاري، فهذا الأمر يمكن أن يضعف من فكرة الأثر المطهر للقيّد

(1) أرجمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص ص 197/198.

(2) المرجع نفسه، ص 198.

الأول، حيث أنّ التشريعات التي أخذت بنظام السجل العيني قد جعلت من قرارات هذه اللجنة ذات طابع قضائي، تنفذ بمجرد صدورها دون حاجة إلى التصديق عليها⁽¹⁾.

أما في التشريع المصري، فقد أنشأ لجنة قضائية لحلّ النزاعات بمناسبة تطبيق نظام الشهر العيني بموجب المادة 21 من قانون الشهر العقاري، حيث تنشأ في كلّ قسم مساحي لجنة برئاسة رئيس المحكمة الابتدائية، وعضوين أحدهما من موظفي مصلحة الشهر العقاري، والثاني هندسي يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير العدل⁽²⁾، حيث تختص اللجنة بالبتّ في المنازعات والاعتراضات المرفوعة خلال السنة الأولى من العمل بقانون الشهر العيني، مع العلم أن قرارات اللجنة نهائية في 3 حالات⁽³⁾.

أما التشريع المغربي، فبمجرد تسلّم المحافظ محضر التحديد المؤقت، يقوم بالإعلان عن انتهاء أشغال التحديد في الجريدة الرسمية خلال أجل 4 أشهر الموالية للتحديد، وتفتح بعدها الاعتراضات خلال مدّة شهرين ابتداء تاريخ الانتهاء من أعمال التحديد، عملاً بالفصل 23 من ظهير التحفيظ العقاري⁽⁴⁾، حيث يقوم المحافظ بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة لتنتهي بإعداد محضر الصلح ذي قوة إلزام عرفي⁽⁵⁾، وفي حالة عدم الصلح يحيل المحافظ ملف الاعتراضات على المحكمة الابتدائية للبتّ فيه⁽⁶⁾.

أما التشريع التونسي، فقد نص في الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 على أنّه بعد انتهاء الحاكم المكلف من عمليات التحديد، يتمّ تحرير قائمة عامة للعقارات التي أحصاها، وتوضع تحت طلب العموم-المواطنين- بمركز الناحية ومركز المعتمدية، ويعلن

(1) بوشناقفة جمال، الأثر المطهر للقيد الأول...، مرجع سابق، ص 04/03.

(2) معوض عبد التواب، الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 280.

(3) ثناء عبد الوهاب القاضي، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر...، مرجع سابق، ص 23.

(4) خيرى محمد، "التحفيظ العقاري.."، مرجع سابق، ص 182.

(5) المختار بن أحمد عطار، "التحفيظ العقاري..."، مرجع سابق، ص 63/62.

وهو ما أكد عليه الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري بنصه: « يمكن للمحافظ... أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضراً بالصلح ويوقع من قبلهم». وتضيف الفقرة 5 من نفس الفصل « وتكون الاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الإلزام العرفي.. ». نقلاً عن: الفاخوري إدريس، نظام التحفيظ العقاري...، مرجع سابق، ص 65.

(6) المرجع نفسه، ص 68.

إيداعها بواسطة الرائد الرسمي والصحافة والإذاعة لمدة شهر، ويمكن للأشخاص الاعتراض كتابة لدى عدة جهات - محكمة الناحية، كتابة المحكمة العقارية، رئيس لجنة المسح وإلى هيئة المحكمة⁽¹⁾، وبعد انقضاء مدة الشهر يصدر رئيس لجنة المسح حكم بتسجيل العقار، ولا يمكن الاعتراض على هذا الحكم بعد ذلك. أما المعارضات التي أثرت في الآجال القانونية، فيقوم حاكم الناحية بإحالة القائمة مع المعارضات إلى فرع المحكمة العقارية المختصة⁽²⁾.

أما في التشريع اللبناني، فمنذ إعلان أعمال التحديد والتحرير، أصبح القاضي العقاري هو المرجع القضائي المختص للنظر في النزاعات العقارية في المنطقة التي تفتح فيها هذه الأعمال، وتقتصر صلاحيته على البت في النزاعات المتعلقة بالحقوق العقارية، ولا يمتد إلى الحقوق الشخصية، والنظر في الخلافات التي تقع أثناء التحديد والتحرير بين فرق المسح والملكين بشأن أعمال التحديد ووضع التخوم المؤقتة⁽³⁾، والبت كذلك في الاعتراضات وطلبات القيد المقدمة خلال المهلة المحددة في المادة 20 من القرار 186 ب 30 يوما للاعتراض، سواء عن طريق الاعتراض على أعمال المسح، أو عن طريق طلب القيد إذا كان قد فاته فيما سلف، ويكون الاعتراض خطيا أو شفويا مع المستندات المرفقة⁽⁴⁾.

فالأشخاص الذين فاتهم الحضور أمام المساح عند إجراء عملية المسح المؤقت، يمكنهم تقديم اعتراضات بعد اختتام أعمال التحديد والتحرير لدى القاضي العقاري خلال 30 يوما، ابتداء من تاريخ إلصاق محضر اختتام المؤقت لأعمال التحديد والتحرير. وفي حالة عدم تقديم الاعتراضات، فإن الأشخاص يفقدون حق التقاضي أمام القضاء العقاري⁽⁵⁾.

(1) دليل الإجراءات المحكمة العقارية، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: www.e-justice.tn، تم الإطلاع عليه يوم 20 نوفمبر 2018 على الساعة 09:17، ص 70.

(2) كحلول على، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص ص 314/312.

(3) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 44.

(4) شدراوي.ن. جورج، الوجيز في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 52.

(5) عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 61.

أما في التشريع الأردني، فبمجرد الانتهاء من أعمال التسوية يتم إعداد جدول الحقوق، تعلق نسخة منه في دائرة تسجيل القضاء، وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدية. وقد حدّدت المادة 12 من قانون تسوية الأراضي الأردني لكلّ شخص أغفل ذكر اسمه في الجدول، أو أغفل إدراج حق له بصفة مغلوبة أو نسب إلى الغير، له الحق في الاعتراض خلال 30 يوما من تاريخ تعليق الجدول، ويتمّ الاعتراض باستدعاء خطي يقدم إلى المدير مباشرة أو بواسطة مأمور سجل القضاء، ويتمّ إحالة الاعتراض وجدول الحقوق على محكمة التسوية على أن يفصل في الاعتراضات⁽¹⁾.

الفرع الثاني

كيفية الفصل في الاعتراضات

إن مهام لجنة المسح التي يترأسها قاض، هو البت في جميع المنازعات والتي يتم تسويتها بالتراضي وفقا للمادة 9 من المرسوم رقم 62-76، وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية أثناء أعمال المسح، وهي نفس الجهة التي يؤول إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الآجال القانونية المحددة بشهر واحد من تاريخ إيداع الوثائق المسحية.

تقدم الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإبداء الرأي فيها، كما تحاول هذه اللجنة التوفيق بين المتنازعين⁽²⁾ تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم

(1) تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، مرجع سابق، ص ص 62 و63.

(2) وتظهر أهمية المبادرة بالصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما، فالحكم مهما كان صحيحا فإنه لا يرضي دائما أحد الطرفين ولو كان مخطئا، في حين التوفيق يصلح بين الطرفين ويضع حدا للنزاع القائم بينهما.

- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي.

- إمكانية اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتري العقاري وأوفر وقتا.

- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف المتنازعة، تبقى ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي أن يسعى إلى إجراء الصلح بين الأطراف عملا بالمادة 4 من ق. إ.م.إ: « يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت ».

62-76⁽¹⁾، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، يتمّ تحديد الحدود بصفة مؤقتة طبقاً لما هو في المخطط، وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضع الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقاً لما نصت عليه المادتين 1/12 و 13 من المرسوم ذاته. فقد يتفق الطرفان على إبرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء إذا كان النزاع يتعلق بالحدود، فيتم الاتفاق على ملكية كلّ طرف لأرضه، ولكنهما غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضيهما، فيتفقان على اللجوء إلى خبير عند الاقتضاء، أو تعيين مهندس يقوم بتعيين هذه الحدود بناء على مستندات كلّ طرف، ويحرر محضراً بذلك يكون ملزماً لهما⁽²⁾.

تعدّ من مهام لجنة المسح إجراء عملية الصلح بين الأطراف المتنازعة بهدف إيجاد توافق بينهما، على أن يفرغ هذا الإجراء في محضر الصلح. وأشارت المادة 2/14 من المرسوم رقم 62-76 المعدلة والمتممة، إلى أنّه بعد انتهاء أجل 3 أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى أنّه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين وهما:

- الغلط المادي.

- ظهور المالك الحقيقي.

1- **الغلط المادي:** تتميز إجراءات المسح العقاري بالدقّة والتعقيد، حيث سمح المشرع لكلّ من له مصلحة حق الاعتراض على نتائج لجان المسح في مواعيدها المحددة، بهدف التحقق من أن ما قيّد في السجل العقاري يمثل الحقيقة، كما يكون لكلّ من له مصلحة التعامل في العقار بناء على سند الملكية الناتج عن أعمال المسح. وعلى الرغم من دقّة إجراءات إعداد السجل العيني، إلا أنّه لا يخلو من الأخطاء، الأمر الذي تنبّه له المشرع من خلال إمكانية إعادة النظر في محضر المسح استناداً على إمكانية وجود غلط مادي⁽³⁾.

(1) يلاحظ من خلال نص المادة 12 من المرسوم رقم 76 - 62 أنّ النزاع الذي تحاول لجنة مسح الأراضي الفصل فيه وإجراء الصلح بشأنه يتعلق بالمنازعات الحدودية التي تطرأ بين الملاك المجاورين، ويبدو أنّه النزاع الوحيد الذي خوّله المشرع الجزائري للجنة مسح الأراضي.

(2) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 76.

(3) عياد وهاب، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تصدر عن جامعة تبسة، الجزائر، ع 13، 30 جوان 2017، ص 20.

لم يرد بشأن الغلط أي تعريف ضمن أحكام الأمر رقم 75-74 ولا في المراسيم التنفيذية لهذا الأمر، كما لم يرد بشأنه أيضا كيفية تصحيح هذه الأخطاء المادية. بالتالي، هل يقوم المحافظ العقاري بتصحيحها من تلقاء نفسه؟ أم بناء على طلب الأطراف؟ وهل يتم تصحيح هذه الأخطاء مباشرة في بيانات السجل، أم يجب اللجوء إلى القضاء من أجل تصحيحها؟

للإجابة على هذه التساؤلات، وأمام قصور النصوص الواردة في قانون الشهر العقاري في هذا الشأن، فإنه يتعين الرجوع والبحث في القوانين المقارنة.

بالرجوع إلى القانون اللبناني، فإنه يقصد بالخطأ المادي (الغلط المادي) حسب المادة 15 المعدلة من القرار رقم 188، الأخطاء الكتابية الحاصلة في قيود السجل العقاري، كما اعتبرت محكمة التمييز اللبنانية من قبيل الأخطاء الكتابية القيود المخالفة للأصول أو الساقطة سهواً، والقيود المغلوطة نتيجة التباين الحاصل في الوثائق والخرائط المستند إليها لتنظيم الصحائف أو لتدوين سائر القيود اللاحقة. واعتبرت من قبيل الغلط المادي أيضا الأخطاء الكتابية غير المطابقة بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المبرزة تأييدا للتسجيل.

واعتبرت الفقرة الرابعة من المادة 15 من القرار السالف الذكر من قبيل الخطأ المادي، الغلط الحاصل في خريطة المساحة نتيجة السهو أو التناقض بين مدلولات الخريطة ووثائق السجل العقاري، وأجازت ذات المادة لأمين السجل العقاري أن يتولى تصحيح هذه الأخطاء، ما لم يعترض على هذا التصحيح كل ذي مصلحة.

ففي حالة حصول مثل هذا الاعتراض، يتوجب على أمين السجل العقاري أن يطلب التصحيح من القاضي العقاري الإضافي، باعتباره المرجع الصالح لتصحيح الأخطاء المادية⁽¹⁾.

أما في القانون المصري، فقد أجاز تصحيح الأخطاء المادية في السجل سواء بطلب من صاحب الشأن، أو يقوم به مكتب التسجيل من تلقاء نفسه بعد إخطاره من ذوي الشأن، هذا ما أكدت عليه المادة 30 من قانون رقم 146 لسنة 1964 الذي وضع

(1) لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 80

أسس نظام الشهر العيني في مصر، على أن يحرر أمين السجل محضراً يبين فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه، حيث نصت: « لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق... وللأمين أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن»⁽¹⁾.

ويعد القيد معيباً في ذاته، حينما يكون قد تمّ بغير وجه حق وغير مستند إلى أي سند قانوني، كما يقع خطأ في قيد البيانات المتعلقة بوصف العقار أو قيد الحقوق الواردة عليه في السجل. وهناك حالات تتغير فيها البيانات المتعلقة بالعقار بسبب وقائع مادية، إذ يتمّ تعديل بيانات السجل إما بالتدخل المنفرد لإدارة السجل أثناء المراجعة الفنية لمطابقة الخرائط المساحية، أو بناء على طلب صاحب المصلحة في جميع الأحوال⁽²⁾.

ونصت المادة 29 من القرار الوزاري الصادر في 03 حزيران 1965 المتعلق بتفاصيل تطبيق النظام العقاري في المغرب على أنه: « إذ وقعت إغفالات أو أغلاط أو مخالفات في الرسم العقاري أو في التقييدات اللاحقة المضمنة به فللأطراف الحق المطالبة بتصحيحها.

وفضلاً عن ذلك، فإن المحافظ يمكنه دائماً أن يصحح تلقائياً المخالفات و الإغفالات والأغلاط التي يشاهدها في الرسم أو ترتيب عن الوثائق أو بالخصوص عن التصميمات المستعملة لإقامة الرسم أو لأي تقييد لاحق»⁽³⁾.

2- ظهور المالك الحقيقي:

يقوم السجل العقاري على مبدأ قوة إثبات البيانات الواردة فيه، ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى ما ورد في صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني، غير أن هناك حالات يجوز فيها إجراء تعديل في بيانات السجل العقاري، كظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني.

(1) عفيف شمس الدين، ترقين العقود والإشارات في السجل العقاري، ط 2، ب.د.ن، بيروت، لبنان، 1996، ص 8.

(2) لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 81

(3) عفيف شمس الدين، ترقين القيود والإشارات...، مرجع سابق، ص 8.

لذا سمح القانون اللبناني للمالك الحقيقي أن يدعي بحقه أمام القضاء العقاري، أو اللجوء إلى القضاء العادي في حالة رفض دعواه لأي سبب، وذلك استناداً على المادة 31 من القرار رقم 176، وإذا انقضت مهلة السنتين دون تقديم أية دعوى، تكتسب قيود السجل قوة ثبوتية مطلقة وتصبح في مأمن من أية وسيلة للطعن⁽¹⁾.

أما في التشريع الجزائري، فإنه يمنح في حالة فشل المصالحة مدّة 3 أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وعند انقضاء هذا الأجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية⁽²⁾.

من خلال المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، فإنّ الجهة القضائية هي المختصة بالنظر في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حلّه. ويجب توجيه الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده، أي أن ترفع من طرف أحدهما ضد الآخر دون أن تكون اللّجنة طرفاً في النزاع، في غضون 3 أشهر.

ولقد أشارت المادة السالفة الذكر إلى وجوب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، علماً بأن النص باللّغة الفرنسية لا يحدد طبيعة هذا الاختصاص (إقليمي أو نوعي)، وإنما اكتفت المادة بالنص على أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة⁽³⁾.

على هذا الأساس فإنّ الجهة القضائية المختصة هي دون شك القضاء العادي (القسم العقاري) إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص، أما إذا كان أحد الأطراف شخصاً من أشخاص القانون العام، فإنّ الاختصاص القضائي يؤوّل إلى القضاء الإداري، استناداً للقواعد العامة في الاختصاص القضائي.

والمحكمة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، عملاً بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾.

(1) لبيّض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 82.

(2) راجع: المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(3) لبيّض ليلي، منازعات الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 78.

(4) راجع: المادة 40 من ق.إ.م.إ، سالف الذكر.

أما في التشريع اللبناني، فيتمّ تسوية النزاع المتعلق بالمسح ودياً خلال مدّة 15 يوماً من تاريخ لصق قرار الختام النهائي لأعمال التحديد والتحرير، وذلك برجوع المعارض عن اعتراضه أو إقرار المعارض عليه بحق المعارض، وفي هذه الحالة يقرر القاضي إما ترقيين الاعتراض، وإما تعديل محضر التحديد والتحرير بما يتوافق مع ما أقر به المعارض عليه، ومن ثمّ يصادق على المحضر ويرسل إلى أمانة السجل العقاري لتدوين مضمونه على الصفحة العينية.

إن قرار الترقيين ذو طابع إداري نافذ بمجرد صدوره، دون الحاجة إلى تبليغه أو نشره. بعد انقضاء مدّة 15 يوماً الممنوحة للتسوية الودية، تبدأ المرحلة القضائية من خلال قيام القاضي العقاري بتعيين الجلسات في الاعتراضات التي لم يتم الاتفاق عليها وفقاً لترتيب المحاضر، وتجرى عملية تبليغ الأطراف بموعد الجلسة قبل 15 يوم من تاريخ انعقادها، ويرسل التبليغ إلى أصحاب العلاقة. يقوم القاضي بإجراء تحقيقات والانتقال إلى الميدان برفقة مساح، على أن تكون أحكامه قابلة للطعن أو غير قابلة للطعن بحسب الحالة⁽¹⁾.

الفرع الثالث

أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح

تتعدد الاعتراضات المثارة من قبل ذوي الشأن بمناسبة إيداع الوثائق الناتجة عن أشغال المسح، سواء تعلق الأمر بالاعتراضات المثارة من قبل شاغلي الأراضي المصنفة ضمن أراضي العرش (أولاً)، أو بسبب تغيير الطبيعة القانونية للأماكن العقارية (ثانياً)، أو أن النزاع جاء نتيجة لأخطاء أعوان المسح (ثالثاً).

أولاً: اعتراض شاغلي أراضي العرش

تعرف أراضي العرش على أنها:

(1) عبد الله هدى، دروس في الحديد والتحرير...، مرجع سابق، ص 73/65.

« عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة بحوزها أفراد عرش بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وترتكز في الهضاب العليا والمناطق السهبية في الجزائر»⁽¹⁾.

وما يثير للانتباه، هو إنفراد الجزائر بهذه التسمية دون سواها، حيث تختلف عن تسمية أراضي الجموع أو الأراضي السلالية في المغرب، وأراضي العرب التي تحولت إلى تسمية الأراضي الاشتراكية في تونس⁽²⁾.

تمّ تنظيم هذا النوع من الأملاك العقارية بعد الاستقلال، فكانت أراضي العرش في ظل الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية المكرس للتوجه الاشتراكي مدمجة في صندوق الثورة الزراعية، أين سمح باستغلالها في شكل تعاونيات فلاحية. ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدّد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، تمّ إخضاع أراضي العرش لهذا المرسوم بإدراجها ضمن محيطات الاستصلاح. ويصدر الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري⁽³⁾، تمّ تصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

وعلى الرغم من وضوح وصراحة النصوص القانونية حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش التابعة لأمالك الدولة، إلا أنّ الكثير من حائزي هذا النوع من الأراضي الذين توارثوا حق الانتفاع بها أبا عن جدّ لا يزال في اعتقادهم أنّ شغلهم لهذه الأرض يكرس لهم حق الملكية⁽⁴⁾، وبالتالي قيامهم بإبرام تصرفات عرفية والتنازل عنها، أضف إليها منازعتهم للدولة حول حق الملكية.

(1) نقلا عن : أرخمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 200.

(2) حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014، ص 42.

(3) راجع: المادة 13 من قانون رقم 90 - 25 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(4) أرخمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 201.

ثانيا: الاعتراضات بسبب تغيير الطبيعة القانونية للعقارات

سعت الدولة الجزائرية في سنوات السبعينيات إلى بسط يدها على الأملاك العقارية الخاصة بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 المتعلق بالثورة الزراعية⁽¹⁾، أين تم تحويل الأراضي المملوكة من قبل الأفراد إلى صندوق الثورة الزراعية. وإثر صدور قانون الاحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، تم دمج العديد من العقارات التابعة للأفراد المتواجدة في المناطق الحضرية ضمن المحفظة العقارية للبلديات.

غير أنه تم الاستغناء عن عملية التأميم وإلغاء النصوص القانونية المنظمة له بصدور قانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، حيث تقرر وبصفة صريحة إلغاء هذه القوانين السالفة الذكر، وإرجاع جميع الأملاك إلى ملاكها الأصليين طبقا للإجراءات المقررة قانونا⁽²⁾.

ولقد تطرقت المادة 86 من نفس القانون إلى الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية⁽³⁾ بنصها على ما يلي: « تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و3 و4 و6 من الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المذكور أعلاه، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية. 3- تظل القطع الأخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها وتخضع لأحكام هذا القانون وأحكام التشريع المعمول به ».

تترتب عن عملية استرجاع الأراضي المؤممة رفع العديد من النزاعات أمام القضاء أقامها الأفراد ضد الدولة، ولقد امتدت هذه النزاعات حتى ضد الفرق المكلفة بالمسح مطالبين بأحقيتهم على هذه العقارات تأسيسا على ما جاء به قانون التوجيه العقاري بعد تعديله عام 1995، فمثل هذه الاعتراضات تتلقاها لجنة المسح التي تحاول التوفيق بين الأطراف

(1) أمر رقم 71 - 73 يتضمن الثورة الزراعية، سالف الذكر.

