



جامعة مولود معمري تيزى وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# تأسيس السجل العقاري العيني في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري (مهني)

تحت إشراف الأستاذ:

د/حدوش وردية

من إعداد الطالبتين:

- بونار باية نسرين

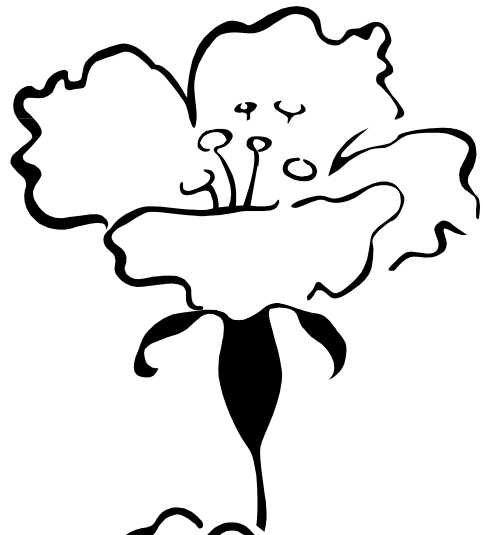
- شواربي نسرين

## لجنة المناقشة

- د/قونان كاهنة ، أستاذة محاضرة "أ".....رئيسا
- د/ حدوش وردية، أستاذة محاضرة "أ".....مشرفا ومقرر
- د/ نعار فتيحة ، أستاذة محاضرة "أ".....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2022/07/04

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# شكر وادرفان

الحمد لله على توفيقه وإحسانه، الحمد لله على فضله وإنعامه، الحمد لله على وجوده وكرمه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده.

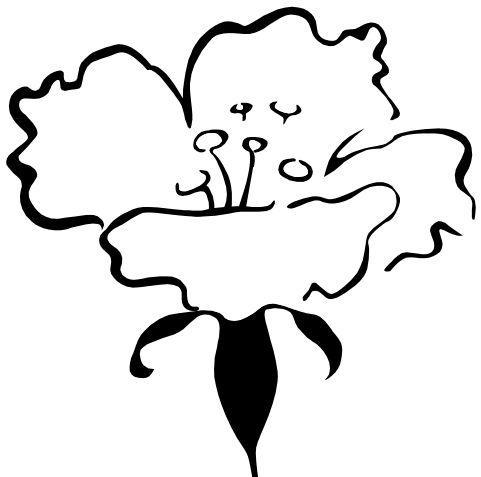
الحمد لله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة، فالحمد لله حمدا كثيرا.

ولا يسعنا أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان والتقدير الى كل من ساهموا في تكويننا، واطّخ بالذكر الاستاذة المشرفة "حدوش وردية" على قبولها الإشراف على مذكراتنا وتوجيهاتها التي قدمتها لنا طوال فترة إعداد بحثنا.

وننتقدم بالشكر الى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة المذكرة وتقييمها.

وكل من وقف معنا ومدوا لنا يد العون من قريب او من بعيد، كل من استاذة وأصدقاء وأحباء.

باية نسرين - نسرين



# إهداء

حمدا لمن امدني بنعمة السمع والبصر والفؤاد الى خالق كل شيء .  
أهدي ثمرة جهدي هذا الى من قرب الله سبحانه وتعالى عبادته  
وطاعته والإحسان إليهما وبرهما، الى من ربياني على حب العلم والفضيلة  
واسمى القيم.....

- الى ابي الذي ضحى من اجل ان يوفر لي مطالبي ،ورمز  
التضحية والصبر والعطاء،الذي قدر قيمة العلم ،وشجعني على طلبه اطال  
الله في عمره.

-الى اعلى واعز هدية اهداها لي المولى عز وجل ، إلى التي اشرق  
وجهها بالسعادة ،وتألم فؤادها لحزني ، الى التي طالما وافقتني بدعوتها  
وصلواتها امي العزيزة اطال الله في عمرها ويمد لها الصحة والعافية.