(2) أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.

(3) أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر. عدد 19 الصادر بتاريخ 05 مارس سنة 1974، (ملغى).

المتنازعة الأفراد من جهة والدولة من جهة أخرى، حيث يترتب على عدم حل النزاع ودياً رفع الأمر إلى القضاء خلال المهلة المحددة قانوناً للبت في النزاع⁽¹⁾.

ثالثاً: الاعتراضات المترتبة عن أخطاء أعوان المسح

يمكن أن يحدث بمناسبة القيام بقياس مساحات الأملاك العقارية أن يقع الأعوان المكلفون بالمسح في أخطاء تتعلق بعدم تطابق في المساحة الموجودة والثابتة في سند الملكية مع الوضعية والمساحة الحقيقية للعقار، فمثل هذه الأمور يمكن أن تخلق مستقبلاً نزاعات ومشاكل حول الدفتري العقاري الذي سيكون السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الواردة في وثائق المسح، مما يستعصى عليهم التصرف في أملاكهم.

لقد بينت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 4 جويلية 2004⁽²⁾ والتي وضعت مجموعة من الإجراءات لتسوية مثل هذه الحالات، أنه يتعين على المعنيين التقدم بعريضة تتضمن طلب التحقق من المساحة، توجه إلى مديرية مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو أحد شركائه في الملكية، كما يمكن تقديم الطلب إلى المحافظ العقاري مباشرة، والذي يتعين عليه مراسلة مديرية مسح الأراضي خلال 3 أيام التالية لتاريخ وصول عريضة المعني، ويجب على الجهات المعنية البت في المسألة بالتحقق من جديد والقيام بالتصحيح على أساس الوثيقة الجديدة.

المطلب الثاني

الطعون الموجهة ضد المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري سلطات واسعة للمحافظ العقاري في مجال تكريس مبدأ المشروعية الذي يتميز به نظام الشهر العيني، وتظهر هذه السلطة في القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري عند اتصاله بالوثائق المعدة بمناسبة تطبيق نظام المسح العقاري قصد إخضاعها للشهر العقاري، وتظهر سلطة المحافظ من خلال رفض الإيداع ورفض الشهر بالنسبة للوثائق التي لم تراع فيها الشروط القانونية.

(1) أرجمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 205.

(2) مذكرة رقم 3883 مؤرخة في 24 جويلية 2004، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

لذا، وتفاديا لتعسف المحافظ في استعمال هذه السلطات، فقد منح القانون للأشخاص المتضررين حق الطعن في القرارات (الفرع الأول)، وفي الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الطعن في قرارات المحافظ العقاري

مكّن القانون للمحافظ العقاري سلطات لا يتمتع بها إلا القاضي، ويظهر ذلك من خلال فحص السندات والوثائق المثبتة للملكية العقارية المودعة، قصد استقاء إجراءات الشهر العقاري، وتظهر سلطاته من خلال اصدار قرار برفض الإيداع ورفض إجراء الشهر لسبب من الأسباب (أولا)، أو كان القرار مبني على خطأ وقع فيه المحافظ العقاري، وبالتالي للأشخاص التي تضررت مصالحهم جراء ذلك، الطعن فيه (ثانيا).

أولا: رفض الإيداع (Refus du dépôt)

يعد قرار رفض الإيداع من القرارات الهامة التي يصدرها المحافظ العقاري بمناسبة فحص السندات المودعة لاستقاء الشكليات المحددة قانونا، لذا حدّد القانون الحالات التي يرفض فيها المحافظ الإيداع (أ)، والكيفية التي يتمّ من خلالها رفض هذه العملية (ب).

أ - حالات رفض الإيداع

تكون السندات المودعة قصد شهرها والوثائق المرفقة بها محل رفض من طرف المحافظ العقاري إذا كانت معيبة أو بها نقص، مؤسسا قراره على أحكام نص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 والتي نصت على ما يلي: « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما الدفتري العقاري،
- إما مستخرج الأراضي وفي حالة تغير حدود الملكية وثنائق القياس،
- ويعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر، كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103،
- وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66،
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و95 و98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط والشكائية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71».

وهناك حالات أخرى أوردها قانون التسجيل في المادة 353 منه، وهي حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أو عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري.

ب- كيفية رفض الإيداع

يعتبر قرار رفض الإيداع إجراء خطير لما يفرزه من آثار قانونية، لذا استوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري معللة مع تبليغها للمعني في أجل 15 يوما تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع، على أن يقوم محرر السند بإمضاء اعتراف بذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، موجهة إلى موطن المشار إليه في السند محل النزاع⁽¹⁾.

أما المشرع الفرنسي، فقد مُنح لمحافظ الزهون صلاحية رفض الإيداع بالأخص في حالة ما إذا لم تستوف السندات الشكل الرسمي حسب ما جاء في المادة 2/68 من مرسوم

(1) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 377.

14 أكتوبر 1955، أو عدم تحديد هوية الأطراف أو بيانات العقار⁽¹⁾، أو إذا كانت العقارات تقع خارج دائرة اختصاص المحافظة عملاً بالمادة 1/68 من المرسوم ذاته⁽²⁾، أو عدم اشتغال الصور، أو النسخ، أو الحافظات المقدمة على بيانات الشهر الخاصة بآخر مالك أو صاحب الحق الأخير، أو إذا كان هذا الشهر تمّ خرقاً لقاعدة الأثر النسبي للشهر حسب مقتضيات المادة 33 من المرسوم السابق والمادة 1/3 من مرسوم 04 جانفي 1955⁽³⁾، أو إذا كان طلب تجديد قيد الرهن لاحق لحق الشفعة، كما هو محدد في المادة 64 من مرسوم 04 جانفي 1955، أو إذا كانت نفس الوثائق لا تتطابق مع القواعد المقررة خاصة ما يتعلق ببيانات هوية الأطراف، أو تعيين العقارات والتسليم المتزامن لمستخرج المسح حسب المادة 2/34 من المرسوم ذاته والمادة 64 من المرسوم 14 أكتوبر 1955.

في حالة رفض الإيداع، يعيد المحافظ للطالب جميع وثائقه المقدمة مع التأشير عليها وذكر بسبب رفض الإيداع، ويكون له تكملة ملفه أو تعديل طلبه وإيداعه من جديد، ولا يأخذ رقم ترتيب إلا من تاريخ الإيداع الجديد⁽⁴⁾.

ثانياً: رفض الإجراء

على عكس قرار رفض الإيداع الذي يستوجب فحصاً سريعاً للوثيقة المودعة، فإنّ رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحص معمق للوثيقة التي تمّ قبول إيداعها، لذا نبين في هذه النقطة الحالات التي يتمّ فيها رفض الإجراء (أ)، مع بيان كيفية رفض الإجراء (ب).

أ - حالات رفض الإجراء

يتطلب إجراء الشهر فحصاً كاملاً بغية دراسة الوثائق التي تمّ قبول إيداعها والمقيدة في سجل الإيداع، حيث يقارن المحافظ السندات مع الوثائق التي تمّ شهرها سابقاً في مجموعة

(1) JOBARD- BACHELLIER (Marie-Noëlle), Droit civil, Op.cit, P 191.

(2) عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر...، مرجع سابق، ص 156. انظر أيضاً:

SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil, Op.cit, P 637

(3) حماد الدحدوح سالم، الطبيعة القانونية للتسجيل وأثر تخلفه في البيع العقاري، دراسة لأحكام القانون الفرنسي والمصري والعراقي والأردني والفلسطيني مقارنة بفقهاء الشريعة الإسلامية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، 1997، ص 72.

(4) عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر...، مرجع سابق، ص 157.

DAGOT (Michel), La publicité foncière, Op.cit, P P 57/58.

البطاقات العقارية⁽¹⁾، وحددت المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري إجراء الشهر، كأن تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة، أو أن يكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح، أو عدم تطابق بيانات الأطراف، أو في تعيين العقارات، أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 منه، وصفة المتصرف أو الحائز للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة مع البيانات المدونة في البطاقة العقارية⁽²⁾.

بالإضافة إلى اكتشاف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 منه بأن الحق غير قابل للتصرف، أو أن العقد الذي قدم للإشهار مشوب بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105، أو أن يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه⁽³⁾.

ب - كيفية رفض الإجراء

يتوجب على المحافظ العقاري في حالة اكتشاف عيب ما تبليغ الأطراف المعنية بالأمر خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، بغية تصحيح أو إيداع الوثائق التعديلية، مع إدراج عبارة إجراء قيد الانتظار على البطاقة العقارية⁽⁴⁾.

وفي حالة ما إذا اكتشف الخطأ بعد قبوله وقيامه بالشهر، فإنه يتخذ قرار الرفض النهائي وتبليغه للمدير الولائي للحفظ العقاري قصد رفع دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر لمخالفة التشريع المعمول به، مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى⁽⁵⁾.

(1) رفض المحافظ العقاري إجراء شهر عقد تطبيقاً للمرسوم رقم 83-352 على الأراضي محل سند مشهر، وهو ما كرسه قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 129947 المؤرخ في 09 مارس 1998، والذي قضى بصحة قرار المحافظ القاضي برفض إجراء الشهر، لذا صدرت المذكرة رقم 873 مؤرخة في 24 فيفري 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. تأكيداً لذلك.

(2) راجع: المادة 107 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(3) مذكرة رقم 4318 مؤرخة في 27 أكتوبر 1998، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

(4) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري ...، مرجع سابق، ص 131.

(5) رمول خالد، المحافظة العقارية ...، مرجع سابق، ص 136.

تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن استنادا للمادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975⁽¹⁾ أمام المحكمة الإدارية عملا بأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ لا شك في الصبغة الإدارية لقرارات المحافظ العقاري⁽²⁾. حيث تكون قراراته قابلة للطعن بموجب دعوى إلغاء في أجل شهرين، يبدأ حسابها من تاريخ وصول التبليغ الموجّه من المحافظ العقاري إلى الموقع على شهادة الهوية، أو إلى الشخص المعني ضمن الأشكال المنصوص عنها في المادة 110 من المرسوم رقم 63-76⁽³⁾، علما أن دعوى الإلغاء توجه ضد السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته السلمية المحافظ العقاري الذي أصدر القرار، وذلك بصفته ممثلا لوزير المالية على المستوى المحلي⁽⁴⁾، عملا بالقرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يعطي صفة التمثيل في هذه الدعاوى لمدرء أملاك الدولة على مستوى الولايات⁽⁵⁾. أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة، فإنّ صفة التمثيل ممنوحة للمدير العام على المستوى المركزي، إذ يتابع شخصا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة⁽⁶⁾.

(1) نصت المادة 24 من الأمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر: « تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ».

(2) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 239.

«La décision du conservateur est de nature administrative; elle est susceptible de faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative.». Voir: ZEROUK (Kaddour), La nature juridique de la vente immobilière..., Op.cit, P 51.

(3) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 240.

(4) بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة...، مرجع سابق، ص 378.

(5) كانت المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر، يمنح صفة تمثيل الدولة في هذه الدعاوى إلى السيد والي الولاية بنصها: « تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية... ».

(6) راجع: المادة 1 من القرار المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر عدد 20 الصادر بتاريخ 24 مارس سنة 1999. والمذكورة رقم 2129 مؤرخة في 02 ماي 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

وعليه، فإنّ المحكمة الإدارية تصدر أحد القرارين إما إلغاء قرار المحافظ العقاري، وهنا نكون أمام حالتين، ففي حالة الطعن المتعلق بقرار رفض الإجراء⁽¹⁾ فعلى المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الشهر، وإذا كان الطعن يتعلق بقرار رفض الإيداع، فإنّ المحافظ ملزم بالشروع في فحص المحرر المودع والتأكد من توفره على الشروط القانونية من أجل إشهارها. أما القرار الثاني، هو قرار رفض الطعن المقدم ضد قرارات المحافظ، بالتالي يستمر قراره ساريا سواء برفض الإيداع أو الإجراء، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يؤشر بمنطوق القرار القضائي على جميع الوثائق المودعة.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنّ القرار الذي يصدر عن المحكمة الإدارية في شأن الطعون المقدّمة ضد قرارات المحافظ العقاري يكون واجب التنفيذ بصرف النظر عن الاستئناف الذي يقدم أمام مجلس الدولة، تطبيقا للمادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنّه قد يتعدّد الوضع أكثر، في حالة ما إذا أدى الطعن بالاستئناف أو النقض الذي يرفعه المحافظ العقاري إلى إلغاء القرار القضائي بعد تنفيذه، إذ لا شك أن ذلك سيؤدي من جديد إلى إلغاء الإشهار بأثر رجعي، مما يشكّل خطرا على حقوق الغير الذي تعامل مع صاحب الحق المشهر، أو الذي طلب معلومات من المحافظ العقاري بخصوص العقار المشهر في الفترة الممتدة من يوم صدور قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإجراء ويوم صدور القرار القضائي الأخير⁽²⁾. تستوجب مثل هذه الحالة تدخل المشرع، إما في القوانين المتعلقة بالشهر العقاري وإما في النصوص المنظمة لإجراءات التقاضي أمام القضاء الإداري من أجل نص يتصدى لهذه الوضعية، وذلك إما بتقرير بأن الاستئناف والطعن بالنقض يكون لهما أثر موقوف في هذه الحالة، وإما بفتح باب التماس وقف تنفيذ حكم المحكمة الإدارية أو قرار مجلس الدولة الذي أصدر القرار القاضي بإلغاء قرار المحافظ العقاري⁽³⁾.

(1) ZEROUK (Kaddour), La nature juridique de la vente immobilière..., Op.cit, P 51.

(2) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 242.

(3) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 293.

مكّن المشرع الفرنسي محافظ الزهون سلطة رفض الإجراء وذلك في الحالات نفسها التي تبرر رفض الإيداع حسب ما أكدت عليه المادة 3/74 من مرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955، وبدرجة أقل في حالة الاختلاف بين مضمون العقد والبيانات الواردة في حافظة الإرسال، أو بين العقد المطلوب شهره والعقد المشهر سابقاً.

ويجب تبليغ مقرر الرفض المؤقت للطالب وإعمال إجراء التعطيل لمدة شهر من تاريخ الإيداع، ويتم التأشير بذلك على الفهرس العقاري، ليبدأ أجل جديد لمدة شهر يقوم فيه الطالب بتعديل الطلب أو تكملة الملف أو تبرير محتواه. وفي حالة قيامه بذلك، يقوم المحافظ بإتمام إجراءات الشهر ويأخذ الإجراء الترتيب من تاريخ الإيداع. وفي الحالة العكسية، يبلغ المحافظ للطالب قرار الرفض النهائي في أجل 08 أيام من تاريخ انتهاء آجال التصحيح⁽¹⁾.

ويخول القانون الفرنسي للطالب الحق في الطعن في قرار رفض الشهر النهائي، وهذا خلال 8 أيام من تاريخ استلام التبليغ أمام رئيس محكمة الاستئناف لدائرة الاختصاص الذي يفصل فيه على وجه الاستعجال، ويكون حكمه قابلاً لجميع أوجه الطعن.

وفي حالة تأييد قرار الرفض بحكم نهائي يتم التأشير بذلك بسجل الإيداع. أما في حالة إلغاء قرار الرفض، فيتعين على المحافظ إتمام إجراء الشهر الذي يأخذ الترتيب من تاريخ الإيداع الأصلي.

لم يتضمن القانون الفرنسي في المقابل أي وسيلة للطعن ضد قرار المحافظ المتعلق برفض الإيداع، وهو ما يوضح عن نية المشرع في إلزام الطالب بتصحيح العيوب⁽²⁾.

وقد نظم الفصل 37 مكرر من قانون التحفيظ العقاري المغربي المعدل والمتمم مسألة رفض طلب التحفيظ، والفصل 96 حالة رفض التقييد والتشطيب، كما تولى الفصل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 المعدل بالمرسوم رقم 2.13.18 المؤرخ في 14

(1) عثمانة وهيبية، النظام القانوني للشهر ...، مرجع سابق، ص 86.

(2) المرجع نفسه، ص ص 158 و159.

يوليو 2014 المتعلق بالإجراءات التحفيظ⁽¹⁾، بيان طريقة الطعن في قرارات المحافظ العقاري، حيث يحق للمعني بالأمر في كلتا الحالتين (رفض التقييد والتشطيب - رفض طلب التحفيظ) الطعن فيها بواسطة مقال كتابي يوجّه إلى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية خلال أجل شهر واحد من تبليغ القرار أمام القضاء العادي وليس الإداري، رغم أنّ المشرع المغربي اعتبر المحافظ سلطة إدارية وقراراته إدارية⁽²⁾.

مع العلم، أنّ الطعن في قرارات المحافظ العقاري يوجّه إليه شخصيا وإلا رفضت الدعوى. والحكم الصادر في هذه الحالة يمكن استئنافه عند الاقتضاء خلال أجل 30 يوما من تبليغه لكلّ من المحافظ والأطراف. أما عن حكم المحكمة، فيكون إما برفض الطعن وفي هذه الحالة فإنّ قرار المحافظ برفض التقييد سيبقى ساري المفعول، أو تقضي المحكمة بإلغاء القرار موضوع الطعن، وفي هذه الحالة يجب أن ينفذ الحكم وبيّاشر بتقييد الحق خلال 48 ساعة من توصله بالملف المحتوي على نسخة من الحكم الابتدائي، أو المستأنف فيه، أو على شهادة تثبت أن الحكم أصبح نهائيا، كما هو محدد في الفقرة 09 من الفصل 10 من القرار الوزاري الصادر في 03 يونيو 1975 السالف الذكر.

وما تجدر الإشارة إليه، أنّ القانون المغربي منح طريقا آخر للطعن في قرارات المحافظ العقاري وذلك عن طريق التظلم (غير منصوص في القانون الجزائري)، فيمكنه أن يطعن في قرار المحافظ لدى المحافظ العام للملكية العقارية، ويعتبر هذا الطعن تظلمًا رئاسيا اختياريًا⁽³⁾.

(1) مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 14 يوليو 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، ج.ر. عدد 6277 الصادر بتاريخ 28 يوليو 2014.

(2) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 244.

(3) المختار بن أحمد عطار، التحفيظ العقاري...، مرجع سابق، ص 121.

الفرع الثاني

الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

مكّن القانون لكلّ شخص تضرر من الأخطاء التي وقع فيها المحافظ العقاري من الحصول على حقه من خلال دعوى التعويض (أولاً)، بالإضافة إلى حق الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري جراء قيام مسؤوليته (ثانياً).

أولاً: دعوى التعويض

منح المشرع الجزائري للأفراد المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري⁽¹⁾ الحق في الطعن أمام القضاء، من خلال رفع دعوى تعويض على الدولة طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 74-75 في أجل سنة تحت طائلة سقوط الحق، والتي تتقدم في كلّ الأحوال بخمسة عشرة سنة⁽²⁾.

(1) سمح المشرع الجزائري بتصحيح الأخطاء التي تكتشف بعد عملية الشهر حسب المواد 33، 51 و 109 من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر. وكذا المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998، السالفة الذكر.

تبين من خلال الزيارات التفتيشية للمحافظات العقارية، عدم تقيّد المحافظين العقاريين للأجال القانونية المتعلقة بشهر العقود والمحدد بـ 15 يوماً من تاريخ الإيداع، لذا ألزمت المذكرة رقم 5346 المحافظين العقاريين بالتقيّد بهذا المعاد. ولمزيد من التوضيح انظر: مذكرة رقم 5346 مؤرخة في 13 أكتوبر 2004، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

وانتهج المشرع المصري نفس المسلك من خلال نص المادة 30 من قانون رقم 146 لسنة 1964، والذي وضع أسس نظام الشهر العيني في مصر «... وللأمن أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن» انظر: عفيف شمس الدين، ترقين القيود والإشارات...، مرجع سابق، ص 8.

وأقرّ المشرع المغربي هو أيضاً بإمكانية تصحيح الأخطاء التي تكتشف بعد الشهر طبقاً للفصل 29 من القرار الوزيري الصادر في 3 يونيو 1915، الذي يقرر تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري. انظر: حيضرة عبد الكريم، "المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، المغرب، ع 64، سبتمبر / أكتوبر 2005، ص 95.

وقضت المادة 391 من القانون رقم 5 لسنة 1965 المتعلقة بإصدار مجلة الحقوق العينية التونسية «... ولمدير الملكية العقارية أيضاً أو يتولى من تلقاء نفسه إصلاح الخلل الصادر عنه». انظر: عفيف شمس الدين، ترقين القيود والإشارات...، مرجع سابق، ص 8.

(2) راجع: المادة 23 من الأمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

يفهم من المادة السالفة الذكر، أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات القيد ويلحق ضرراً بالغير يترتب مسؤوليته المدنية، غير أن الدولة هي التي تحلّ محله وتقوم مقامه في دفع التعويض، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية⁽¹⁾.

وما يلاحظ بخصوص نص المادة 23 هو وجود قصور في مضمونها، حيث كان يتعين على المشرع الجزائري أن يبيّن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ والتي تترتب عنها مسؤوليته وبالتالي إلزامه بالتعويض كما فعل المشرع المغربي، كما أن المادة لم تبين لنا المقصود بالخطأ الجسيم، وما هي الأحكام أو الأخطاء التي يرتكبها المحافظ وتوصف بالجسامة؟

ويتعين على المشرع أن يضيف فقرة في نص المادة 23 منه، يوضح فيها المقصود بالخطأ الجسيم أو على الأقل يبيّن لنا الأخطاء التي يرتكبها المحافظ والتي تترتب مسؤوليته. إلا أن الفقه حدّد عدّة أصناف للخطأ من بينها:

أ_ **الخطأ العمدي والخطأ بالإهمال:** فالخطأ العمدي هو قيام المحافظ بالخطأ مع توافر الإرادة المصحوبة بنية الإضرار بالغير والذي يستوجب المتابعة التأديبية، وكذا المتابعة الجزائية في حالة كون الفعل معاقبا عليه في قانون العقوبات، كأن يقوم المحافظ بإجراء عملية الشهر العقاري لسند يحمل تصرفا مخالفا للنظام العام والآداب العامة⁽²⁾.

أما الخطأ بالإهمال، فهو أن المحافظ العقاري لم يسلك سلوك الرجل العادي في عمله ونتج عنه ضرر، من أمثلتها شهره لسند ما رغم تغيير حدود الملكية دون مراعاة لوثائق القياس المثبتة لهذا التغيير المادي في حدود الملكية.

ب_ **الخطأ الجسيم والخطأ اليسير:** يرتبط الخطأ الجسيم بالشخص المتمتع بالذكاء⁽³⁾. أما البسيط واليسير هو سلوك يتضمن الإخلال بالتزام قانوني، لكنه لا يصل إلى درجة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا النوع من الخطأ سببا للمطالبة بالتعويض أمام القضاء.

(1) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 249.

(2) ريحاني يسمينة، "دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية"، مجلة دراسات قانونية وسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، ع 2، جويلية 2017، ص 233.

(3) بن عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر، ص 02.

ت_ الخطأ المدني والخطأ الجزائي: الخطأ المدني هو أن يخلّ المحافظ العقاري بالتزام قانوني، مما يترتب عليه مسؤولية مدنية تتمثل في التعويض عن الضرر الذي ألحقه بالغير، كقيامه بذكر الرهن على عقار مثلا، فهذا يلحق ضررا ماديا بالمشتري دون وجه حق.

أما الخطأ الجزائي، فهو ذلك الخطأ الذي نص عليه قانون العقوبات وجرمه⁽¹⁾، من أمثلتها استبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن يركز على وثائق عمليات المسح، فهذا يعدّ بمثابة جريمة تزوير في محررات رسمية⁽²⁾.

فإذا قامت مسؤولية المحافظ العقاري، فإنّ دعوى المسؤولية لا ترفع ضده مباشرة بصفته القائم بالشهر العقاري، وإنّما ترفع مباشرة ضد الدولة⁽³⁾ ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى القضاء الكامل، والتي يعود الاختصاص فيها إلى المحكمة الإدارية⁽⁴⁾، غير أنّه إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فيحق للدولة في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض.

وعليه يمكن القول، أنّ مسؤولية الدولة تقوم على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه تطبيقا للمادة 136 من القانون المدني والتي تقوم على أساس فكرة الضمان⁽⁵⁾، أي ما دامت رابطة الصلة بين المحافظ بالدولة قائمة، وما دام المحافظ يعمل لحسابها، فتحلّ الدولة محله في التعويض في حالة ارتكابه أخطاء أثناء تأديته لوظيفته أو بمناسبةها. كما تقوم مسؤوليته الشخصية طبقا للمادة 124 من التقنين المدني⁽⁶⁾، على أن يشمل التعويض كلّ ما لحق المضرور من خسارة، وما فاته من كسب محقق.

(1) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ...، مرجع سابق، ص 165.

(2) ريحاني يسمينة، "دور المحافظ العقاري..."، مرجع سابق، ص 233.

(3) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 140.

(4) بن عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري...، مرجع سابق، ص 07.

(5) جلايلة دليلة، دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية

في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، ص 12.

(6) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 160.

أما أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي تمّ تحصيلها من طرف المحافظين العقاريين نظير الخدمات المقدمة للغير، فإنّه صدرت تعليمتان سنة 1994 في هذا المجال تدعوان المحافظين العقاريين إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصياً، أي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفين محاسبين⁽¹⁾.

أما في القانون الفرنسي، فيكون محافظ الرهون مسؤولاً مسؤولية مدنية وشخصية عن أخطائه وأخطاء معاونيه⁽²⁾، عملاً بمقتضيات المادة 1297 من القانون المدني في حالة عدم إشهار العقود والقرارات القضائية المودعة لدى مكاتبهم، وكذا عدم إجراء القيود الملتزمة منهم متى لم يكن ذلك ناتجاً عن قرار بالرفض أو القبول، وكذا في حالة إغفال ذكر في الشهادات التي يسلمها أحد أو بعض القيود الموجودة، ما عدا في الحالات التي يكون الخطأ ناجم عن عدم كفاية البيانات أو عدم دقتها والتي لا يمكن نسبتها إليه.

كما تقوم مسؤولية محافظ الرهون أيضاً، في حالة رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر غير المبرر وهذا طبقاً للمادة 2199 من التقنين المدني.

وما يميز النظام القانوني للمسؤولية عن أخطاء محافظ الرهون، هو أنّ هذه المسؤولية تقوم بصورة شخصية وليست مرفقية مع أنّه ضابط عمومي، وترفع الدعوى ضده أمام جهة القضاء العادي الذي يقع مكتبه في دائرة اختصاصها وليس أمام الجهات الإدارية.

ويسقط الحق في إقامتها بعد 10 سنوات من تاريخ انتهاء مهامه مهما كان السبب في ذلك، وتكون مسؤولية المحافظ مكفولة بضمان عيني سواء كان منقولاً أو عقاراً⁽³⁾.

أما في التشريع التونسي، فنص في الفصل 402 من قانون الشهر العقاري على ما يلي: « تكون الدولة مسؤولة عن الضرر الحاصل عن إهمال التنصيص بسجلات الملكية العقارية على الترسيمات المطلوبة طبقاً للقانون، وكذا عدم التنصيص رسوم الملكية على الترسيمات المترتبة مباشرة على الملكية أو الإنزال والكشوف والشهادات على ترسيم أو

(1) بن عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري...، مرجع سابق، ص 07.

(2) ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره...، مرجع سابق، ص 294.

(3) SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil, Op.cit, P 640.

عدة ترسيمات أركان عدم التنصيص ناشئا عن نقص في البيانات لا يمكن إن ينسب إليه»⁽¹⁾.

أما بالنسبة للمشرع المغربي، فقد نص في الفصل 97 من قانون التحفيظ على الأخطاء التي يرتكبها المحافظ، وهو مسؤول عنها مسؤولية شخصية عن الضرر الناتج عن إغفال التضمين بسجلاته لكلّ تقييد أو بيان احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية، وكذا عن إغفال التضمين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة أو الموقعة منه لكلّ تقييد أو بيان احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري، بالإضافة عن فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان احتياطي أو تشطيب، ماعدا الاستثناءات المذكورة في الفصل 73 منه⁽²⁾.

والجدير بالذكر، أن الدولة لا تلتزم بدفع ما قد يحكم به ضد المحافظ من تعويضات إلا في حالة إفساره، وتؤدي الدولة هذه التعويضات من صندوق التأمينات الذي أنشأ خصيصا لهذا الغرض الذي نصت عليه المادة 100 من قانون التحفيظ العقاري المعدل والمتمم⁽³⁾.

ثانيا: دعوى الرجوع

استنادا لنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، فإنّ المشرع استعمل عبارة الخطأ الجسيم كأساس دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، أما في حالة ما إذا لم يكن الخطأ جسيما فلا يحق لها الرجوع عليه. فلم يحدّد المشرع الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري، إنّما اكتفى فقط بذكر الالتزامات التي يخضع لها باعتباره موظفا عموميا، فكلّ مخالفة ويسوء نيّة للالتزامات الملقاة على المحافظ العقاري تعتبر خطأ جسيما، ما عدا ذلك فلا تستوجب رفع دعوى الرجوع.

(1) نقلا عن: خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص ص 149/148.

(2) أجمعون أحمد، "المحافظ العقاري، اختصاصاته، مسؤوليته وصيغته الإدارية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، المغرب، ع مزدوج 55/54، يناير/أفريل 2004، ص 184.

(3) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 296.

مع العلم أنّ دعوى الرجوع هي دعوى شخصية بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، وعليه فلا يمكن الرجوع على المحافظ إلا بعد دفع التعويض للمضرور⁽¹⁾. لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروطا وكيفيات بخصوص دعوى الرجوع، لذا يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة. فنقام الدعوى أمام القضاء الإداري لكون القضية بين إدارة وموظف، وتتبع الإدارة إجراءات قانونية للرجوع على المحافظ إما بموجب قرار تنفيذي أو أمرا بالدفع، وفي كثير من الأحيان تكتفي الإدارة بإصدار سند إجرائي ينفذ دون حاجة إلى إصدار قرار، مع العلم أنّ دعوى الرجوع تتقدم بمرور 15 سنة⁽²⁾.

المطلب الثالث

منازعات سير عملية الحفظ العقاري

قد يحدث أثناء إجراء القيد الأول أضرار تلحق بالأشخاص، مما يؤدي إلى إهدار حقوقهم العينية التي لم يتمكن من إثباتها أثناء سير عمليات المسح، لهذا السبب ومن أجل درء النزاعات المحتملة، وضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الموضوعية الواجب اعتمادها من طرف الشخص الذي تضرر من الترقيم العقاري الذي قام به المحافظ العقاري، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة. لذا سنبين في هذا المجال المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت (الفرع الأول)، والترقيم النهائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات الترقيم المؤقت

سمح المشرع الجزائري بإمكانية إعادة النظر في الترقيم المؤقت من خلال تكريس منهج التسوية الودية (أولا)، وفي حالة فشل هذه الأخيرة، يمكن لكل من له مصلحة الطعن

(1) بن عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 03.

(2) المرجع نفسه، ص 08.

فيه أمام الجهات القضائية (ثانياً)، إضافة إلى التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها (ثالثاً).

أولاً: التسوية الودية لمنازعات الترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم على أن النزاع في الترقيم المؤقت يرفع أمام المحافظ العقاري خلال مدة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة وتبعاً لاختلاف الترقيم المعترض عليه، إذ يتم بموجب رسالة موصى عليها يبلغ بها المستفيد من الترقيم⁽¹⁾.

حيث يسجل الاعتراض في سجل خاص بحسب تاريخ تسجيله، إذ يبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه، ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الاحتجاج (القسم، الرقم الخاص بمجموعة الملكية، المساحة)⁽²⁾.

ويسعى المحافظ العقاري جاهداً إلى استدعاء الأطراف ومحاولة الصلح بينهما، وهذا المسعى لم تكن له نتائج ايجابية من الناحية العملية⁽³⁾، فإن محاولات الصلح بين الأطراف المتنازعة تنتهي إلى أحد الأمرين وهما:
أ_ تحقق الصلح:

هذا ما جاء في المادة 2/15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، حيث نصت على أن للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر صلح تكون له القوة الإلزامية الكاملة، إذ يتم التوقيع عليه من قبل الأطراف ومصادقة المحافظ العقاري عليه.

(1) انظر كلاً من: جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 91؛ رحماني صادق، النظام القانوني للتوثيق العقاري...، مرجع سابق، ص 251.

(2) حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 67.

(3) كعدم التزام الأطراف بالحضور أمام المحافظ العقاري وتقضيلهم اللجوء إلى القضاء، وكذا ضعف التكوين القانوني لدى غالبية المحافظين العقاريين الأمر الذي أفقدهم القدرة على التعامل مع المشكلات القانونية، وعدم القدرة على إيجاد الحلول. بالإضافة إلى ضعف الوسائل المادية والبشرية في المحافظات العقارية، وبقاء المحافظين العقاريين مدة طويلة في مناصبهم أدى إلى تراكم الأخطاء، خاصة باعتمادهم على الطرق التقليدية في عملهم، دون اللجوء إلى التجارب المتطورة والفعالة. انظر: زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 249.

وبناء على هذا المحضر، يتم الترقيم النهائي لصالح الطرف المثبتة ملكيته في المحضر⁽¹⁾، مع تبليغ مصالح المسح الأراضي بمختلف التغييرات الواقعة بعد الصلح، وذلك بواسطة مستخرج عقد تطبيقا بالمادة 17 منه⁽²⁾.

ب_ فشل الصلح:

في حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى تحقيق الصلح بين الأطراف، يحرر محضر عدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف المعنية، وللمتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء⁽³⁾.

ثانيا: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

في حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة يحرر محضرا بعدم الصلح، ويبلغه للأطراف وفقا لنص المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم

(1) يرى القيزي لزهارى أنه رغم وجود اتفاق وتحقق الصلح بين الأطراف المتنازعة، إلا أنّ الترقيم يبقى مؤقت لغاية انتهاء المدة المحددة لكل نوع من الترقيمات، والسبب هو إمكانية ورود اعتراضات حول نفس الترقيم من أطراف أخرى لم تكن في مجلس الصلح السابق. القيزي لزهارى، علاقة مسح الأراضي العام...، مرجع سابق، ص 83.

(2) زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي...، مرجع سابق، ص 250.

(3) لقد طرح مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي إشكالية حول تاريخ التبليغ الذي يعتمد به عند تطبيق المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم في حالتي رفض استلام محضر عدم الصلح المبلغ له، وعند تقدمه لاستلام المحضر في وقت لاحق. على هذا الأساس، جاء ردّ المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال الإشارة إلى نص المادة 110 منه، حيث يتم الاعتماد في محاضر عدم الصلح على تاريخ الإشعار بالاستلام، أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، أو تاريخ الاعتراف، و التي تعدّ نقطة انطلاق أو حساب الأجل المحددة للاعتراض أمام الجهات القضائية. ولما كانت قضية الحال يتعلق بعدم المطالبة بالمحضر بعد إرجاع رسالة التبليغ إلى المحافظة العقارية، فإنّ التاريخ الذي يعتد به لاحتساب مدة الستة أشهر لرفع الدعوى هو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها. انظر المذكرة رقم 5108 مؤرخ في 08 ماي 2018، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. انظر أيضا: والمذكرة رقم 6985 مؤرخ في 04 جويلية 2012، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

وفي هذا المجال، يجد المحافظ العقاري نفسه في حيرة من أمره بمناسبة غياب أحد أطراف النزاع عن الحضور لجلسة الصلح، وعليه غالبا ما يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح. ففي هذا الإطار، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمية رقم 7285 التي أكدت على أنه في حالة غياب المعارض أو المعارض ضده، يتم عقد جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، وإذا غاب أحدهما يحرر محضر عدم الصلح. انظر: تعليمية رقم 7285 مؤرخة في 15 جويلية 2014، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

التنفيذي رقم 93-123، ويمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ قصد إتباع إجراءات الخصومة القضائية⁽¹⁾.

لم يحدد المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم الجهة التي يؤول إليها الاختصاص القضائي في مسألة الترقيم المؤقت، هل القضاء العادي أم القضاء الإداري؟ جعل قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنازعة في الترقيم المؤقت من اختصاص القضاء العادي، لأن أطراف الدعوى هم أشخاص خاضعين للقانون الخاص، وهو الحكم الذي كرّسته المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، أما إذا تعلق الأمر بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري .

وتطبيقاً لمبدأ الإشهار المسبق القاضي بعدم قبول الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ، أو الإبطال، أو الإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، وجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية بموجب المادة 85 من مرسوم رقم 63-76، وهو ما أكد عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

ثالثاً: تسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها.

من المنازعات التي قد تثار أثناء سير عملية المسح تسجيل عقار ما في حساب مجهول، وهذه الحالات كثيرة الشيع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعلياً، وقد كشفت هذه الوضعية عن أن ثلث 3/1 من الأملاك العقارية تمّ إغفالها في عملية المسح⁽⁴⁾، وقد تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من المرات لحل هذا الإشكال من خلال:

(1) رحماني صادق، النظام القانوني للتوثيق العقاري...، مرجع سابق، ص 252.

(2) راجع: المادة 516 من ق.إ.م.إ، سالف الذكر.

(3) راجع: المادة 17 من ق.إ.م.إ، سالف الذكر، والمادة 85 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(4) جديلي نوال، السجل العيني، مرجع سابق، ص 92.

أولاً: مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003⁽¹⁾

صدرت هذه المذكرة بعد الشكاوى العديدة التي تقدم بها المواطنين عبر مختلف الولايات نتيجة عمليات المسح العام للأراضي، فجاءت هذه المذكرة بعد التعليمات رقم 16 المتعلقة أساساً بالعقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول والتي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة، حيث بينت كيفية تسوية وضعيتهم⁽²⁾. حيث استناداً للمذكرة السالفة الذكر، يتعين على مالك العقار التقدم إلى المحافظة العقارية بطلب على ورق عادي استمارة (PR19) على نسختين، مرفقاً بالوثائق الثبوتية مع تدعيم طلبه بسند ملكية، حيث يسجل الطلب في سجل خاص مرقم ترقيماً تصاعدياً، مع تسليم وصل استلام لصاحب الطلب.

(1) مذكرة رقم 2421 مؤرخة في 03 ماي 2003، سالفة الذكر.

وتأكيداً لذلك، جاءت المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008 نتيجة لشكاوى المواطنين التي تم تسجيل عقاراتهم في حساب مجهول لصالح الدولة، وأن مدة السنتين اعتبرت منقضية، وبالتالي يصبح الترقيم نهائياً لصالح الدولة رغم امتلاكهم سندات ذات حجبية، أو سندات مشهورة، حيث يرفض المدراء الولائيين للحفظ العقاري تسويتها كونها جاءت خارج الآجال. لذا أوجبت المذكرة تسوية مثل هذه الحالات بتطبيق المذكرة رقم 2421 السالفة الذكر. مذكرة رقم 9642 مؤرخة في 22 أكتوبر 2008، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. بالإضافة إلى المذكرة رقم 2536 مؤرخة في 21 مارس 2010، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. بالإضافة إلى ذلك، هناك أملاك عقارية تابعة للخواص مالكيين لسندات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجبية في إثبات حق الملكية تم تسجيلها في حساب الدولة، لذا تستوجب المذكرة رقم 5590 إجراء تحقيق وعدم توجيه المعنيين إلى العدالة من خلال التكفل بالعرائض المتعلقة بالتسوية، وفقاً للمذكرتين رقم 2421 و4618 السالفتين الذكر. انظر: المذكرة رقم 5590 مؤرخة في 06 جوان 2013، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر. مع العلم أن أحكام هذه المذكرة أصبحت عديمة الأثر بفعل صدور التعليمات رقم 4060 مؤرخة في 05 أبريل 2018 والمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018. وعليه، فإن العقارات المسجلة في حساب الدولة تكون محل طلبات التسوية من أشخاص مدعين بعقود مشهورة، وقد أثبتت التحقيقات عدم وجود دعوى قضائية قائمة، بالتالي يتعين تفعيل أحكام المذكرة رقم 4060، ولمزيد من التفاصيل انظر: المذكرة رقم 910 مؤرخة في 29 جانفي 2020، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

وفي نفسه الإطار، قامت فرق المسح بتسجيل عدة مناطق في خانة مناطق غير قابلة للمسح (Zones Non Cadastrales)، فإن هذا الإجراء لا يستند إلى أي نص قانوني كما توضحه المذكرة رقم 1800، حيث يتم تسوية مثل هذه الحالة بإعمال المذكرة رقم 2421 السالفة الذكر، والمذكرة رقم 4618 باعتبارها عقارات مسجلة في حساب مجهول لتتأثر الحاليتين. انظر: التعليمات رقم 1800 مؤرخة في 25 فيفري 2008، السالفة الذكر.

(2) حوينق عثمان، "إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مد 9، ع 2، جوان 2018، ص 761.

يتأكد المحافظ العقاري من أنّ السند المحتج به مشهر فعلا، وأنّ العقار قد أدرج فعلا في حساب مجهول، وهذا من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع لدى المحافظة العقارية. أما في حالة تغير الطبيعة المادية للعقار، فوجب على مديرية المسح العقاري إعداد محضر تحديد الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2)، وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (T10) ومصفوفة المسح⁽¹⁾، وبعد إجراء كلّ هذه التحقيقات يقوم المحافظ بترقيم العقار للمالك ترقيما نهائيا.

ثانيا: المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

يتمّ تسوية هذه الحالة بتدخل عدة هيئات إدارية (مديرية الحفظ العقاري، المحافظة العقارية مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي)، كما بينت هذه المذكرة السندات الرسمية والسندات العرفية والحياسة القانونية في حالة غياب السند، وأوضحت كيفية تقديم الطلب الذي يقدم إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض، مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب.

ويقوم مدير الحفظ العقاري بعد استلام الطلب بمراسلة مدير مديرية أملاك الدولة في أجل 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب، لإبداء رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار والذي لا يتعدى أجل 45 يوما من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الانتقال إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وكذا مراسلة المحافظة العقارية قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب، ومديرية المسح العقاري من أجل إعداد بطاقة التحقيق (T5).