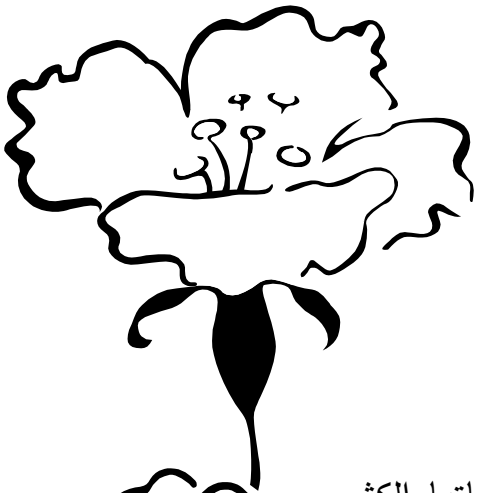
-الى اختي الوحيدة "ندى" صديقة دربي ورفيقة التي ساندتني طوال  
هذه المدة.

-الى من شاركت دروب حياتي بكل تفاصيلها السعيدة والحزينة  
والضغوطات التي عشناها خلال مسيرتنا الدراسية، التي تقاسمت معها هذا  
العمل صديقتي وزميلتي "نسرین"

- واهداء خاص الى عمتي "غنيمة" التي ربنتي وعلمتني، اشعرتني  
بالأمان ،وساعدتني كثيرا في حياتي ومشواري الدراسي.

-وكل من ساندني من اقاربي واصدقائي ،ولكل من وسعهم قلبي و  
لم تسعهم هذه الورقة.

بونار باية نسرین



# إهداء

بعد مسيرة الدراسية دامت سنوات ،حملت في طياتها الكثير  
من الصعوبات والمشقة والتعب ،ها انا اليوم اقف على اعتاب  
التخرج اقتطف ثمرات تعبى وارفع قبعتي بكل فخر .  
اللهم لك الحمد قبل أن ترضي ،ولك الحمد اذا رضيت ، ولك  
الحمد بعد الرضا، لأنك وفققتني على إتمام هذا العمل وتحقيق  
حلمي.

اهدي هذا العمل الجامد حبهم يعلو فوق كل حب الى من  
إنارة لطريقة العلم وساعدوني ووفروا لكل السعادة والنجاح.

-الى والدي العزيز حفظه الله-

معلمي الاول وسند الثابت في كل خطوات حياتي .

-الى امي الغالية ادامها الله-

ايام عظيمة تلك التي سهرت بها من أجلي وعلمتني أن  
الحياة عقبات ،كلما تجاوزتها كلما كنت قريبة الى النجاح ،مصدر  
فخر وسعادة الذي لا ارى الدنيا الا بها.

- الى رفقاء الأحباء اختي واخي -

الذين أمدوني دائما بالقوة في كل القطرات وكانوا لي سندا

ومنارة في دربي.

فاللهم اجعلها نهاية خيرا لبداية طريق اعظم.

شواربي نسرين



## مقدمة

أن العقار له أهمية بالغة من الجانبين الاجتماعي والاقتصادي ،وهذا ما جعل قيمته في تزايد مستمر ودفع إلى انشغال كافة الأفراد لاكتساب لأنه ثروة ابدية وحب تملكه وجد منذ خلق الإنسان، وكانت الملكية العقارية لا تزال موضوعا خصبا للبحث في طرق وأسباب اكتسابها، وكيفية انتقالها والإجراءات الواجب الاتباع وفقا لأنظمة التي استحدثت لهذا الغرض.

و لهذا دعت الضرورة الى ايجاد نظام قانوني خاص بتا يتلائم مع طبيعتها ، و يؤدي دورها في اعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها و بكل التصرفات الواقعة عليها مما يؤدي استقرارها ، و يسمى بنظام الشهر العقاري .