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا عندما يحوز العارض على سند له حجية. وإذا كان بحوزة العارض سند غير كاف فيؤخذ بعين الاعتبار، من خلال استفادته من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر. أما في حالة عدم إمكانية تحديد مدة الحياسة، فالترقيم يكون ترقيما مؤقتا لمدة سنتين⁽²⁾.

(1) بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح..."، مرجع سابق، ص 79.

(2) مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، سالفه الذكر.

ثالثا: المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018⁽¹⁾

صدرت هذه المذكرة مؤخرا بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي نص في مادته 89 على تعديل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، حيث استبدل المشرع مصطلح «العقارات المسجلة في حساب مجهول»، بمصطلح جديد وهو «حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي»، كما بيّنت هذه المذكرة مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب مجهول⁽²⁾.

واستنادا للقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لعام 2015 تمّ إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75، بموجب المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور آنفا، والتي نصت صراحة على أن كلّ عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم مباشرة ترقيما نهائيا باسم الدولة.

واستثناء في حالة وجود احتجاج مؤسس على سند قانوني، فقد رخص للمحافظ العقاري في حدود 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه، القيام بإجراء تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة، بشرط عدم وجود أي نزاع على هذا العقار.

بعد التحقيق، تجتمع لجنة تتكون من ممثلين عن الإدارات المعنية بالمسح وهي: الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة، والشؤون الدينية، الأوقاف والبلدية، لتبدي رأيها في الموضوع وبعدها يتمّ ترقيم هذا العقار باسم المحتج إذا كان التحقيق إيجابيا⁽³⁾.

(1) مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أبريل 2018، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

(2) حويذق عثمان، "إشكالات العقارات الممسوحة..."، مرجع سابق، ص 761.

(3) راجع: المادة 67 من قانون رقم 14-10 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، سالف الذكر.

ونتيجة لصدور قانون المالية لعام 2015 الذي كرس الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها لصالح الدولة، ظهرت إشكالية العقارات التي يمتلك أصحابها سندات مشهورة، والتي كانت محلا للمطالبة بها قبل 01 جانفي 2015، مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017، والتي قضت بأن طلبات التسوية التي جاءت قبل دخول قانون المالية 2015 حيز التنفيذ، يتمّ تسويتها استنادا للمذكرتين رقم 4618 و2421، على أن لا تتعدى مدة التسوية نهاية عام 2017، لذا لن يقبل أي ملف للتسوية بعد 31 ديسمبر 2017.

بالتالي، فإن المادة الجديدة قد ضيقت من طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، كما أنّ نص المادة 23 مكرر الجديدة تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترتيم النهائي إلا عن طريق القضاء، في حين أجازت المادة 23 مكرر تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام بإعادة النظر في الترتيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء، ومن ناحية أخرى فقد قيدت هذه المادة الاحتجاج المقبول بضرورة حصول صاحبه على سند قانوني للملكية (1).

لم تحدّد المادة السالفة الذكر مدى إلزامية رأي اللجنة بالنسبة للمحافظ العقاري؟ ولم تحدّد أيضا طبيعة السندات القانونية ما إذا كانت المشهورة فقط أم غير المشهورة؟ أكدت المادة 89 من قانون المالية لعام 2018 التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر (2) أنّ العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وأتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلّما قدم طلب التسوية.

ميّزت نفس المادة بين الحائزين على سندات رسمية مشهورة، والذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة، بشرط أن لا يكون هناك دعوى قضائية مشهورة بخصوص البطاقة العقارية، حيث يتمّ ترقيم العقار بصفة نهائية. أما الأشخاص الحائزين بموجب سندات غير مشهورة، فلم الحق في تقديم طلب التسوية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ

=خاصة أنه تم إيداع ملفات بعد تاريخ سريان قانون المالية لعام 2015 وتتعلق بالعقارات التي أودعت وثائق المسح المتعلقة بها قبل هذا التاريخ، فيتمّ تسويتها وفقا للمذكرة رقم 2421 بشرط أن تكون مدعمة بعقد مشهر. انظر: مذكرة رقم 5543 مؤرخة في 23 ماي 2017، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

إضافة إلى ذلك، واجه العديد من المواطنين صعوبات في الاستفادة من أحكام المذكرة 4060، من خلال امتناع مصالح مسح الأراضي ضمن ردهم المخصص لمصالح الحفظ العقاري إرفاق بطاقة العقار T10 وبطاقة التحقيق T07، إذ اشترطوا إضافة إلى موافاتهم المسبقة من قبل مصالح الحفظ بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية PR12، انظر: مذكرة رقم 707 مؤرخة في 23 جانفي 2020، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

(1) حوينق عثمان، "إشكالات العقارات الممسوحة..."، مرجع سابق، ص 762.

(2) راجع: المادة 89 من قانون رقم 17-11، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، سالف الذكر.

إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. فإذا كانت نتيجة التحقيق ايجابية، فإن الطالب يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، وفي حالة العكسية يرفض الطلب.

والملاحظ في هذا المجال، هو أنّ المادة السالفة الذكر قد أثقلت من كاهل المحافظ العقاري عندما كلفته بإجراء تحقيقات لوحده، كما انتقد المشرع عندما نص على إسناد هذه العقارات في حساب خاص يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، وهذا نوع جديد من الترقيعات لا نجد لها أي أثر في نص المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

الفرع الثاني

منازعات الترقيم النهائي

لم تضع المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 أجلا للمعترض على الترقيم النهائي لرفع دعواه، مما يجعلنا نستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحا، فعلينا إذا الرجوع إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة بـ 15 سنة، وهذا الأمر يجعل حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا طيلة هذه المدة⁽¹⁾، إذ يتم المنازعة في الترقيم النهائي المفضي إلى منح المالك الظاهر دفترا عقاريا أمام الجهات القضائية استنادا إلى أحد أوجه دعوى الإلغاء.

أولا- عيب عدم الاختصاص: يكون القرار الإداري معيبا بعيب الاختصاص إذا كان صادرا من شخص أو هيئة لا تملك القدرة القانونية على إصداره⁽²⁾.

من المعلوم أنّ الدفتر العقاري يصدر عن المحافظة العقارية، يسلمه المحافظ العقاري في نموذج يتواجد لدى المحافظة العقارية فقط، فلا يتصور إصداره من قبل جهة غير

(1) رحمانى صادق، النظام القانوني للتوثيق العقاري...، مرجع سابق، ص 254.

(2) بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 13 جويلية 2011، ص 123.

المحافظ العقاري، مما يتعين معه استبعاد تأسيس دعوى إلغاء الدفتري العقاري على هذا العيب⁽¹⁾.

ثانياً - عيب إساءة استعمال السلطة: يقصد بعيب الانحراف في استعمال السلطة، استخدام الإدارة المختصة لسلطتها من أجل تحقيق أغراض لا تتعلق بالمصلحة العامة⁽²⁾، بالتالي على كل شخص متضرر رافع الدعوى إثبات أن الدفتري العقاري قد سلم لشخص نتيجة المحاباة أو بهدف المصلحة وليس وفقاً للقانون⁽³⁾.

ثالثاً - عيب انعدام السبب: يتمثل عنصر السبب في القرار الإداري في مجموعة الوقائع التي تسبق القرار وتدفع إلى إصداره، فهو المبرر والدافع إلى اتخاذ القرار الإداري⁽⁴⁾.

فإذا كان مصدر الدفتري العقاري هو ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، فإنه لا يمكن إصدار دفتري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحدد في الأمر رقم 74-75 والمرسومين رقم 62-76 و 63-76⁽⁵⁾.

رابعاً - عيب الشكل والإجراءات: فعييب الشكل هو المظهر الخارجي الذي تصبغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها. ويحدث عيب الشكل عند مخالفة الإدارة للشكل الخاص المقرر لها⁽⁶⁾، وقد أستبعد هذا العيب في الدفتري العقاري كونه يصدر وفق نموذج خاص. أما الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة قبل اتخاذ القرار أي التي تسبق إصداره نهائياً، كعملية المسح العقاري وعملية شهر الوثائق المسحية، فلا يتصور تسليم الدفتري العقاري دون إتمام هذه الإجراءات.

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 154.

(2) سلامي عمور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2012، ص 155.

(3) حمداوي محمد الأمين، "دعوى إلغاء الدفتري العقاري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدر عن جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ع 7، سبتمبر 2018، ص 44.

(4) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 154.

(5) حمداوي محمد الأمين، "دعوى إلغاء الدفتري العقاري"، مرجع سابق، ص 44.

(6) بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري...، مرجع سابق، ص 128.

خامسا_ عيب مخالفة القانون: يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرة، ويتمثل موضوعه في إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية.

ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار الإداري لآثار غير مشروعة، أي مخالفة لمبدأ المشروعية، فالدفتري العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري التي يستند في إعدادها على تصريحات الحائز، فقد يُسلم الدفتري العقاري للدولة في حالة العقارات المجهولة، لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي، ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب، ويترتب عنها إلغاء الدفتري العقاري⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك، يجب توفر الشروط العامة في رفع الدعوى أمام القضاء سواء كانت مدنية أو إدارية، وتتمثل في شرط المصلحة، وشرط الصفة، وشرط الأهلية، لذا سيتم البحث في هذه الشروط على النحو الآتي:

أ- **المصلحة:** هي الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى، وهي ذات وجهين أحدهما سلبي مفاده منع من ليس له حاجة إلى حماية القانون من الالتجاء إلى القضاء، والآخر إيجابي باعتباره شرطا لقبول دعوى كل من له مصلحة من الحكم فيه⁽²⁾.

يقال أن " **المصلحة مناط الدعوى، ولا دعوى بغير مصلحة**"، وهذا المبدأ مكرس بقوة القانون في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 12 من قانون مجلس الدولة المصري، والفصل السادس من قانون المحكمة الإدارية التونسي⁽³⁾.

ب- **الصفة:** هي ما للشخص من شأن في الدعوى يجيز له التقاضي بالمخاصمة في موضوع الدعوى، والصفة شرط لازم لقبول الدعوى، وهي تتعلق بالنظام العام حسب نص

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري...، مرجع سابق، ص 156.

(2) بطيخ محمد رمضان، شروط قبول دعوى الإلغاء، ندوة حول: « القضاء الإداري (قضاء الإلغاء) »، 11-14 يوليو 2005، الرباط، المملكة المغربية، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، جامعة الدول العربية، ص 06.

(3) بونعاس نادية، خصوصية الإجراءات القضائية الإدارية في الجزائر-تونس-مصر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014/2015، ص 137.

المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾. ويجب أن تتوفر الصفة في المدعي والمدعى عليه، أي أن تقام من ذي صفة على ذي صفة.

وقد اعتبر القضاء التونسي الإداري أن الصفة في التقاضي أمام القضاء الإلغاء تدمج في المصلحة، وهذا في حكمها الصادر في 28 أبريل عام 1999 والذي قضت فيه بأن الصفة في التقاضي وثيقة الارتباط بالمصلحة، حيث إذا توفر شرط المصلحة الشخصية المباشرة في دعوى الإلغاء يكسب بموجبها الطاعن الصفة. واعتبرت المحكمة الإدارية في تونس شرط الصفة من النظام العام (القرار الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 1997)، ونفس الشيء بالنسبة للمحكمة الإدارية العليا في مصر (حكم صادر في 06 جوان 1959 في الطعن رقم 129)⁽²⁾.

ج- شرط الأهلية: وهي تلك الخاصية المعترف بها للشخص (الطبيعي أو المعنوي) والتي تسمح له بممارسة حق التقاضي للدفاع عن حقوقه ومصالحه، والناجمة عن اكتسابه للشخصية القانونية⁽³⁾.

(1) دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 21.

(2) بونعاس نادية، خصوصية الإجراءات القضائية الإدارية...، مرجع سابق، ص 145.

(3) راجع: المواد 25، 40 و49 من التقنين المدني، والمادة 86 من قانون الأسرة، والمادة 828 من ق.إ.م.إ.

خاتمة

أولى المشرع الجزائري على غرار باقي المشرعين اهتماما كبيرا بالملكية العقارية نظرا للأهمية التي تكتسيها، وذلك من خلال تنظيمها وحمايتها بموجب القواعد التي يضبطها بحسب التوجه السياسي والاقتصادي السائد في الدولة.

سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى تسوية وضعية العقار عن طريق إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره وحمايته من خلال الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، وتمكين كل من يهّمه الأمر من الاطلاع على الوضع القانوني للعقار وعلى الحقوق العينية الواردة عليه. وعليه تمّ تبني نظام الشهر العيني للقضاء على نقائص وعيوب نظام الشهر الشخصي بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 أكتوبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومختلف المراسيم التنفيذية له، والهادف إلى تطهير الوعاء العقاري من خلال إنشاء سند عقاري مثبت له يتمثل في الدفتر العقاري، الذي يشكّل بعد إتمام عمليات المسح بمثابة الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية.

ونتيجة لهذا النظام، تم تكريس الدفتر العقاري باعتباره السند الإداري الذي يتمّ منحه للمالك الحقيقي بعد الانتهاء من الأعمال المادية له، والتي تتمثل في أشغال المسح العقاري. لذا يعتبر مسح الأراضي الأداة التقنية والفعالة للوصول إلى الأهداف التي جاء من أجلها نظام السجل العيني، وهي بلوغ التطهير العقاري الشامل الذي يركز على معلومات حقيقية تعبر عن الوضع الراهن للعقار، والتي من خلالها يمكن وضع إستراتيجية لسياسة عقارية منسجمة تعمل على تحريك وتفعيل التنمية الاقتصادية.

وكما بيناه في هذه الدراسة، فإنّ تطبيق نظام المسح العقاري يمر بعدة مراحل، تبدأ بافتتاح أشغال المسح العقاري بموجب قرار صادر من الوالي، على أن يخضع هذا القرار إلى نشر واسع، لتبدأ بعدها الأشغال الميدانية التي تقوم بها لجنة المسح من خلال معاينة العقار وأصحاب الحقوق العينية العقارية، وتنتهي العملية بإعداد عدة وثائق مساحية تودع على مستوى مقر البلدية المعنية بالمسح.

أما الأعمال القانونية للدفتر العقاري، فتتمثل أساسا في إيداع مختلف الوثائق الناتجة عن أشغال المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بغرض شهرها، على أن يشرع

خاتمة

المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقارات الممسوحة استنادا إلى السندات المقدمة من قبل الحائزين للأموال العقارية، سواء كان الترقيم ترقيميا مؤقتا أو نهائيا.

أما فيما يتعلق بالسندات التي يتم من خلالها إجراء عملية الترقيم العقاري، فلاحظنا تضارب في نص المواد 63 من قانون المالية لعام 1992 والمادة 351 من قانون التسجيل والمادة 328 من التقنين المدني، والمتعلقة بتسجيل العقد العرفي بهدف منحه تاريخا ثابتا ليكون سندا مثبتا للملكية، فكان من المستحسن على المشرع الجزائري الاكتفاء بنص مادة واحدة صريحة يجزم فيها على ضرورة تسجيل العقد العرفي ليكسب تاريخا ثابتا، أو أن يقضى باستبعاد حالة التسجيل والإبقاء على الحالات الأخرى التي يتم من خلالها اكتساب العقد العرفي لتاريخ ثابت.

إضافة إلى ذلك، لم ينص المشرع الجزائري على نوع الترقيم في حالة تقديم شهادة الحياة المنظمة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم رقم 91 - 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، وعقد الشهرة المنصوص عليه بموجب مرسوم رقم 83 - 352 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة.

ينتج عن الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري الذي يسلم للمالك الذي ثبتت أحقيته للأموال العقارية المطالب بها. أما الترقيم المؤقت، فيتحول إلى ترقيم نهائي بعد استنفاد الميعاد المحدد لكل نوع، ودون إبداء أي اعتراضات عليه.

غير أنّ ما يجب الإشارة إليه، هو أنّ المشرع لم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية طلب إلغائه عن طريق اللجوء إلى القضاء، كما لم يحدّد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية، مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، وهذا ما قد يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات العقارية، لا سيما إذا تصرف المالك في عقاره لفائدة الغير حسن النية.

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- إن لجنة مسح الأراضي ورغم الدور الكبير الذي تلعبه في عملية المسح لاسيما ما يتعلق بدراسة الشكاوى المقدمة من المالك، وعلى الرغم من أنّ رئيسها يعد قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها، فتمتيز هذه اللجنة

خاتمة

بالطابع الإداري وقراراتها تعد إدارية لا تتفد إلا بعد مصادقة الوالي عليها، هذا ما ينقص من قيمتها ويجعل لها دورا ثانويا بالنسبة لمسألة هامة تتمثل في تأسيس السجل العقاري.

- توصلنا كذلك إلى أنّ تشكيلة اللجنة تتألف من عدة أعضاء مما يصعب جمعهم على رأي واحد، ولم يمنح المشرع الجزائري الأولوية في ترتيب الأعضاء الفاعلة في عملية المسح العقاري، نذكر منها المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو من ينوبه، بحيث جعله في المرتبة الأخيرة، والمحافظ العقاري في المرتبة ما قبل الأخيرة. في حين، كان عليه أن يجعل ممثل مصالح المسح في المرتبة الثالثة، ومن ثم يليه المحافظ العقاري مباشرة باعتبار الأول ممثلا لمصالح المسح والمكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي في إقليم البلدية، ليقوم بإيداعه بالمحافظة العقارية التي يمسك المحافظ العقاري على مستواها السجل العقاري.

- إنّ من مهام لجنة المسح المحددة في القانون هو إجراء الصلح بين الأشخاص المتنازعة ومحاولة التوفيق بينهما في أجل حدّد بثلاثة أشهر، قصد تمكين الأطراف المتنازعة الاتفاق أو اللجوء إلى القضاء في حالة عدم تحقق ذلك، دون أن يحدّد المشرع ما إذا كانت هذه المدة مخصصة للصلح أو لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية.

- إنّ المشرع الجزائري بتطبيقه نظام الشهر العقاري العيني طبقا للأمر رقم 74-75 والذي اعتبر قفزة ايجابية في مجال حفظ العقار، إلا أنّه لم يضع له تنظيم دقيق، لكون العقار خاضع في كثير من الأحيان إلى نظام الشهر الشخصي، مما يعكس عدم القدرة في تفعيل الأمر رقم 74-75، وعدم التحكم فيه وبالنتيجة التماطل في تطبيقه، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فإنّنا نرى أنّ نصوص الأمر رقم 74-75 أصبحت متجاوزة الزمن نتيجة التغيرات التي عرفتتها الدولة بعد تبنيها ودخولها نظام اقتصاد السوق، والدليل على ذلك، أنّه منذ صدور هذا الأمر لم يشهد أي تغيير أو تعديل في نصوصه، إلا مؤخرا بموجب قانون المالية لعام 2015 الذي قام بتعديل المادة 11 وإلغاء المادة 23، مع إحداث مادة جديدة وهي المادة 23 مكرر، إلا أنّ هذا التعديل يبقى تعديلا محتشما مقارنة مع ما شهدته القوانين والنصوص الأخرى.

خاتمة

- يقوم الشهر العيني على أساس مادي مبني على إنشاء قاعدة توثيقية قائمة على نظام المسح العقاري. وكنتيجة لتبني نظام الشهر العيني من طرف المشرع الجزائري، فقد تضمنت النصوص القانونية المنظمة له نصوصا صريحة تكرر المبادئ التي يقوم عليها، والتي تتمثل في مبدأ التخصيص ومبدأ الشرعية، بالإضافة إلى مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية، وأخيرا مبدأ حضر التقادم المكسب.

وما يلاحظ بخصوص المبدأ الأخير، أنّ المشرع لم ينص صراحة على حظر التقادم المكسب في الأراضي الخاضعة لنظام الشهر العيني، لذلك يتعين على المشرع أن يضيف نصا قانونيا صريحا ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية في المناطق المؤسس فيها السجل العيني، أي على عدم إمكانية تملك العقار الممسوحة استنادا للتقادم المكسب.

لذا على المشرع أن يتدخل ويزيل هذا التعارض بين القوانين الذي مرده أنّ القانون المدني الذي صدر قبل صدور قانون الشهر العقاري الذي تبنى نظام السجل العيني، يستمد جل أحكامه من القانون المدني الفرنسي الذي يأخذ بنظام الشهر الشخصي.

- لم يغفل المشرع الجزائري دور المحافظ العقاري في عملية الشهر وسلطاته في قبول ورفض العلمية، والتي نظمها على سبيل الحصر في المادة 100 من المرسوم رقم 63-76. وتظهر هذه السلطة من خلال قرار رفض الإيداع أو الإجراء المكرس بموجب المادة 101 من ذات المرسوم، حيث سمح المشرع الجزائري للمتضررين من قرارات وأخطاء المحافظ العقاري إمكانية الطعن في قراراته، إلا أنّ المشرع ومن خلال المادة 23 من الأمر رقم 74-75 لم يحدد بشكل دقيق فيما يتعلق بالخطأ الجسيم، لذلك اقترح أن ينظم المشرع مسؤولية المحافظ العقاري بنصوص خاصة أكثر دقة.

- تباين موقف الدول حول القيمة الثبوتية للدفتر العقاري، فمنها من جعلت قيود السجل العقاري ذا حجية مطلقة، وبالتالي لا يمكن الطعن في الحقوق المدرجة في السجل العقاري بأية وسيلة كانت، وهذا من أجل تحقيق مبدأ مهم ألا وهو استقرار المعاملات العقارية وبالتالي تحقيق الائتمان لدى كل شخص متدخل في المجال العقاري.

وهناك من المشرعين من قلل من حجيته على غرار المشرع الجزائري والذين منحوا لكل ذي مصلحة حق المطالبة بإعادة النظر في الحقوق المشهورة أمام القضاء، عملا بالمادة 16

خاتمة

من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المعدل للمرسوم 63-76، ونتيجة لذلك تعد قيود السجل ذات حجية نسبية.

- لا يأخذ المشرع الجزائري بالحجية المطلقة للدفتر العقاري رغم أنه نص على اعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، إلا أنه يمكن الطعن فيه أمام القضاء، وهذا من شأنه أن يمس بمبدأ الحجية المطلقة الذي يقوم عليه نظام السجل العيني، والذي يعتبر من أهم المبادئ التي يقوم عليها، لذا كان يتعين على المشرع أن يساير مختلف التشريعات التي أضفت القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وألا يسمح بالطعن فيه استقرارا للملكية العقارية، وعلى المالك الذي أهدرت حقوقه إلا أن يسلك طريق دعوى التعويض. وهذا باعتقادي راجع إلى الأسباب التالية:

- الوضعية القانونية المعقدة للأموال العقارية الموروثة عن السياسة الاستعمارية المنتهجة والرامية إلى فرنسة الأملاك العقارية الجزائرية، فكل السياسات المنتهجة في غالبيتها تفتقد إلى سندات أو مخططات توضح بدقة الطبيعة المادية للأموال العقارية، مما يجعل من ظهور المالك الحقيقي في أي لحظة. وعليه إذا كان القيد ذو حجية مطلقة، فإن المالك الحقيقي قد تضيع حقوقه رغم امتلاكه سندات معترف بها قانونا.

- تعتبر الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الأملاك الوقفية من الأملاك التي لا يجوز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم، فلو تمكن أي شخص من قيد هذه الحقوق العينية لصالحه بطريقة أو بأخرى، فإن حقوق الدولة ستضيع بسبب منح الحجية المطلقة للبيانات المقيدة في السجل العقاري.

- لقد كرس القانون حماية خاصة للأموال العقارية الخاصة، وبالتالي يحق لمالكها التصرف فيها بأي تصرف قانوني وهو مطمئن، فلو ادعى الغير أثناء مرور فرق المسح بملكته للعقار، وقام المحافظ العقاري بترقيمه ترقيفا مؤقتا أو نهائيا مع الختم عليه ومنح له الدفتر العقاري، سيجد المالك الحقيقي نفسه في مشكلة تتمثل في فقدانه للعقار الذي كان يمتلكه، بسبب أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري.

- حسب السياسة المنتهجة من قبل الجزائر منذ صدور قانون الثورة الزراعية، والتي كانت تهدف إلى استغلال كل شبر من تراب الجمهورية في مشروعات متعددة سواء كانت

خاتمة

فلاحية أو صناعية... الخ، فإنّ المالك الذي يتخلى عن خدمة أرضه واستغلالها وجعلها أرضاً منتجة، فإنه سيفقدها في حالة ما إذا حازها شخص آخر وقام باستغلالها بطريقة هادئة وعلمية، عملاً بالأحكام المتعلقة بالحيازة واكتسابها بالتقادم، رغم أنّ المالك يحوز على دفتر العقاري وهذا لسببين هما:

1- السبب الأول هو أنّ أحكام الحيازة لم تستثنى تطبيق أحكامها على العقارات الممسوحة، حيث أنّ النصّ كان عاماً دون أن يفرق بين العقارات الممسوحة وغير الممسوحة، وبالتالي إمكانية اكتساب الأملاك العقارية الممسوحة التي بها دفتر عقاري، عملاً بأحكام التقادم المكسب.

2- والسبب الثاني قانوني من خلال نص المادة 692 من التقنين المدني الجزائري لعام 1975 والتي نصت على أنّ الأرض لمن يخدمها. ورغم مرور عدة سنوات لم يمسهما التعديل أو الإلغاء إلى يومنا هذا، حيث جاءت تكريساً لقانون الثورة الزراعية.

ورغم أنّ حجية الدفتر العقاري نسبية من حيث تأثير على استقرار المعاملات العقارية، وبالتالي تكريس الائتمان العقاري لدى كل المتعاملين في المجال العقاري، إلا أنّ المشرع أراد من خلال اعتماده على الحجية النسبية للدفتر العقاري حاول تكريس مبدأ أهم من استقرار المعاملات هو مبدأ العدالة.

توصيات:

- ضرورة تعديل نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92 - 123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وهذا لردّ الاعتبار لمكانة المحافظ العقاري والمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- تدعيم فرق المسح بالموارد البشرية ذات الكفاءة والتأهيل المهني المتخصص، عن طريق تسطير برامج تكوينية داخل الوطن أو خارجه من أجل تطوير معارفهم استناداً للتقنيات الحديثة في هذا المجال.

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 93 - 123 من خلال تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري، وكذا تحديد الحالات التي يمكن فيها المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، على غرار حالة الغش والتزوير في وثائق المسح... الخ.

خاتمة

- إحداه ماده جديده ضمن القانون المدني، تنص صراحة على عدم إمكانية اكتساب العقارات المسوحة بموجب أحكام التقادم حتى لا تتعارض مع المبدأ القاضي بأن الحقوق المسجلة في السجل العقاري محصنة.
- الإسراع في عملية تحديث نظام السجل العقاري العيني، بالاعتماد على سبل الإعلام الآلي في إعداد البطاقة العقارية المعمول بها لدى الدول المتقدمة، والانتقال من السجل العقاري التقليدي إلى السجل العقاري الإلكتروني.

ولاية
WILAYA

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

MINISTRE DES FINANCES
AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

النقطة الحضرية (1) النقطة الريفية (1)
Zone Urbaine (1) Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES : **صرايح مسح الأراضي**
بلدية: _____ قسم: _____
COMMUNE : _____ SECTION : _____

جزء ملكية قطعة أرض قطعة عمارة سلم حصة
ILOT _____ PARCELLE _____ LOT _____ BATIMENT _____ ESCALIER _____ Q-PART _____

العنوان أو المكان العلوم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

II- CONTENANCES (2) : **المساحة (2)**
جزء ملكية ه ر س ه ل س
ILOT: Ha _____ A _____ Ca _____ LOT: Ha _____ A _____ Ca _____

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) : **تعيين العقار (3)**
.....

IV- PROPRIETE (1) : **المسكية (1)**

الطبيعة القانونية
NATURE JURIDIQUE ملك دولة ولاية بلدية
MELK ETAT WILAYA COMMUNE
خاص / عام على الشيوع / فردي بدون سند / سند غير متنازع عليها / متنازع عليها
Privée / Publique Individuelle / En Indivision Titrée / Non Titrée Contestée / Non Contestée

أصل الملكية
ORIGINE de PROPRIETE إجراء عقاري رقم المجموعة الطبيعة عرش تابع للبلدية تابع للأموال الوطنية عام ملك
Sénatus consulte: N° de groupe Nature: ARCH COMMUNAL DOMANIAL PUBLIC MELK

تحقيق جزئي رقم رقم اسم المستفيد
Enquête Partielle N° N° de titre Nom du Bénéficiaire

Ensemble رقم N°

كيفية التملك
MODALITE D'APPROPRIATION نمط الإستغلال
MODE D'UTILISATION

V- DROITS ET CHARGES : **حقوق و أعباء**
الطبيعة لصالح
Nature _____ au profit de _____

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) : **تعيين المالك أو (الحائز)**

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع.
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

اللقب (أو اسم الشركة) الإسم
Nom (ou raison sociale) _____ Prénom _____

ولد(ت) أو أمست في ب لهنة
Né (e) ou constitué le _____ à _____ Profession _____

ابن (ة) و و
Fils (le) de _____ et de _____

العنوان المعتاد
Adresse habituelle ... _____

VII- TITRE DETENU (5) : **السند المتوهم**

الطبيعة الموضوع إسم المحرر
Nature (4) _____ objet (5) _____ nom du rédacteur _____

حرفي نشر في ح ع مجلد درج
Rédigé le _____ publié le _____ CF de _____ vol _____ case _____

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية

Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre _____

1- Réviser les mentions inscrites.
2- Coordonnées cadastrales.
3- Préciser la nature physique de l'immeuble : titre agricole ou à vocation agricole, terrain nu, ...
4- En cas d'existence de construction, en donner la description et indiquer l'usage habituel, usage local à usage commercial, la nature et entre autres propriétés, fossés, mures, etc...
5- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc...)
6- Préciser l'objet du titre (constitution ou constitution, acquisition, donation, échange, etc...)

تحتب أعمت الغير طبيعة
الساحة الحضرية
تعدد الطبيعة للبلدية العقار، أو زراعية أو صناعية لأربعة أرض معجزة
في حالة وجود عنوان العقار الوصف نوع التملك الإستعمال
إستعمال طبيعة عمل أو إستعمال تجاري، إستثمار، أو مكتبية، أو غير ذلك من الأعمال
طبيعة نوع السند (عقد سجل عند الوثائق - عقد الهادي)
تعدد موضوع السند (تقسيم أو التملك الإستثمار، الإعطاء، التنازل، إلخ...)

Site Cadastre A.N.C. Modèle T.10



ولاية : : ولاية
 :
 CONSERVATION FONCIÈRE : : المحافظة العقارية
 DE : :
 :
دفتر عقاري
LIVRET FONCIER
 رقم : : N°
 :
 بلدية : : COMMUNE :
 المنطقة : : LOCALITE :
 الحي : : QUARTIER :
 السكان المذكور : : LIEU DIT :
 الشارع و الرقم : : RUE ET N° :
 قسم : : SECTION :
 مجموعة ملكية رقم : : ILOT DE PROPRIETE N° :
 سعة المنح : : CONTENANCE CADASTRALE :
 رقم القطعة : : LOT N° :
 إحتاليا - éventuellement

- 1 -

ملاحظات هامة

1 - لا يمكن الطود الرضائية و الإتفاقات المعلقة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا دفتر .
 ويمكن أن ينعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر .
 و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق بوقوع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك .
 يمكن تسليم شهادة التطابق مجددا في أية فترة .

2- عندما يسحب الأطراف دفترهم بتعلب منهم أن يحفظوا نسخة التثبيرات الموطأ بها .
 3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار لجاه الغير إلا إذا شهِر فعليا في البطاقة العقارية .
 يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تاشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تزج المخطط الملحق به و إلا تعرضت للطويات المفروضة بحكم القانون في ميدان التزوير .

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
 Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.
 En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.
 Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existant, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
 Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la lois en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI – MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE – MISE A JOUR – CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CISERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري به
(إبتضاء و ختم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CISERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسنق عليه و موافق للبطاقية
من المحافظ العقاري به
(إبتضاء و ختم)

قائمة المراجع

• باللغة العربية

أولاً: الكتب

أ- الكتب المتخصصة

- 1- الفاخوري إدريس، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 07-14، دار نشر المعرفة، المغرب، 2013.
- 2- المختار بن أحمد عطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، ط 1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2007.
- 3- النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، 2002.
- 4- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 5- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 6- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 7- تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، ط 1، م.ح.ح، بيروت، لبنان، 2009.
- 8- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ب س ن.
- 9- حماد الدحدوح سالم، الطبيعة القانونية للتسجيل وأثر تخلفه في البيع العقاري، دراسة لأحكام القانون الفرنسي والمصري والعراقي والأردني والفلسطيني مقارنة بفقهاء الشريعة الإسلامية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، 1997.
- 10- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.

قائمة المراجع

- 11- -----، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 12- -----، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2013.
- 13- **حميدي محمد لمين**، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2015.
- 14- **خلفوني مجيد**، نظام الشهر العقاري في الجزائر، ط 3، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 15- -----، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 16- **دلاندة يوسف**، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2016.
- 17- **رمول خالد**، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البلدية، الجزائر، 2001.
- 18- **زروقي ليلي**، **حمدي باشا عمر**، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 19- -----، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2013.
- 20- **سايس جمال**، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج 2، ط 2، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 21- **شدرابي ن.جورج**، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط 3، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010.
- 22- **طلبة أنور**، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، لبنان، 1989.
- 23- **طلبة ليلي**، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط 2، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2011.

قائمة المراجع

- 24- عبد الله هدى، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، ط 1، م.ح.ح، بيروت، لبنان، 2010.
- 25- عرفه عبد الوهاب، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 26- عفيف شمس الدين، ترقين العقود والإشارات في السجل العقاري، ط 2، ب.د.ن، بيروت، لبنان، 1996.
- 27- علي بن عزان بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة بين القانونين المصري والعماني، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.
- 28- فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 29- كحلول علي، القضاء العقاري، طريق فصل النزاعات العقارية، ب.د.ن، تونس، 2013.
- 30- محمد عبد الطاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، مصر، 2001.
- 31- محمدي فريدة (زواوي)، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 32- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010.
- 33- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.
- 34- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 35- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، م.ح.ح، بيروت، لبنان، 2010.

- 36- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق عملا وعلمًا، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1986.
- ب- الكتب العامة
- 1- الزغبى محمد يوسف، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، ط 1، دار الثقافة، الأردن، 2006.
- 2- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مد 1، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، ط 3، م.ح.ح، بيروت، لبنان، 2000.
- 3- العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط 1، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009.
- 4- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 5- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 4، عقد البيع، ط 4، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 6- دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 7- دياب أسعد، القانون المدني، العقود المسماة، ج 1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- 8- ديدان مولود، مقرر وحدتي، المدخل للعلوم القانونية ونظرية الحق، دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2005.
- 9- سلطان أنور، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 10- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، 2009.

قائمة المراجع

- 11- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 12- فايز أحمد عبد الرحمان، عقد البيع في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 13- لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، ط 3، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 14- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 15- محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 1996.
- 16- -----، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1999.
- 17- -----، القانون المدني، العقود المسماة (البيع - التأمين) (الضمان) - (الإيجار)، دراسة مقارنة، م.ح.ح، بيروت، لبنان، 2001.
- 18- محمد حسن منصور، أحكام البيع التقليدية والإلكترونية والدولية وحماية المستهلك، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 19- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، ط 2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004.
- 20- نسيب محمد أرزقي، أصول القانون الدستوري والنظم السياسية، ج 1، مفهوم القانون الدستوري، ظاهرة الدولة والدستور، دار الأمة، الجزائر، 1998.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

- أ- رسائل الدكتوراه
- 1- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 13 جويلية 2011.

- 2- **بوضياف عبد الرزاق**، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2006/2005.
- 3- **بوقرة العمرية**، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري زراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2015.
- 4- **بونعاس نادية**، خصوصية الإجراءات القضائية الإدارية في الجزائر-تونس- مصر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014.
- 5- **جديلي نوال**، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017.
- 6- **حاجي نعيمة**، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014.
- 7- **رحايمية عماد الدين**، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 15 مارس 2014.
- 8- **رحمان يوسف**، الأدلة الكتابية ذات القوة القانونية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2017/2016.

- 9- **رحماني صديق**، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016.
- 10- **زرياني محمد مصطفى**، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2017.
- 11- **زروق يوسف**، حجية وسائل الإثبات الحديثة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012/2013.
- 12- **زهود إنجي هند**، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد 2، وهران، الجزائر، 2015/2016.
- 13- **سلامي عمور**، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2012.
- 14- **سليم علي مسلم الرجوب**، التعارض والترجيح في طرق الإثبات، دراسة فقهية قانونية مقارنة، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في القضاء الشرعي، كلية الدراسات العليا، الأردن، 2006.
- 15- **شيخ سناء**، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011/2012.
- 16- **صنوبر أحمد رضا**، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2016.

- 17- **ضيف أحمد**، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر، 2016/2015.
- 18- **عثامنة وهيبة**، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2015.
- 19- **عربي باي يزيد**، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014.
- 20- **عياشي جمال**، تداخل آثار عقود التبرع والمواريث، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014/2013.
- 21- **قتال جمال**، الحماية الجنائية للحيازة العقارية، دراسة تحليلية مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014.
- 22- **لببض ليلي**، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012/2011.
- 23- **لعشاش محمد**، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 27 جانفي 2016.
- 24- **محمدي سليمان**، نفاذ العقد، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003.
- 25- **ميساوي حنان**، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014.

26- **ويس فتحي**، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقاري، دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، 2011/2010.

ب - مذكرات الماجستير

1- **أرحمون نورة**، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع: قانون «المسؤولية المهنية»، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 30 ديسمبر 2012.

2- **القيزي لزهاوي**، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012.

3- **براني فيروز**، مسح الأراضي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2002/2001.

4- **بروك لياس**، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 04 نوفمبر 2006.

5- **بقة فريد**، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

6- **بن ويس أحمد**، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

7- **بوزيتون عبد الغني**، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.

- 8- **تومي بلقاسم**، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012.
- 9- **حجاوي عزالدين**، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- 10- **دربلو فاطمة الزهرة**، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009/2008.
- 11- **رويصات مسعود**، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2008.
- 12- **زرباني محمد مصطفى**، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2010.
- 13- **ضيف أحمد**، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2007/2006.
- 14- **طارق علي حجي محمد العصفور**، النظام القانوني للسجل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2014/2013.
- 15- **منقاز هوارى**، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 07 جانفي 2015.

ثالثا: المقالات

- 1- أبو عافية محمود، "ملاحظات على القانون رقم 114 لسنة 1964 بتنظيم الشهر العقاري"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، تصدر عن جمهورية مصر العربية، س 2، ع 4، 1945، ص ص 736/719.
- 2- أجعون أحمد، "المحافظ العقاري، اختصاصاته، مسؤوليته وصبغته الإدارية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، المغرب، عدد مزدوج 55/54، يناير/أفريل 2004، ص ص 189/181.
- 3- الزعبي محمد يوسف، "أثر الحيابة في كسب ملكية عقار بمرور الزمن"، مجلة دراسات، تصدر عن كلية العلوم الإنسانية، الأردن، مد 20، 1993، ص ص 516/462.
- 4- إغات ربيحة، "الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد خاص «الملكية والقانون»، 2012، ص ص 207/181.
- 5- الغوثي بن ملح، "مكانة الوقف في القانون العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، مد 37، ع 2، 2000، ص ص 153 /145.
- 6- المختار عطار، "دراسة في نظام التحفيظ العقاري المغربي والنظام العقاري الموريتاني"، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، تصدر عن كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، مراكش، المغرب، ع 32، 1999، ص ص 87/63.
- 7- المزوار قدور، "التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة أفاق فكرية، تصدر عن مخبر البحوث ودراسات الفكر الإسلامي في الجزائر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة جيلالي اليابس، سدي بلعباس، الجزائر، مد 4، ع 8، مارس 2018، ص ص 333/318.

- 8- المصطفى الغشام الشعبيبي، "التقييد الاحتياطي في نظام التحفيظ العقاري"، موقع العلوم القانونية، تصدر عن البوابة الالكترونية للمركز المتوسطي للدراسات القانونية والقضائية، المغرب، 16 سبتمبر 2012، ص ص 17/01.
- 9- المغربي سعد، الأجهزة المساحة، جهاز التيودوليت، سلسلة المحاضرات الالكترونية في عالم المساحة، منشور على الموقع الالكتروني التالي: <http://www.mediafire.com/file/mab930rofaqj3dc/>، تم الاطلاع عليه يوم 16 جانفي 2019 على الساعة 09:24.
- 10-
- 11- أمين بركات سعود، "آثار القيد في السجلات العينية، دراسة مقارنة"، م.ق، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 1995، ص ص 52/43.
- 12- باحماوي عبد الله، "الشهر العقاري كآلية لحفظ وحماية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الحقيقة، تصدر عن جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، ع 32، مارس 2015، ص ص 338/313.
- 13- برزن باروجا، "نظام RFID في عملية ضبط الدورة المستندية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري"، المساحة والعقار، نشرة دورية تصدر عن قسم العلاقات العامة والإعلام بجهاز المساحة والسجل العقاري، لبنان، س 4، ع 6، سبتمبر 2010، ص ص 21/20.
- 14- بريك الطاهر، "دور الشهر في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة معارف، تصدر عن قسم العلوم القانونية، جامعة البويرة، الجزائر، ع 15، ديسمبر 2013، ص ص 237/200.
- 15- بمو برويز خان الدلوي، "الأثر الكاشف للتسجيل في نقل ملكية العقار، دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني"، مجلة الرافدين للحقوق، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، س 18، مد 16، ع 56، ص ص 124/75.
- 16- بن دوحة عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، منشور على الموقع الالكتروني التالي

- https://docuri.com/.../100_59c1d7bdf581710b28671e75_pdf، تم الاطلاع عليه يوم 15 نوفمبر 2017 على الساعة 13:17.
- 17- بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة التراث، تصدر عن مخبر جمع دراسة وتحقيق مخطوطات المنطقة وغيرها، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، ع 21، مارس 2016، ص ص 86/73.
- 18- بواشري بلقاسم، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، تصدر عن جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ع 3، ديسمبر 2016، ص ص 80/71.
- 19- بوشنافة جمال، "اختلاف أنظمة الشهر العقاري وموضع نظام الشهر العقاري الجزائري منها"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، س 2، ع 1، يناير 1960، ص ص 164/154.
- 20- بوضياف محمد بلقاسم، "السندات الصادرة عن الجهات القضائية"، مجلة دراسات وأبحاث، تصدر عن جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، مد 6، ع 14، 15 جانفي 2015، ص ص 194/182.
- 21- بوضياف عبد الرزاق، "مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري"، مجلة المعيار، تصدر عن كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، ع 14، 10 جويلية 2017، ص ص 194/152.
- 22- جبار جميلة، "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة ف.ق.، تصدر عن المملكة المغربية، ع 27، يناير 2015، ص ص 30/16.
- 23- جبور أحمد، "الأملاك الوطنية العقارية الخاصة والتقادم المكسب في ظل المسح العام"، مجلة الدراسات القانونية، تصدر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، مد 3، ع 2، 2 ماي 2017، ص ص 243/233.
- 24- جعفر رايح، "المنازعات المتعلقة بالأوقاف"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، مد 37، ع 2، 2000، ص ص 144/134.