ويقصد به هذا الأخير مجموع الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى إثبات الملكية العقارية في سجلات خاصة، بذلك تمكن كافة الناس من الاطلاع عليها وبالتالي سيرورة المعاملات العقارية بكل أمانة وطمأنينة، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر ويعرف بالنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري العيني، الذي يقوم بدوره على شهر التصرفات والحقوق الواردة على العقار على أساس العين محل تصرف، باعتبار العقار وحدة قائمة بذاتها ووجود قانون محل اعتبار ويتم فيه تسجيل التصرفات العقارية في السجل الخاص، وتتولى تسييرها هيئة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، وقيام الشهر العيني مرتبط بإنشاء سجل العقاري ونظام السجل العقاري يتضمن استقرار الملكية والحقوق العينية الأخرى.

ولتحقيق ذلك تبنى المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر وهو نظام الشهر العيني العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد

مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، والمرسومان 62-76 المتضمن مسح الأراضي العام<sup>2</sup> و63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في 25 مارس 1976<sup>3</sup>.

هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي و لعجزه عن توفير الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية .

وهذا ما أخذت به الجزائر سنة 1975 بموجب الأمر رقم 74-75 إلا انه يحتاج إلى وسيلة مادية وقانونية لتجسيده على أرض الواقع وهي عملية المسح التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات ،وتكون هذه العملية الأساس المادي لتأسيس سجل العقاري 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.

بمجرد الانتهاء من إجراءات المسح العقاري التي تتم بعد التحقيقات الميدانية ورسم الحدود العقارية وترتيبها، إضافة إلى إعداد المخططات البيانية التي تستعملها في عملية المسح الأراضي المسجلة للوكالة الوطنية للمسح، التي تمثل مساحة الإقليم المراد مسحها على المخططات، تباشر بموجب قرار يصدره الوالي المختص والذي يكون محل النشر في الجريدة الرسمية، وذلك قبل 15 يوم من افتتاح العملية لتسهيل الأعداد ووثائق المسح.

تأتي مرحلة أخرى وهي المرحلة القانونية لتأسيس سجل العقاري التي هي عملية قانونية تحكمها مجموعة من القوانين والتنظيمات واللوائح والتعليمات التي لا يمكن بأي حال

1- امر رقم 74-75 ، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس

السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 ، الصادر في 18 نوفمبر 1975

2- المرسوم رقم 62-76 المتضمن مسح الاراضي العام .

3- المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

من الأحوال الخروج منها، وفيها يتم إيداع الوثائق المسيحية لدى المحافظة العقارية، الذي يتولى مباشرة تأسيس السجل العقاري والمحافظة العقاري ا يقوم بتقديم الدفتر العقاري للمالك بعد مسح العقارات في بلدية ما وترقيم العقارات وإنشاء مجموع البطاقات التي تشكل سجل العقاري العيني.

يقصر بحثنا في ماهية المسح العام للأراضي العام، وأهم الهيئات التي كلفها المشرع الجزائري لتنظيمها ومختلف الإجراءات المادية أولا ثم القانونية التي يمر بتا لتأسيس السجل العقاري العيني وأخيرا التأشير على البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

لذلك اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي، الوصفي في عرض التعاريف القانونية والفقهية، وكذلك إبراز الهيكلة الإدارية المكلفة بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، والمنهج التحليلي لدراسة وتحليل محتوى النصوص القانونية التي تناولت التنظيم الميداني لعملية مسح الأراضي، وكذا مسك السجل العقاري وتأسيسه. و لدراسة موضوعنا تطرقنا إلى طرح الإشكالية التالية:

**ماهي المعايير التي اتبعها المشرع الجزائري لتأسيس السجل العقاري**

**العيني؟**

وللإجابة على الإشكالية، قسمنا البحث إلى فصلين،

خصصنا في ( الفصل الأول) تنظيم الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري.

أما (الفصل الثاني) الذي جاء بعنوان تنظيم الأعمال القانونية لتأسيس السجل

العقاري.



## الفصل الأول

### تنظيم الاعمال المادية لتأسيس السجل العقاري

يعتبر المسح العام أو المسح العقاري أحد الأدوات الفنية لمعرفة العقارات على مستوى بلدية ما، وتعد الجزائر أحد البلدان التي تبنت نظام المسح العام باعتباره آلية يمكنها من تطهير عقاراتها، بإعلان مختلف الحقوق العقارية الكافة من خلال النصوص القانونية سواء أوامر أو مراسم أو حتى قرارات وزارية، وعلى رأسها المرسوم 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وكذلك الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.