- 25- جيلالي عبد الحق، "النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، تصدر عن المركز الجامعي بتندوف، الجزائر، ع 03، يناير 2017، ص ص 150/133.
- 26- حسونة عبد الغني، دمش لبنى، "إجراءات التحقيق العقاري كطريقة لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 6، أبريل 2009، ص ص 311/305.
- 27- حشود نسيمة، "دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراءات الشهر العيني وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، ع 1، 2012، 435/395.
- 28- -----، "حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ع 12، 01 جوان 2017، ص ص 103/83.
- 29- -----، "الحجية القانونية للدفتري العقاري"، حوليات، تصدر عن جامعة الجزائر 1، ج 2، ع 3، جوان 2017، ص ص 36/10.
- 30- حمداوي محمد الأمين، "دعوى إلغاء الدفتري العقاري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدر عن جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ع 7، سبتمبر 2018، ص ص 53/37.
- 31- حمود مليسا، "حجية العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، مد ب، ع 47، جوان 2017، ص ص 381/369.
- 32- حوينق عثمان، "إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مد 9، ع 2، جوان 2018، ص ص 767/752.

- 33- حيضرة عبد الكريم، "المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 64، سبتمبر/ أكتوبر 2005، ص ص 98/87.
- 34- خلفوني مجيد، "المحافظة العقارية"، نشرة المحامي، تصدر عن منظمة المحامين لناحية سطيف، الجزائر، ع 2، مارس 2006، ص ص 18/17.
- 35- خليل أحمد حسن قدارة، "القسمة الاتفاقية وطبيعة أثرها، دراسة مقارنة"، مجلة جامعة الأقصى، فلسطين، مد 6، ع 1، يناير 2002، ص ص 160/118.
- 36- خيرت خالد عبده، "تطوير الشهر العقاري"، مجلة التنمية الإدارية، تصدر عن مصر، س 10، ع 42، 1989، ص ص 35/33.
- 37- خيرى محمد، "التحفيظ العقاري المغربي نظاما وتطبيقا"، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، تصدر عن كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، المغرب، ع 5، 1986، ص ص 188/167.
- 38- دعيح بطحي المطيري، "رهن العقار رسميا، دراسة فقهية مقارنة بين الفقه والقانون الكويتي"، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية، تصدر عن جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، مد 4، ع 2، يوليو 2007، ص ص 68/45.
- 39- ربحي أحمد، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مد 3، ع 2، 04 جوان 2018، ص ص 330/312.
- 40- رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 9، ماي 2013، ص ص 116/103.
- 41- ربحاني يسمينة، "دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية"، مجلة دراسات قانونية وسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، ع 2، جويلية 2017، ص ص 244/221.

- 42- زرباني محمد مصطفى، "الآليات القانونية لحماية الممتلكات الثقافية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، تصدر عن جامعة غرداية، الجزائر، مد 9، ع 1، 2012، ص 308/288.
- 43- رزق أحمد، ماذا تعرف عن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: adelamer.com/up/attch/4abb987f6a.pdf، تم الإطلاع عليه يوم 15 نوفمبر 2017 على الساعة 13:52.
- 44-
- 45- زغود جفلول، حاجي نعيمة، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة معارف، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي مجند أولحاج، البويرة، الجزائر، ع 14، 2013، ص 256/237.
- 46- زهدور أنجي هند، "التصرفات الخاضعة للشهر العقاري (الحقوق العينية والحقوق الشخصية)"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، بدون عدد، 27 ديسمبر 2012، ص 27/01.
- 47- زهوين ميسون، "الإطار التحفيزي لعملية التطهير العقاري في مجال الاستثمار"، مجلة الشريعة والاقتصاد، تصدر عن جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، مد 4، ع 8، 01 ديسمبر 2015، ص 466/433.
- 48- شاوش العربي أحمد، "ما هي علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي؟"، م.م، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، ع 6، أبريل/ماي 2002، ص 23.
- 49- شرون عزالدين، "أساليب استثمار الوقف في الجزائر"، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، تصدر عن جدة، المملكة العربية السعودية، ع 8، أوت 2014، ص 200/160.
- 50- شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم دفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، تصدر عن مخبر حماية حقوق الإنسان بين النصوص الدولية والنصوص الوطنية وواقعها في الجزائر، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، مد 4، ع 8، 30 جوان 2017، ص 295/265.

- 51- شيخ سناء، "إثبات التصرفات الصادر عن إرادة منفردة «الوصية والوقف»"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، بدون عدد، 23 ديسمبر 2010، ص ص 09/01.
- 52- صويلح بوجمعة، "دراسة في قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، مجلة المحاماة، تصدر عن منظمة المحامين بمنطقة تيزي وزو، الجزائر، ع 6، نوفمبر 2007، ص ص 17/07.
- 53- ضيف أحمد، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة غرداية، الجزائر، ع 6، 2009، ص ص 234/223.
- 54- عايلى رضوان، "أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية"، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 10، جانفي 2014، ص ص 522/501.
- 55- عشي علاء الدين، "النظام القانوني للبلدية في الجزائر"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، ع 2، ديجنبر 2012، ص ص 16/01.
- 56- عطوي محمد، "دعاوى الحيازة"، نشرة المحامي، تصدر عن منظمة المحامين، سطيف، الجزائر، ع 18، أوت 2012، ص 11.
- 57- عقوني محمد، "الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع"، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ع 6، ص ص 389/381.
- 58- علاوي فاطمة الزهراء، "أثر الحيازة في كسب ملكية العقار في ضوء القواعد الفقهية المالكية والقانون الجديد لمدونة الحقوق العينية"، مجلة الإحياء، المغرب، عدد مزدوج 40/39، كانون الأول 2013، ص ص 178/166.
- 59- علي حسن خليل، "تحو لوحة الكترونية متكاملة"، حديث المالية، النشرة الداخلية لوزارة المالية، تصدر عن وزارة المالية، لبنان، ع 59، نيسان 2012، ص ص 2/1.

- 60- علي غسان أحمد، "الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار، دراسة مقارنة"، مجلة كلية الحقوق، تصدر عن كلية الحقوق، جامعة النهريين، العراق، مد 14، ع 4، أيلول 2012، ص ص 17/01.
- 61- عمر خضر يونس سعد، "مؤسسة الحياة ونظام السجل العيني، حتمية الصدام وفرض التعايش"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، ع 61، نوفمبر 2017، ص ص 61/44.
- 62- عياد وهاب، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تصدر عن جامعة تبسة، الجزائر، ع 13، 30 جوان 2017، ص ص 22/11.
- 63- عيسي أحمد، "أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ع 7، 01 جوان 2015، ص ص 369/351.
- 64- فسيح جميلة، "المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة الغربية، المغرب، ع 25، نوفمبر 2014، ص ص 106/91.
- 65- قانة كريم، "نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري"، م.ف.ق، تصدر عن المملكة المغربية، المغرب، ع 1، نوفمبر 2012، ص ص 159/141.
- 66- قذافي الغانيم، "رهن المشاع في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، فلسطين، مد 27، ع 1، 2013، ص ص 104/58.
- 67- كاظم حسن محمد، "الحيازة في القانون المدني"، مجلة مركز دراسات الكوفة، العراق، ع 18، 2010، ص ص 168/137.
- 68- كنانة محمد، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مجلة البحوث والدراسات، تصدر عن جامعة الشهيد حبه لخضر، الوادي، الجزائر، ع 5، جويلية 2007، ص ص 112/87.

- 69- محمد الرؤوف قاسمي الحسني، "التطور التاريخي والتشريعي لنظام الوقف، نموذج الاقتصاد التضامني"، مركز البحث في الاقتصاد المطبق من أجل التنمية، تصدر عن وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، الجزائر، ع 79/80، 2007، ص ص 104/77.
- 70- محمد كامل مرسي بك، "إشهار التصرفات العقارية"، مجلة القانون والاقتصاد للبحث في الشؤون القانونية والاقتصاد، تصدر عن كلية الحقوق، مصر، س 4، ع 1، يناير 1934، ص ص 180/139.
- 71- محمدي بدر الدين، "الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، ع 1، 2011، ص ص 107/85.
- 72- مزياني محمد أمين، "التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية وفقا للقانون 07 - 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية «الراشدية»، تصدر عن المركز الجامعي مصطفى الاسطنبولي، معسكر، الجزائر، ع 1، فيفري 2008، ص ص 133/105.
- 73- معمر قوادري محمد، "تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، تصدر عن جامعة حسبية بن بعلي، الشلف، الجزائر، ع 5، 2011، ص ص 31/23.
- 74- مقني بن عمار، "إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د/ طاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ع 4، جوان 2015، ص ص 107/78.
- 75- مناف حمزة، "صفحات من تاريخ المساحة والطابو"، الوثيقة، تصدر عن البحرين، مد 15، ع 30، 1996، ص ص 51/12.
- 76- مهنا شبل جابر، "انقضاء الشيوخ بالقسمة القضائية"، مجلة كلية الحقوق، جامعة النهريين، العراق، مد 16، ع 3، أيلول 2014، ص ص 28/01.

77- هدا عبد الرحمن السليمان المسعود، "ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن 1921-1946، عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، تصدر عن جامعة الأردن، مد 5، ع 4، 2011، ص ص 96/62.

أ- المدخلات العلمية

1- البقلوطي كمال، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، ملتقى علمي حول: «الأيام المغاربية للقانون العقاري»، يومي 25 و26 نوفمبر 2005، صفاقس، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2006، ص ص80/55.

2- القيزي لخضر، النظام القانوني للدفتن العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.

3- المعطيات الجغرافية الرقمية بتونس، الواقع والآفاق، مداخلة مقدم من طرف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري، يومي 24 و25 فيفري 2015، الرياض، السعودية، نشر على الموقع الإلكتروني التالي :

[http://ggim.un.org/docs/meetings/UN%20GGIM_Arab%20States/First%20](http://ggim.un.org/docs/meetings/UN%20GGIM_Arab%20States/First%20meeting/Tunisia.pdf)

[meeting/Tunisia.pdf](http://ggim.un.org/docs/meetings/UN%20GGIM_Arab%20States/First%20meeting/Tunisia.pdf)، تم الاطلاع عليه يوم 15 أوت 2018 على الساعة 10:25

4- بطيخ محمد رمضان، شروط قبول دعوى الإلغاء، ندوة حول: «القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)»، 11-14 يوليو 2005، الرباط، المملكة المغربية، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، جامعة الدول العربية.

5- بلغيث عمارة، أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري، ملتقى علمي حول: «الأيام المغاربية للقانون العقاري»، يومي 25 و26 نوفمبر 2005، صفاقس، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2006، ص ص38/27.

- 6- **بن حفو حليلة**، جدوى الرهن الرسمي العقاري، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول: « الحق في السكن وتديبير مجال العقار»، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، المغرب، 2010.
- 7- **بن دعاس سهام**، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.
- 8- **بن عائشة نبيلة**، مسؤولية المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.
- 9- **بن عيسى عبد الرحمان**، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.
- 10- **بوشنافة جمال**، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.
- 11- **بوضياف عمار**، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، ملتقى علمي حول: « الأيام المغربية للقانون العقاري»، يومي 25 و 26 فيفري 2005، صفاقس، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2013، ص ص 53/39.
- 12- **ثناء عبد الوهاب القاضي**، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر والتوثيق والسجل العيني والرسوم، أبحاث مؤتمر « تنشيط السوق العقاري المصري»، 27/25 يونيو 2002، جامعة الأزهر، مصر.
- 13- **جديلي نوال**، إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.

- 14- جلايلة دليّة، دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.
- 15- دوار جميلة، مرامرية حمة، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتطبيقي، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.
- 16- سيدهم السبتى، كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية حول: « المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانيات التقنية»، 28 ماي 2013، فندق الشيراتون، الجزائر.
- 17- عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية حول: «القضاء العقاري»، يومي 15 و 16 ديسمبر سنة 1993، زرالدة، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال العامة.
- 18- عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.
- 19- قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.
- 20- لعريض أمين، شروط وإجراءات تطبيق قانون 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.
- 21- مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، ملتقى علمي حول: «الأيام المغاربية للقانون العقاري»، يومي 25 و 26 نوفمبر

2005، صفاقس، تونس، مجلة دراسات قانونية، تصدر عن كلية الحقوق، تونس، ع 13، 2006، ص ص 102/81.

22- مراحي ريم، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.

23- مرامرية حمة، دور آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، ملتقى وطني حول: « الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق»، يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مباح، ورقلة.

24- موسوني عبد الرزاق، التزقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، الملتقى الوطني الرابع حول: « الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، يومي 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.

رابعاً: النصوص القانونية

• النصوص التشريعية الوطنية

أ- القوانين والأوامر

1- أمر رقم 67 - 211 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1967 يتضمن إنشاء وتنظيم المعهد الوطني لرسم الخرائط، ج.ر عدد 88 الصادر بتاريخ 27 أكتوبر سنة 1967، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 73-27 مؤرخ في 5 يونيو سنة 1973، ج.ر عدد 45 الصادر بتاريخ 5 يونيو سنة 1973.

2- أمر رقم 70 - 91 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر عدد 107 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر سنة 1970 (ملغى).

3- أمر رقم 71 - 73 مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971 (ملغى).

4- أمر رقم 74 - 26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين الاحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05 مارس سنة 1974 (ملغى).

قائمة المراجع

- 5- أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر لسنة 1975.
- 6- أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1975.
- 7- أمر رقم 76 - 105 مؤرخ في 9 ديسمبر سنة 1976 يتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1977.
- 8- قانون رقم 84 - 09 مؤرخ في 4 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر عدد 06 الصادر بتاريخ 7 فبراير سنة 1984، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 90 - 12 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، ج.ر عدد 78 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 2019.
- 9- قانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984 يتضمن قانون الأسرة، ج.ر عدد 24 صادر بتاريخ 12 يونيو سنة 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05 - 02 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2005، ج.ر عدد 15 الصادر بتاريخ 27 فبراير سنة 2005.
- 10- قانون رقم 84 - 16 مؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 يتعلق بالأمولاك الوطنية، ج.ر عدد 27 الصادر بتاريخ 3 جويلية سنة 1984، (ملغى).
- 11- القانون رقم 88 - 27 مؤرخ في 12 يوليو سنة 1988 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر عدد 28 صادر بتاريخ 13 يوليو سنة 1988، (ملغى).
- 12- قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990.
- 13- قانون رقم 90 - 30 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 سبتمبر سنة 1990.

قائمة المراجع

- 14- قانون رقم 90 - 31 مؤرخ في 4 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالجمعيات، ج.ر عدد 53 الصادر بتاريخ 05 ديسمبر سنة 1990، (ملغى).
- 15- قانون 91 - 10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 21 صادر بتاريخ 08 ماي سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 01 - 07 مؤرخ في 22 مايو سنة 2001، ج.ر عدد 29 صادر بتاريخ 23 مايو سنة 2001، والمعدل أيضا بموجب قانون رقم 02-10 مؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002، ج.ر عدد 83 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر سنة 2002.
- 16- قانون رقم 91 - 25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر عدد 65 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.
- 17- أمر رقم 95 - 26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.
- 18- قانون رقم 05 - 10 مؤرخ في 20 يونيو عام 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 44 الصادر بتاريخ 26 يونيو سنة 2005.
- 19- قانون رقم 06 - 02 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14 الصادر بتاريخ 8 مارس سنة 2006.
- 20- أمر رقم 06 - 03 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر عدد 46 الصادر بتاريخ 16 يوليو سنة 2006.
- 21- قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 24 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15 الصادر بتاريخ 28 فبراير سنة 2007.
- 22- قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 الصادر بتاريخ 25 فبراير سنة 2008.

قائمة المراجع

- 23- قانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 44 الصادر بتاريخ 3 أوت سنة 2008.
- 24- قانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 الصادر بتاريخ 22 يونيو سنة 2011.
- 25- قانون رقم 12 - 06 مؤرخ في 12 يناير سنة 2012، يتعلق بالجمعيات، ج.ر عدد 02 الصادر بتاريخ 15 يناير سنة 2012.
- 26- قانون رقم 12 - 07 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12 الصادر بتاريخ 21 فبراير سنة 2012.
- 27- قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014.
- 28- قانون رقم 15-04 مؤرخ في أول فبراير سنة 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، ع 06 الصادر بتاريخ 10 فبراير سنة 2015.
- 29- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017.
- 30- قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2018.
- 31- قانون رقم 20 - 07 مؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 4 يونيو سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر عدد 33 صادر بتاريخ 4 يونيو سنة 2020.

ب- النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم رقم 73 - 32 مؤرخ في 5 يناير سنة 1973 يتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج.ر عدد 15 الصادر بتاريخ 20 فيفري سنة 1973.

قائمة المراجع

- 2- مرسوم رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.
- 3- مرسوم رقم 76 - 63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.
- 4- مرسوم رقم 83 - 352 مؤرخ في 21 مايو سنة 1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، ج.ر عدد 21 صادر بتاريخ 24 مايو سنة 1983 (ملغى).
- 5- مرسوم رقم 84 - 400 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 71 صادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1984.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 89 - 234 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 54 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر سنة 1989.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر عدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 13 الصادر بتاريخ 19 فبراير سنة 1992.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14 مارس سنة 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر عدد 21 الصادر بتاريخ 18 مارس سنة 1992.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل سنة 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 8 أبريل سنة 1992.

قائمة المراجع

- 11- مرسوم رئاسي رقم 92-440 مؤرخ في 2 ديسمبر سنة 1992، يتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488-أل، الموقع في 5 غشت سنة 1992 بواشنطن (د.س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة، ج.ر عدد 87 الصادر بتاريخ 9 ديسمبر سنة 1992.
- 12- مرسوم الرئاسي رقم 98 - 337 مؤرخ في 29 أكتوبر سنة 1998، يتضمن تعديل القانون الأساسي للمعهد الوطني لرسم الخرائط، ج.ر عدد 81 الصادر بتاريخ 10 ديسمبر سنة 1997 .
- 13- مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 115 مؤرخ في 25 مايو سنة 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر عدد 30 الصادر بتاريخ 28 مايو سنة 2000.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 01 - 110 مؤرخ في 5 مايو سنة 2001، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 9 مايو سنة 2001.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 25 مايو سنة 2008.
- 16- مرسوم رئاسي رقم 09-134 مؤرخ في 27 أبريل سنة 2009، يتضمن تحويل المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة للقطاع الاقتصادي للجيش الشعبي الوطني، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 03 مايو سنة 2009.

ت - القرارات

- 1- قرار مؤرخ في 27 ماي سنة 1976 يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر عدد 20 الصادر بتاريخ 9 مارس سنة 1977.
- 2- قرار مؤرخ في 27 ماي سنة 1996 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر عدد 20 الصادر بتاريخ 9 ماس سنة 1977.

قائمة المراجع

- 3- قرار مؤرخ في 9 مارس سنة 1978 يتضمن شروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1978، ج.ر عدد 13 الصادر بتاريخ 28 مارس سنة 1978.
- 4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 مارس سنة 1990، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 29 الصادر بتاريخ 18 يوليو لسنة 1990، (ملغى).
- 5- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 غشت سنة 1991، يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس سنة 1990 والمتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 14 الصادر بتاريخ 23 سبتمبر سنة 1992، (ملغى).
- 6- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 يوليو سنة 1994، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 73 الصادر بتاريخ 9 نوفمبر لسنة 1994، (ملغى).
- 7- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 يوليو سنة 1994، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 غشت سنة 1991 والمتضمن ترتيب المناصب العليا للوكالة الوطني لمسح الأراضي، ج.ر عدد 73 الصادر بتاريخ 9 نوفمبر لسنة 1994.
- 8- قرار مؤرخ في 20 فبراير سنة 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر عدد 20 الصادر بتاريخ 24 مارس سنة 1999.
- 9- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 أبريل سنة 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 37 الصادر بتاريخ 26 مايو سنة 2002.
- 10- قرار مؤرخ في 12 مايو سنة 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 42 الصادر بتاريخ 18 يونيو لسنة 2002.

11- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 غشت سنة 2002، يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر. عدد 66 الصادر بتاريخ 06 أكتوبر سنة 2002، مستدرك بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 غشت سنة 2002، ج.ر. عدد 73 الصادر بتاريخ 10 نوفمبر سنة 2002.

• النصوص القانونية الأجنبية

• في تونس

1- قانون عدد 100 لسنة 1974 مؤرخ في 25 ديسمبر 1974 يتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الرائد الرسمي عدد 80 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1974.

2- قانون عدد 28 لسنة 1979 مؤرخ في 11 ماي 1979 يتعلق بتتقيح المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري، الرائد الرسمي عدد 33 الصادر بتاريخ 18 ماي 1979.

3- أمر عدد 321 لسنة 1992 مؤرخ في 10 فيفري 1992 يتعلق بضبط تركيبة مجلس إدارة ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الرائد الرسمي عدد 12 صادر بتاريخ 15 فيفري لسنة 1992.

4- قانون عدد 46 لسنة 1992 مؤرخ في 4 ماي 1992 يتعلق بتتقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 29 الصادر بتاريخ 12 ماي 1992.

5- قانون عدد 78 لسنة 2005 مؤرخ في 4 أوت 2005 يتعلق بتتقيح وإتمام مجلة الحقوق العينية الصادر بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965، الرائد الرسمي عدد 63 الصادر بتاريخ 9 أوت 2005.

6- قانون عدد 29 لسنة 2006 مؤرخ في 15 ماي 2006 يتعلق بتتقيح بعض أحكام مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 41 الصادر بتاريخ 23 ماي 2006.

7- قانون عدد 67 لسنة 2008 مؤرخ في 3 نوفمبر 2008 يتعلق بتتقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 91 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2008.

قائمة المراجع

- 8- قانون عدد 26 لسنة 2009 مؤرخ في 11 ماي 2009 يتعلق بتنقيح القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974 المتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الرائد الرسمي عدد 38 صادر بتاريخ 12 ماي 2009.
- 9- قانون عدد 34 لسنة 2010 مؤرخ في 29 جوان 2010 يتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 53 الصادر بتاريخ 2 جويلية 2010.
- 10- مرسوم عدد 3 لسنة 1964 مؤرخ في 7 شوال 1383 المؤرخ في 20 فيفري 1964 يتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري، الرائد الرسمي عدد 9 الصادر بتاريخ 21 فيفري 1964.

• في المغرب

- 1- ظهير شريف رقم 01.02.125 صادر في 13 يونيو 2002 بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، ج.ر عدد 5032 الصادر بتاريخ 22 أغسطس 2002.
- 2- مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 14 يوليو 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، ج.ر عدد 6277 الصادر بتاريخ 28 يوليو 2014.

خامسا: التعليمات والمذكرات الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية

أ- التعليمات

- 1- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 2- تعليمة 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 3- تعليمة رقم 7072 مؤرخة في 14 جويلية 2013، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 4- تعليمة رقم 7285 مؤرخة في 15 جويلية 2014، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

قائمة المراجع

ب - المذكرات

- 1- مذكرة رقم 1251 مؤرخة بتاريخ 29 مارس 1994، تصدر عن م.ع.أ.و،
و.إ، الجزائر.
- 2- مذكرة رقم 689 مؤرخة في 12 فيفري 1995، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 3- مذكرة رقم 4318 مؤرخة في 27 أكتوبر 1998، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 4- مذكرة رقم 112 مؤرخة في 6 جانفي 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 5- مذكرة رقم 873 مؤرخة في 24 فيفري 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 6- مذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09 مارس 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 7- مذكرة رقم 2129 مؤرخة في 02 ماي 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 8- مذكرة رقم 2650 مؤرخة في 26 ماي 1999، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 9- مذكرة رقم 3587 مؤرخة بتاريخ 17 جويلية 1999، تصدر عن م.ع.أ.و،
و.م، الجزائر.
- 10- مذكرة رقم 2421 مؤرخة في 03 ماي 2003، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 11- مذكرة رقم 3883 مؤرخة في 24 جويلية 2004، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.
- 12- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م،
الجزائر.

قائمة المراجع

- 13- مذكرة رقم 5346 مؤرخة في 13 أكتوبر 2004، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 14- مذكرة رقم 4144 مؤرخة في 03 جوان 2007، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 15- مذكرة رقم 1800 مؤرخة في 25 فيفري 2008، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 16- مذكرة رقم 10786 مؤرخة في 29 فيفري 2008، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 17- مذكرة رقم 9642 مؤرخة في 22 أكتوبر 2008، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 18- مذكرة رقم 1183 مؤرخة في 31 جانفي 2009، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 19- مذكرة رقم 2536 مؤرخة في 21 مارس 2010، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 20- مذكرة رقم 6985 مؤرخة في 4 جويلية 2012، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 21- مذكرة رقم 11387 مؤرخة في 19 نوفمبر 2012، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 22- مذكرة رقم 5590 مؤرخة في 6 جوان 2013، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 23- مذكرة رقم 5543 مؤرخة في 23 ماي 2017، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 24- مذكرة رقم 10489 مؤرخة في 17 أكتوبر 2017، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.

قائمة المراجع

- 25- مذكرة رقم 10635 مؤرخة في 19 أكتوبر 2017، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 26- مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أبريل 2018، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 27- مذكرة رقم 5108 مؤرخة في 8 ماي 2018، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 28- مذكرة رقم 6938 مؤرخة في 24 جوان 2018 تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 29- مذكرة رقم 1703 مؤرخة في 06 فيفري 2019، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م، الجزائر.
- 30- مذكرة رقم 707 مؤرخة في 23 جانفي 2020، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م.
- 31- مذكرة رقم 910 مؤرخة في 29 جانفي 2020، تصدر عن م.ع.أ.و، و.م.

سادسا: الاجتهادات القضائية

- 1- قرار رقم 40097 مؤرخ في 06 جوان 1989، م.ب.ق، تصدر عن م.ع، الجزائر ع 1، 1992، ص ص 124/119.
- 2- قرار رقم 157310 مؤرخ في 16 جويلية 1997، م.ب.ق، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 1997، ص 36/34.
- 3- قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، م.ب.ق، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2004، ص ص 337/334.
- 4- قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2005، ص ص 238/233.
- 5- قرار رقم 348178 مؤرخ في 12 أبريل 2006، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 01، 2006، ص ص 440/435.
- 6- قرار رقم 367715 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 2006، ص 417/413.

قائمة المراجع

- 7- قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2008، ص ص 230/227.
- 8- قرار رقم 479371 مؤرخ في 15 أكتوبر 2008، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 2008، ص ص 276/273.
- 9- قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 1، 2012، ص ص 188/184.
- 10- قرار رقم 798374 مؤرخ في 12 ديسمبر 2013، م.م.ع، تصدر عن م.ع، الجزائر، ع 2، 2013، ص ص 336/330.

سابعاً: تقارير

- 1- البيان السنوي لنشاط الولاية لسنة 2017 وآفاق 2018، ولاية سدي بلعباس، الجزائر.
- 2- تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار في المغرب، أهم عناصر التشخيص، مناظرة وطنية حول السياسة العقارية للدول ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ديجنبر 2005.
- 3- حصيلة الثلاثي الأول لسنة 2017، ولاية سدي بلعباس، الجزائر، مارس 2017.

ثامناً: الوثائق

- 1- تقنيات التحقيق العقاري، م.ع.أ.و، و.م، الجزائر، سبتمبر 2007.
- 2- بن عبد الله الزيد أسامة، إجراءات نظام التسجيل العيني للعقار التطبيقية في المملكة العربية السعودية، مطبوعة صادرة عن الإدارة العامة للتسجيل العيني للعقار، وزارة العدل، المملكة العربية السعودية، ب.س.
- 3- دليل الإجراءات المحكمة العقارية، منشورة على الموقع الالكتروني التالي: www.e-justice.tn، تم الاطلاع عليه يوم 20 نوفمبر 2018 على الساعة 09:17.

تاسعا: مقالات الجرائد

- 1- ب. سميرة، "الشروع في رقمنة وثائق 193 محافظة عقارية"، جريدة المشوار السياسي، يومية وطنية مستقلة، الجزائر، ع 1950، الصادر بتاريخ 21 مارس 2017، ص 24.
- 2- بن عبد الله، "توأمة مؤسساتية جزائرية فرنسية لوضع نظام مسح الأراضي"، جريدة البلاد، يومية إخبارية وطنية، الجزائر، ع 5429، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 2017، ص 02.
- 3- بوعموشة سهام، "رقمنة السجل العقاري يسرع المعلومات ويقلص أجال معالجة العقود"، جريدة الشعب، يومية إخبارية وطنية جزائرية، الجزائر، ع 17290، الصادر بتاريخ 21 مارس 2017، ص 04.
- 4- ر. هارون، "تعميم البصمة والتوثيق الإلكترونيين نهاية 2017"، جريدة السلام، يومية وطنية شاملة، الجزائر، ع 1796، الصادر بتاريخ 15 مارس 2017، ص 05.
- 5- زايدي أفتيس، "موظفو المحافظات العقارية لناحية الجزائر « راقدة وتمونجي»"، جريدة النهار، الجزائر، ع 3194، الصادر بتاريخ 18 مارس 2018، ص 05.
- 6- ق.ت، "عصرنة وكالة مسح الأراضي...إطلاق عملية مسح الأراضي الإلكترونية في 2019"، جريدة المسار العربي، يومية إخبارية وطنية، الجزائر، ع 3345، الصادر بتاريخ 30 جوان 2018، ص 05.
- 7- ق.و، "وكالة مسح الأراضي تطلق المعالجة الإلكترونية لطلبات الخدمات"، جريدة الجزائر الجديدة، يومية إخبارية وطنية شاملة، الجزائر، ع 1623، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2013، ص 04.
- 8- قلووش رضوان، "إطلاق الدفتر العقاري البيومتري قبل نهاية 2018"، جريدة المساء، يومية وطنية إخبارية، الجزائر، ع 6475، الصادر بتاريخ 21 أبريل 2018، ص 4.

- 9- م. حني، "رقمنة جميع الوثائق المشهورة بمصالح الحفظ العقاري بأدرار"،
جريدة الشروق، ع 5429، الصادر بتاريخ 15 أفريل 2017، ص 09.
- 10- مقال بعنوان: "إطلاق برنامج عصرنه نشاطات المحافظة العقارية بتندوف"،
جريدة صوت الأحرار، يومية وطنية إخبارية، الجزائر، ع 5810، الصادر بتاريخ 26 فيفري
2017، ص 11.
- 11- مقال بعنوان: "الشروع في عصرنه نشاطات المحافظة العقارية بالبيض"،
جريدة أخبار اليوم، يومية إخبارية وطنية، الجزائر، ع 3037، الصادر بتاريخ 17 أفريل
2017، ص 06.

عاشرا: المواقع الإلكترونية الرسمية

- 1- موقع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي www.an.cadastre.dz
- 2- موقع المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد: www.inct.mdn.dz
- 3- موقع الوكالة الفضائية الجزائرية: www.asal.dz.
- باللغة الفرنسية

A – Ouvrages

A-1.Ouvrages Spéciaux

- 1- ALLOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Bordj El Kiffan, Alger, 2005.
- 2- ALOUI (Amar), Propriété et régime foncier en Algérie « Foncier », 6 éd, éd. Houma, Bouzaréah, Alger, 2011.
- 3- DAGOT (Michel), La publicité foncière, 1 éd, Presses universitaires de France, Paris, France, 1981.
- 4- GEREST (Pascale Salvage), Les sûretés-la publicité foncière, Presses Universitaires de Grenoble, Paris, France, 1994.
- 5- JOBARD- BACHELLIER (Marie-Noëlle), Droit civil, Sûretés, Publicité foncière, 15 éd, Dalloz, Paris, France, 2007.

6- RANOUIL (Véronique) et CHABAS (François), Leçons de droit civil, Sûretés, Publicité foncière, T 3, 1 Vol, 6 éd, éd. Montchrestien, Paris, France, 1988.

7- SIMLER (Philippe) et DELEBECQUE (Philippe), Droit civil, Les sûretés la publicité foncière, 2 éd, Dalloz, Paris, France, 1995.

8- YVES (Marguerat), Le livre foncier: L'exemple du Togo, Les outils de gestion foncière, In: LE BRIS (Emile), LE ROY. (E), MATHIEU.(P), L'appropriation de terre en Afrique noir, Manuel d'analyse de décision et de gestion foncière, éd Karthala, Paris, France, 1991. PP 261/266.

A-1- Ouvrages Généraux

1- ASTRID (Marais), Introduction au droit civil, Vuibert, Paris, France, Octobre 2007.

2- BENBOUDIAF (Abdelouahab), Repères pour la gestion des affaires de la commune, Dar El Houda, Alger, 2014.

3- CHABAS (François), Leçons de droit civil, «Introduction à l'étude du droit », T 1, 1 Vol, 9 éd, éd. Montchrestien, Paris, France, 2000.

4- DE JUGLART (Michel), Leçons de droit civil, 2 T, 2 Vol, 5 éd, éd. Montchrestien, Paris, France, 1976.

5- DRUFFIN- BRICCA (Sophie), HENRY (Laurence-Caroline), Introduction au droit et droit civil, Gualino éditeur, Paris, France, 2003.

6- GHESTIN (Jacques), DESCHÈ (Bernard), Traité des contrats, La vente, L.G.D.J, Paris, France, 1990.

7- GHESTIN (Jacques), Traité de droit civil, « la formation du contrat », 3 éd, L.G.D.J, Paris, France, 1993.

8- MARTY (Gabriel), RAYNAUD (Pierre), Droit civil, Les biens, T 2, 2 Vol, Sirey, Paris, France, 1961.

9- -----, Droit civil, Les sûretés la publicité foncière, T 3, 1 Vol, Sirey, Paris, France, 1971.

10- WEILL (Alex), Droit civil, « Les biens », 2 éd, Dalloz, Paris, France, 1974.

B.THESES ET MEMOIRES

B-1. THESES

1- ALRASHIDI (Hussain), La possession de la propriété immobilière en droit français et en droit Koweïtien à la lumière du droit musulman, Thèse de doctorat en droit, mention droit privé, Faculté de droit, de sciences politiques et de gestion, Université ROBERT Schuman, Strasbourg 3, Paris, France, 21 Mai 2008.

2- ARFA-CHERFI (Yamina), L'agriculture familiale, Structures foncières et dynamiques sociales, Enquête dans une commune rurale du Constantinois (Ain Abid), Thèse pour le doctorat d'état, Option: Sociologie du développement, Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université Mentouri, Constantine, Alger, 2005/2006.

3- BELLAHSENE (Tarik), La colonisation en Algérie: Processus et procédures de création des centres peuplement, Institutions, Intervenants et outils, Thèse doctorat, Université de Paris 8, Vincennes/Saint-Denis, France, 2006.

4- BENCHEIKH-EL-FEGOUN ABBASSI (Fatiha), L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio-économique des paysans Algériens, de 1873 à 1911, Application à trois communes de l'ancien arrondissement de Constantine (EL Khroub-Oum el Bouaghi-El Milia), Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Option: Sociologie de développement, Faculté des sciences humaines et sociales, Université Mentouri, Constantine, Alger, 2006/2007.

5- NGUYEN (Tien Dien), le formalisme en matière contractuelle dans les droit français et vietnamien, Thèse de doctorat, Ecole de doctorale de droit privé, Université Panthéon-Assas, France, 30 Octobre 2011.

6- SOUDANI (Zahia) née MIHOUB, Transaction foncière, Marché foncière, Patrimoine, Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Option: Sociologie du développement, Faculté des sciences humaines et des sciences sociales, Université Mentouri, Constantine, Alger, Octobre 2007.

7- ZENG (Rongxin), Étude comparée des sûretés réelles en droit français et en droit chinois, Thèse de doctorat en droit, Université PANTHÉON Assas, Paris, France, 9 novembre 2011.

8- ZEROUK (Kaddour), La nature juridique de la vente immobilière en droit Algérien, Thèse pour le doctorat d'état en droit, Institut des Sciences Juridiques et Administratives, Université d'Alger, 1986.

B-2. MEMOIRES de Magister

1- GUERRAD (Chahrazed), La question du foncier agricole algérien, entre discours et action, Cas de la Vallée du Saf-Saf (Willaya de Skikda), Mémoire du magister, Option: Aménagement Rural, Université Mentouri, Constantine, Alger, Décembre 2004.

B-3. MEMOIRES de Master

1- FRIEH (Maude), Le livre foncier d'Alsace-Moselle et la conservation des hypothèques, Deux processus d'informatisation, Mémoire de master 2, Droit administration et secteurs public, Université Paris 1, Paris, France, 2007/2008.

B-4. MEMOIRES de fin d'études

1- ZEROUK (Kaddour), La fonction notariale (selon l'ordonnance numéro 70-91 du décembre 1970), Mémoire pour le diplôme d'études supérieures de droit privé, Institut de Droit de Sciences Politiques et Administratives, Université d'Alger, juin 1977.

C. ARTICLES

- 1- A . MANSOUR (Halima), "L'institut national de cartographie, Missions et travaux de vocation", Bulletin de I.N.C des science geographies, Publié par I.N.C, Alger, N° 1, 1998, PP 05/10.
- 2- ABDELLAOUI. (H), "GPS Cinématique, Application Aérienne « Aérophotogrammètrie par GPS»", Bulletin de l' INC des sciences géographiques, Publié par I.N.C, Alger, N° 1, 1998, PP 21/33.
- 3- Abdelmalek (Ahmed Ali), "La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre", Options Méditerranéennes: Série B. Etudes et Recherches, Publié par Centre International de Hautes Etudes Agronomiques Méditerranéennes (CIHEAM), Paris, France, N° 66, 2011, PP 35/51.
- 4- ALOYS (Mpressa), "Le titre foncier devant le juge administratif Camerounais: (les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun)", Revue Générale de Droit (R.G.D), Publié par Faculté de Droit, Université d'Ottawa, Canada, N°34, 2004, PP 611/659.
- 5- BARTOUT (Pascal), "L'apport du cadastre napoléonien aux problématique spatiales des retenues d'eau", Revue Géographique de l'Est, Publié par Association des Géographes de l'Est, France, Vol 51, N° 3-4, 2011, PP 01/16.
- 6- BAUD (Dominique), "Méthodologie pour l'analyse des dynamiques paysagères à partir d'archives cadastrales (XVIIIe et XIXe siècles), L'étude de cas d'un village savoyard: Sardinières", Norois, Publié par les Presses Universitaires de Rennes, France, N° 213, 4/2009, PP 21/40.
- 7- BEAUCARNOT (Jean-Louis), "Le cadastre: Plans et registres à explorer", Revue Française de Généalogie, (R.F.G), France, N°165, Août-Sept 2006, PP 43/45.

8- BECKER Jean-Marie, "Le cadastre en suède", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 35, 1988, PP 03/10.

9- BENOT (Marcel), "Le cadastre napoléonien et le nom breton des parcelles", Revue Eau & Rivières des Bretagne, Publié par Centre Régional d'Initiation à la Rivière, France, N° 163, Avril 2013, P 09.

10- BERCHER.(A), "Le service du cadastre et du registre foncier: l'évolution de la mensuration cadastrale vaudoise", Mensuration, Photogrammétrie, Génie rural, Siusse, N° 5, 1992, PP 251/257.

11- BERTEAU (Gilles), "La période « moderne » 2^e partie", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 120, 3^e trimestre 2009, PP 45/51.

12- BINANT (Michel), "Le cadastre 100% numérique, Un signe de réussite", Grand Angle, Publié par Syndicat Intercommunal d'Assainissement et de Restauration de Cours d'Eau (SIARCE), Journal d'information aux Elus, Paris, France, N°1, janvier 2006, PP 01/08.

13- BLANCHETTE (Jean-François), BANAT-BERGER (Françoise), "La « dématérialisation » du livre foncier d'Alsace-Moselle. Archivistique et preuve électronique", Document Numérique, Paris, France, Vol 8, N° 02, 2004, PP 63/72.

14- BOURGUIGNON (Camille), ANTUNES (Alzir Felipe B). TENPORIO CARNEIRO (Andrea F), "Le cadastre brésilien perspectives d'évolution 2005 l'année du Brésil en France", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 104, 3^e trimestre, 2005, PP 35/40.

15- BROCHU (François), "Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau code civil du Québec, et le rôle des principaux intervenants", Les cahiers de droit, Publié par la Faculté du droit, Université Laval, Québec, Canada, Vol 34, N° 3, 1993, PP 949/1061.

16- -----, "Les nouveaux effets de la publicité foncière: du rêve à la réalité?", Les cahiers de droit, Publié par Faculté de droit, Université Laval, Québec, Canada, Vol 40, N° 2, 1999, PP 267/321.

17- -----, "Le système Torrens et la publicité foncière Québécois", Revue de droit de McGill, Publié par Faculté de droit Montréal, Québec, Canada, Vol 47, 2002, PP 625/665.

18- BUHOT (Clotilde), "Analyse comparative de la propriété foncière a partir des matrices cadastrales dans deux communes insulaire (Ile-de-Batz et Ile-de-Bréhat)", Norois, Publié par Presses Universitaires de Rennes, France, N° 196, 3/2005, PP 81/90.

19- BÜRKI GYGER (Elisabeth), REIS (Olivier), "1912-2012 : Les cent ans de la mensuration officielle Suisse", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 129, 4^e trimestre 2011, PP 43/47.

20- CLERGEOT (Pierre), "Aux origines du cadastre général parcellaire français", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 95, 2^e trimestre 2003, PP 57/61.

21- -----, "Du cadastre napoléonien au cadastre en ligne sur internet, 1^e partie", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 119, 2^e trimestre , 2009, PP 49/59.

22- CLERGEOT (Pierre), "Les modalités de constitution du cadastre napoléonien", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N°113 , 4^e trimestre 2007, PP 56/60.

23- CLOUDE (Pain), "La publicité foncière : Un rôle et une mission mal connus, incroyablement modernes", La Revue du Trésor, publie par SYNDICAT de la presse économique, juridique et politique, Lille, Paris, France, 87^e Année, N° 11, novembre 2007, PP 968/974.