ولدراسة تنظيم الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: نتطرق إلى ماهية المسح العام للأراضي (المبحث الأول)، الذي يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية لإنشاء السجل العقاري العيني، وعليه لابد من تنظيم مراحل عملية اقتناء هذه البيانات وفق إجراءات مادية لإضفاء الصفة الشرعية والصبغة الرسمية على العقارات ، و منه نتطرق إلى إعداد عملية مسح الأراضي (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### ماهية المسح العام للأراضي

لا يمكن وضع نظام السجل العيني الذي أتى به المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم ، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري .

فعملية المسح العقاري ، هي الركيزة الأساسية والعملية الرئيسية التي تسبق عملية تأسيس سجل العقاري ، لأنها تساهم في تثبيت الملكية العقارية الخاصة وضمان الحقوق ونمو الاقتصادي وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية ، هذه العمليات تعرف بمسح الأراضي العام<sup>1</sup> .

لذا عملية مسح الأراضي مهمة، ولا يمكن الاستغناء عليها إذا ما اتجهت إدارة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

ولمعرفة المقصود من المسح التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتما إلى تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار الذي ثبت حقه في ذلك<sup>2</sup> .

نتطرق إلى مفهوم المسح العام للأراضي (مطلب أول)، ثم نتحدث عن الهيئات المكلفة بالمسح (مطلب ثاني).

(1)-بوقرة العمري، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015، ص 152.

(2)-رحايمية عماد الدين،" الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة

الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 171.

## المطلب الأول

### مفهوم المسح العام للأراضي

يعد المسح العام الاراضي في الجزائر كآلية لتطهير الملكية العقارية وضبط الوعاء العقاري ، حيث بموجبه نقضي على المعاملات المشبوهة التي نجدها في هذا المجال بكثرة. وقد ارتبط نظام مسح الأراضي بأوائل اكبر تجمعات الإنسانية، وقد عرف مفهومه تطور عبر الزمن متكيفا في ذلك مع المتطلبات الجديدة للمجتمعات ومع التقنيات الحديثة، فهناك مختلف التشريعات التي عملت بها.....<sup>1</sup> فكان باستطاعة مسح الأراضي أن يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من اجل برنامج التطور الاجتماعي والاقتصادي للبلاد، في حين كان العمل يتطلب وسائل مادية وبشرية معتبرة لكن ناقصة آنذاك ، إذ لم يكن باستطاعة العمليات المسحية التي كانت تتقدم بصفة بطيئة وتحسين و توضيح الوضعية العقارية التي كانت رغم كل شيء تتطور<sup>2</sup>.

بحيث نتطرق إلى تعريف المسح العام للأراضي (الفرع الأول)، ثم ندرس أنواعه (الفرع الثاني)، و الأهداف المتوخاة من وجوده (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف المسح العام للأراضي

هناك عدة تعاريف للمسح سواء من الجانب الفقهي (أولا)، أو الجانب القانوني (ثانيا)، التي تتضمن الوصف الدقيق للعقارات والتعرف على الملاك.

(1)- بوخاري صوريا، قادري سليا، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/2017، ص 8.

(2)- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 5 ، الجزائر، 2009، ص 83.

أولاً: التعريف الفقهي.

عرف البعض مسح الأراضي على أنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بتا نهائياً".

وعرفه البعض الآخر بأنه: "عبارة عن انجاز أشغال مدنية، الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية على كل مستوى بلدية تتضمن رسم التخطيطي والجرد العقاري. وبالتالي تشكيل القاعدة المادية لسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"<sup>1</sup>.

عرفه الأستاذ جمال بوشنافة على أنها: "عملية تقنية مخصصة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية، قصد انجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليها من تصرفات، حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"<sup>2</sup>.

أما ليلي زروقي عرفته أنه: "عملية تقنية تستند على تصاميم ومخططات مسح والسجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترطيب طيبوغرافي ويشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون وخبراء عقاريون"<sup>3</sup>.