24- DAOUDI (Ahmed), "La régulation foncière au Maroc", Option Méditerranéennes, Publié par Centre International de Hautes Etudes Agronomique Méditerranéennes (CIHEAM), Paris, France, B 66, 2011, PP 63/72.

25- DIDIER (Lefebvre), "La prescription acquisitive en matière immobilière", La lettre, Publié par Société d'Avocats, Paris, France, N° 43, Novembre 2011, PP 01/08.

26- DIDIER (Maka), "Luxembourg un cadastre totalement numérisé en 2001", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 16, 3^e trimestre, 1998, PP 46/47.

27- DISERENS (E), "Le cadastre, les améliorations foncières et la préparation professionnelle des géomètres", Bulletin Technique de la Suisse Romande, Suisse, N°40, 1914, PP 54/58.

28- DURUSSEL (Raymond), "Le cadastre en Suisse", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 35, 1988, PP 11/17.

29- ELAYACHI (Moha), SEMLALI (El Hassane), BOUKBECH (Mustapha), ESSAADI (Houda), "Perspective de modernisation des systèmes cadastraux", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 90,1^e trimestre, Mars 2002, PP 60/63.

30- GHOZZI (F), DAVTIAN (G), TOMASSIN (Ph), "Apport d'un SIG à l'étude d'un cadastre dit «napoléonien»", Géomantique Expert, Publié par Groupe Cimax (Mentions Légales), France, N° 38, Novembre 2004, PP 33/38.

31- FILALI (Ali), "Les instruments pour la promotion des biens wakfs publics en Algérie", Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques, N° spécial, La propriété et le droit en Algérie, 2012, PP171/202.

32- GAËL (Simon), "Le cadastre ancien, une source unique pour comprendre Vendôme au début du XIXe siècle", Bulletin de la Société Archéologique, Scientifique et le Littéraire du Vendômois, France, 2013, PP 43/71.

33- GIGNOUX (Stéphane), "Appréhender le droit marocain de l'immobilier, Une approche transversal "droit privé-droit public"", Etude et

Essais, Publié par Centre Jacques-Berque (CJB), Rabat, Maroc, N° 30, Avril 2015, PP 01/34.

34- GRANDCHAMP (Pierre), "Aperçu de l'organisation du cadastre de la Colombie", Bulletin technique de la Suisse romande, Suisse, N° 6, 20 Mars 1943, PP 62/68.

35- HERNANDEZ (André), PROUZET (Michel), "Le cadastre Grec, ou les nouveaux travaux d'hercule", Etudes foncière, Publié par Busines Immo, France, N° 97, Mai-juin 2002, PP 34/40.

36- HUBERT (de Vaulgrenant), "Télé@ctes", La lettre de l'étude, Publié par Didier Lasaygues, Notaire, Paris, France, N° 2, Septembre 2006, PP 01/06.

37- IBIZA GARCIA-JUNCO (Ana Maria), "Le cadastre Espagnol", Revue Internationale de Droit Comparé, Publié par Société de législation Comparé, France, N° 3, 2003. PP 736/761.

38- KASSER (Michel), "Impact des évolutions technologiques actuelles sur les levers cadastraux", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 113, 4^e trimestre 2007, PP 51/55.

39- KUHN (Raymond), "La documentation cadastrale, le plan- la documentation littérale, Les fichiers informatique- les microfiches- mise à jour et diffusion de la documentation cadastrale", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 34, Avril 1988, PP 12/16.

40- Le cadastre, Histoire d'un impôt vieux comme le monde..., Brive mag, Publié par Service des Archives Municipales de la Ville de Brive, France, N° 209, Mars 2009, P 19.

41- L.S. (Hegg), "Les bases juridiques du cadastre", Revue Technique Suisse des Mensurations et Améliorations Foncière, Suisse, N° 44, 1946, PP 04/06.

42- MAIRECHE.(D), "La photogrammétrie numérique a l'institut national de cartographie", Bulletin de l'INC des science géographies, Publié par l' I.N.C, Alger, N°1, 1998, PP 34/39.

43- MARTEAU (Marcel), "Le cadastre, In: Supplément aux Annales de Normandie, 5^e année, N°1, L'histoire locale à l'école: Richard II (996-1027)", Persee, 1955, PP 06/10.

44- MAUREL (Pierre), "Contribution des images satellites pour les projets de cadastre et de registre foncier", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 65, 4^e trimestre 1995, PP 40/43.

45- LE COUEDIC (Melanie), LETRURCO (Samuel), RODIER (Xavier), HAUTEFEUILLE (Florent), FIEUX (Etienne) et JOUVE (Bertrand), "Du cadastre ancien au Graphe, Les dynamiques spatiales dans les sources fiscales médiévales et modernes", ArchéoSciences, Revue d'Archéométrie, Publié par Presses Universitaires de Rennes, France, N° 36, 2012, PP 71/84.

46- Ministre des finances, Cadastre steppique et saharien, La lettre de l'ASAL, Publié par ASAL, Alger, N° 11, Octobre 2009, PP 05/07.

47- Muller, "Du registre foncier", Revue suisse des géomètre, Suisse, Vol 10, N° 8, 15 August 1912, PP194/202.

48- OZENNE (Nathalie), "Calvados, Cadastre et cartographie", Revue Géomatique Expert, Publié par Groupe Cimax (Mentions Légales), France, N° 40, Janvier 2005, PP 18/21.

49- PINA (Emmanuel), "Metz vaut bien un SIG", Géomatique Expert, Publié par Groupe Cimax (Mentions Légales), France, N°38, Novembre 2004, PP 22/24.

50- RADI (Mustapha Salim) , "Le cadastre, L'état civil de la propriété foncière", ANIREF Voice, Publié par l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Alger, N° 4, Janvier 2010, PP 04/05.

51- RIZZO (Luigi), "Amalfi, Le livre foncier informatisé", DATACollection, France, Décembre 2004, PP 44/45.

52- ROY (Francis), A.VIAU (Alain), "Les systèmes cadastraux, des instruments de base pour la gouvernance des territoires en Amérique latine?", Norois, Publié par Presse Universitaires de Rennes, France, N° 209, 2008/4, PP 147/166.

53- ROY (Francis), "Le développement de systèmes cadastraux pour un aménagement durable du territoire", Cahiers de Géographie du Québec, Canada, Vol 50, N° 141, 2006, PP 361/369.

54- SANDRAS DEXTREIT (Geneviève), "Le cadastre de toussus-Le-Noble", Bulletin publié par Groupe Historiques de Toussus le Noble, France, N° 3, 1998, PP 01/12.

55- SAUTREAU (Michel), "Le cadastre français, historique, missions, moyens, structures", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N° 32, Avril 1988, PP 07/10.

56- SAWADOGO (Moussa Ousmane), "Faire du cadastre au Burkina-Faso, Un cadastre à vocation fiscal", FISCInfo, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, Burkina Faso, Juillet- Août 2009, PP 06/07.

57- SOLARI.(R), "Le cadastre et l'aménagement foncier en Pologne", Mensuration, Photogrammétrie, Génie rural, Publié par Suisse, Vol 37-M, 1957, PP 245/249.

58- SOULAMI (Mohamed Ben Haj), "L'immatriculation foncière, Problèmes et remèdes, Hommes, Terre & Eaux", Revue marocaine des sciences et techniques du développement rural, Maroc, N° 73, 1988, PP 43/47.

59- T.(Heyse), "Torrens", Biographie Coloniale Belge, Publié par Acadimié Royales des Sciences d'Outre-Mer, Belgique, T.I, 1948, P 920.

60- TESSON (Hélène), "Le cadastre espagnol, mise en place, utilisations et limites", Revue XYZ, Publié par A.F.T, France, N°108, 3^e trimestre 2006, PP 61/64.

61- TOUZERY (Mireille), "Le cadastre de Bertier de Sauvigny (1776-1791), Réalisation et utilisations", C.F.C, Publié par Comite français de cartographie, France, N° 148, Juin 1996, P 56/65.

62- VALLENS (Jean-Luc), "Publicité foncière et vie privée: Les enjeux de l'informatisation", Le Dalloz, France, N° 24, 22 juin 2000, PP 375/381.

63- WOERTH (Éric), "Bicentenaire du cadastre", La Lettre, Publié par Journal Interne de la Direction Générale des Impôt, France, N° 367, Décembre 2007, PP 03/06.

64- YANG-PAYA (My-Kim), ZIANE (Hakim), "La prescription acquisitive en matière immobilière: l'accession à la propriété par la possession de l'immeuble", N°spécial « L'occupation du domaine privé des personnes publiques», Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière, Revue trimestrielle lexisnexis jurisclasseur, Publié par Cabinet d'Avocats Seban et Associés, Paris, France, Juillet-Août- Septembre 2013, P 20.

D-Communications

1- BENAÏSSA (Ahmed), L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière, 2nd FIG régional conférence, 2-5 Décembre 2003, Marrakech, Maroc.

2- BOUKERCH (Issam), CHAIB (Amokrane), OMRANE (Nacer), Réalisation de cadastre steppique et saharien de la Wilaya d'EL BAYADH par utilisation de l'imagerie satellitaire à haute résolution, Acte de l'atelier scientifique et technique sur « L'outil spatial au service du développement», 28-29 Mars 2009, Palais de la culture MOUFDI Zakaria, Alger.

3- DIDIER (Nourissat), Le rôle du notaire dans le transfert de la propriété des biens immobilières, Colloque sur « La sécurité au service du développement économique », 2 - 4 Octobre 2008, Erevan (ARMENIE).

4- Evolution du cadastre en Tunisie, Article présenté par le Gouvernement Tunisien, Commission économique pour l'Afrique, Troisième conférence cartographique régional pour l'Afrique, 30 octobre – 10 novembre 1972, Addis-Abéba, Ethiopie.

5- HILALI (Aziz), La maîtrise du foncier grâce à l'information géographique, L'information foncière et cadastrale au Maroc, Semaine économique de la méditerranée sur: Information géographique, Villes et territoires en Méditerranée, 12 et 13 Octobre 2011, Palais da la Bourse, La canebière, Marseille, France.

6- Intervention du service du cadastre français auprès des états africains, Communication présentée par le Gouvernement Français, Conférence cartographique régionale des nations unies pour l'Afrique, 1-13 juillet 1963, Nairobi, Kenya.

7- L'immatriculation foncière et le cadastre en Tunisie, Article présenté par le Gouvernement de Tunisie, Séminaire sur le cadastre, 25 Novembre – 9 Décembre 1970, Addis-Abéba, Ethiopie.

8- M.D.E.(Warran), F.R.C.S, Le rôle des cartes dans l'immatriculation foncière, Séminaire sur le cadastre, 25 novembre – 9 décembre 1970, Addis-Abéba, Ethiopie.

9- M'HASSNI (Mohamed), FELJY (Mohamed) et KHALALI (Hamid), Le Système foncier au Maroc, Une sécurité et un facteur de développement durable, Au milieu urbain et rural, 2nd FIG régional conférence, 2-5 Décembre 2003, Marrakech, Maroc.

10- MAMOUDOU (Traore), Les outils de la sécurisation foncière au Mali, Séminaire de sensibilisation a la sécurisation foncière a l'attention des parlementaires d'Afrique francophone, 14 et 15 avril 2011, Bamako, Mali.

11- MASSITU (Jean Albert), Le cadastre Congolais, Séminaire sur le cadastre, 25 Novembre – 9 Décembre 1970, Addis-Abéba, Ethiopie.

12- Organisation et fonctionnement du service topographique et du cadastre du Gabon, Article présenté par le Gouvernement gabonais, Commission Economique pour L'Afrique, Deuxième conférence cartographique, Régional des nations unies pour l'Afrique, 12-24 Septembre 1966, Tunis.

13- Rapport du cycle d'études sur le cadastre (25 Novembre -7 Décembre 1970, Addis-Abéba 1970), Commission Economique pour l'Afrique, Dixième session, Conférence des ministres Tunis, 8-13 février 1971.

14- S.L.(Okec), F.R.I.C.S, Adoption un cadastre, Cycle d'études sur le cadastre, 25 Novembre-9 Décembre 1970, Addis-Béba, Ethiopie.

E- Documents

_ BOUDREAU (Christian), D. (Ph), L'informatisation du système de publicité foncière au Québec, Etude de cas, Ecole nationale d'administration publique, Université du Québec, Canada, Avril 2006, Publié sur le site: archives.enap.ca/bibliotheques/2007/06/24719392.pdf, Visité le 22 mars 2003 à 09 :22.

_ KASSER (Michel), Les outils techniques du cadastre, Les outils cartographiques, Article publié sur le site: michel.kasser.fr > Outils Technique Du Cadastre-96, Visité le 14 juin 2018 à 12 :25, PP 273/288.

_ Le nouveau cadastre québécois, Résumé des principales caractéristiques des produits cadastraux, document publié par Direction générale du cadastre, Ministère des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Octobre 1997, Publié sur le site: archives.enap.ca/bibliotheques/2007/06/24719392.pdf, Visité le 22 mars 2003 à 09:22.

F- Articles de presse

1- EL HADI (Ryad), "L'ANC lance le traitement électronique", MIDI, Quotidien National d'Information Libre, Alger, N°2064, publie le 29 décembre 2013, P 06.

2- RHEIN (Jean), Publicité foncière, Le Quotidien, Publié par Administration de l'Enregistrement des Domaines et de TVA, Luxembourg, Samedi 3 et Dimanche 4 Octobre 2009, P 08.

01.....	مقدمة
06.....	الباب الأول: الاشغال المادية المؤسسة للدفتري العقاري
08.....	الفصل الأول: ارتباط الدفتري العقاري بعملية المسح
09.....	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
09.....	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
10.....	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
18.....	الفرع الثاني: تعدد أنظمة المسح العقاري
21.....	المطلب الثاني: التطور التاريخي للمسح العقاري
21.....	الفرع الأول: المسح العقاري في الحضارات القديمة
24.....	الفرع الثاني: تطور المسح العقاري في فرنسا
29.....	الفرع الثاني: تطور المسح العقاري في الجزائر
36.....	المطلب الثالث: شمولية عملية المسح العقاري
37.....	الفرع الأول: الأملاك الوطنية
39.....	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة
42.....	الفرع الثالث: الأملاك الوقفية
47.....	المبحث الثاني: إشراف للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على عملية المسح العقاري
47.....	المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
49.....	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
54.....	الفرع الثاني: تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
59.....	المطلب الثاني: الإطار الهيكلي للوكالة الوطنية للمسح الأراضي
60.....	الفرع الأول: على المستوى المركزي
63.....	الفرع الثاني: على المستوى الجهوي
66.....	الفرع الثالث: على مستوى الولاية
70.....	المطلب الثالث: الأداء الوظيفي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
70.....	الفرع الأول: الدور المفصلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- 76..... الفرع الثاني: الدور الاستثنائي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 83..... الفصل الثاني: تنظيم الأشغال التطهيرية لمسح الأراضي
- 84..... المبحث الأول: الإجراءات الإدارية لعملية المسح العقاري
- 84..... المطلب الأول: افتتاح عملية المسح
- 85..... الفرع الأول: صدور قرار من الوالي
- 88..... الفرع الثاني: إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي العام
- 97..... المطلب الثاني: تحضير الوثائق الأولية الممهدة للمسح العقاري
- 97..... الفرع الأول: جمع الوثائق
- 103..... الفرع الثاني: إجراء التصور الجوي
- 109..... المطلب الثالث: حصر البلدية المعنية بالمسح
- 110..... الفرع الأول: تحديد المحيط الإقليمي للبلدية المراد مسحها
- 115..... الفرع الثاني: تقسيم البلدية المعنية بالمسح إلى مناطق
- 121..... المبحث الثاني: الأشغال الميدانية لنظام مسح الأراضي العام
- 121..... المطلب الأول: التحقيق العقاري
- 122..... الفرع الأول: التحقيق العقاري في إطار قانون مسح الأراضي العام
- 125..... الفرع الثاني: التحقيق العقاري في إطار قانون رقم 07-02
- 133..... المطلب الثاني: موضوع التحقيق العقاري
- 135..... الفرع الأول: معاينة أصحاب الحقوق
- 138..... الفرع الثاني: معاينة الحقوق العينية العقارية
- 145..... المطلب الثالث: الآثار القانونية الناجمة عن التحقيق العقاري
- 145..... الفرع الأول: إعداد الوثائق المساحية
- 154..... الفرع الثاني: إيداع الوثائق المساحية بمقر البلدية
- 159..... الباب الثاني: الأعمال القانونية المكرسة للدفتر العقاري
- 161..... الفصل الأول: إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية
- 162..... المبحث الأول: شهر وثائق المسح العقاري

- 162.....المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
- 163.....الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري
- 166.....الفرع الثاني : نظم الشهر العقاري
- 173.....المطلب الثاني : اختصاص المحافظة العقارية بإشهار الوثائق المساحية
- 173.....الفرع الأول: مفهوم المحافظة العقارية
- 178.....الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية
- 181.....الفرع الثالث: الإطار الوظيفي للمحافظة العقارية
- 189.....المطلب الثالث : تطور الشهر العقاري
- 190.....الفرع الأول: الشهر العقاري في التشريع الفرنسي
- 191.....الفرع الثاني: الشهر العقاري في التشريع المصري
- 197.....الفرع الثالث: الشهر العقاري في التشريع الجزائر
- 199.....المبحث الثاني: الدور المحوري للمحافظ العقاري في مجال إعداد الدفتر العقاري
- 199.....المطلب الأول: دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري
- 200.....الفرع الأول : الترقيم النهائي
- 207.....الفرع الثاني : الترقيم المؤقت
- 214.....المطلب الثاني : إنشاء البطاقات العقارية
- 214.....الفرع الأول: مفهوم البطاقات العقارية
- 218.....الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية
- 225.....الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية
- 227.....المطلب الثالث: السجلات العقارية
- 228.....الفرع الأول : تعريف السجلات العقارية
- 230.....الفرع الثاني : أنواع السجلات العقارية
- 242.....الفصل الثاني: الدفتر العقاري كنتيجة حتمية لعملية المسح العقاري
- 244.....المبحث الأول : النظام القانوني للدفتر العقاري
- 244.....المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

245.....	الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري.
250.....	الفرع الثاني : أنواع الدفاتر العقارية.
251.....	الفرع الثالث: مواصفات الدفتر العقاري.
254.....	الفرع الرابع: إجراءات التأشير على الدفتر العقاري.
257.....	المطلب الثاني: ضبط الدفتر العقاري.
257.....	الفرع الأول : التغييرات المتصلة بالملكية العقارية.
267.....	الفرع الثاني: إتلاف أو ضياع الدفتر العقاري.
270.....	المطلب الثالث : القيمة الثبوتية للدفتر العقاري
270.....	الفرع الأول : الحجية المطلقة للدفتر العقاري.
275.....	الفرع الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري.
281.....	المبحث الثاني : تعدد منازعات الدفتر العقاري.
281.....	المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح لدى البلدية.
282.....	الفرع الأول: تلقي الاعتراضات.
286.....	الفرع الثاني: كيفية الفصل في الاعتراضات.
291.....	الفرع الثالث : أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح.
294.....	المطلب الثاني : الطعون الموجهة ضد المحافظ العقاري.
295.....	الفرع الأول: الطعن في قرارات المحافظ العقاري.
303.....	الفرع الثاني: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري.
308.....	المطلب الثالث: منازعات سير عملية الحفظ العقاري.
308.....	الفرع الأول : منازعات الترقيم المؤقت.
316.....	الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي.
321.....	خاتمة.....
328.....	الملاحق:.....
344.....	قائمة المراجع:.....
395.....	فهرس:.....

ملخص

ملخص

نظرا للقيمة الجوهرية التي يحتلها العقار في تنمية الاقتصاد الوطني، قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من الوسائل القانونية بهدف تثبيت الملكية العقارية، ومن أهم هذه الوسائل الدفتر العقاري، باعتباره من أهم السندات القانونية التي تمنحها الإدارة لمالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العقارية.

يسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقق و التأكد من صحة ملكيته للعقار وتحديد مادياديا دقيقا عن طريق إتباع كل إجراءات المسح العام و السجل العقاري المكترسة بموجب الأمر رقم 74-75 وما تلاه من نصوص تنظيمية.

غير أن الأحكام القانونية التي نظمت الدفتر العقاري، قد طبعها نوع من الغموض بخصوص طبيعته القانونية، ومدى حجيته في إثبات الملكية، فضلا عن مختلف الإجراءات الخاصة بتنظيمه وطبيعة المنازعات القضائية التي يثيرها.

Résumé

Vue importance capitale dont jouit le foncier dans le développement de l'économie nationale, le législateur algérien a procédé à l'instauration d'un ensemble de moyens juridiques en vue de la conformer de la propriété immobilière. Le livret foncier document délivré par l'administration est l'un des plus importants moyens qui permet de reconnaître à la personne sa propriété immobilière ainsi que tous ses droits immobiliers.

Le livret foncier est délivré à son titulaire après enquête sur l'exactitude de la propriété de l'immeuble et ses délimitations matérielles selon les procédures du cadastre général et du registre foncier rédigé par l'ordonnance n° 75-74 et les textes réglementaires.

Néanmoins, les dispositions réglementant le livret foncier renferment quelques ambiguïtés quant à sa natures juridiques et son authentification à justifier et prouver la propriété immobilière, ajouté à cela les différentes procédures régissant le livret foncier et la nature des contentieux soulevés.