يعرف من هذا التعريفات المسح العام للأراضي، هو السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد تقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع

(1) -قونان كهيبة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص 512.

(2) - سعاد بن ايدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص 8.

(3) - بوخاري صوريا، قادري سليما، المسح العام للأراضي في الجزائر، المرجع السابق، ص 10.

إرفاق الوثائق الوصفية لها<sup>1</sup>

### ثانيا: التعريف القانوني لمسح الأراضي

المشروع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا للمسح العام واكتفى بذكر أهدافه والغاية من استخدامه فقط، إلا انه في المادة 2 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، قدم لنا مجال تطبيق عملية المسح حيث نصت على انه: "إن مسح الأراضي العام يحدده ويعرف نطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا لسجل العقاري".<sup>2</sup>

أي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ونوع العقار، مكانه، حدوده ومساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، ويشمل المسح الأملاك الوطنية بما فيها الاملاك الوطنية الخاصة والعامه، والأملاك التابعة للخواص أي الأفراد.<sup>3</sup>

أما المادة 4 من نفس الأمر قامت بتوضيح المادة السابقة الذكر حيث تنص على انه: "يتم على مجموعة التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

وبالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم رقم 62-76 نجد ان هذه العملية تحدد لنا القوام المادي والطبيعي للأراضي، وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية وطبيعة شغل الأراضي، أو تخصيصه نمط استعمالها للبناءات المقامة عليها.<sup>4</sup>

من خلال النصوص السابقة يتضح أن عملية مسح الأراضي لها وجهين، وجه فني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح، كتحديد الملكية

(1)- بوخاري صورايا، قادري سليا، مرجع سابق، ص 10.

(2)- المادة 2 من الأمر رقم 74-75، يتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(3)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006، ص 24.

(4)- المادة 4 من المرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر.ج. عدد 71، الصادر في 30 ديسمبر 1976.

العقارية، ضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات، تبيان حالاتها القانونية عن طريق إنشاء هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم<sup>1</sup>.  
والمسح العام للأراضي يستمد أساسه القانوني من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية لاسيما في المادة 25 منه التي تنص على انه: "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموعة البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفق للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد"<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق يمكننا القول أن المسح هي عملية وصفية للعقار، لأنه يحدد القوام المادي لها ويعين الحدود وطبيعة الأراضي، فهو يقوم بتحديد طبيعة الشغل أو تخصيص العقار بشخص مالكة سواء كان طبيعيا أو معنويا، فهو يتولى تحديد الملاك الظاهريين وأصحاب الحقوق العينية وطبيعة استغلال العقار، وهذا كله بموجب الوثائق الرسمية فالمسح نظام قانوني عقاري له دور كاشف من جهة أولى لأنه يكشف الحقوق القانونية المتعلقة بالعقار، ومن جهة ثانية يكون سبب في إقرار هذه الحقوق<sup>3</sup>.

وتعد العقارات بأنواعها موضوعا للمسح العام للأراضي، ومن ثم فإن هذا الأخير يشمل الأملاك العقارية التابعة للدولة من أملاك وطنية عامة وخاصة، وكذا التابعة للجماعات المحلية من ولاية، بلدية و المؤسسات والهيئات العمومية والأملاك العقارية التابعة للخواص، بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية<sup>4</sup>.

(1) - سعاد بن ابيدير، منازعات الترتيم العقاري، مرجع سابق، ص 8.

(2) - المادة 25 من الأمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج. عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد، 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990.

(3) - بوخاري صوريا ، قادري سلييا ، المرجع نفسه ، ص 11-12.

(4) - حاجي نعيمة، المسح العام و التأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص ص 22-23.

## الفرع الثاني

### أنواع المسح العام للأراضي

بالرجوع إلى أحكام القانون الجزائري نجد بان هناك نوعين من المسح العقاري، الأول المشار إليه في الأمر رقم 74-75 وهو المسح العام وهو الأساس ويخص جميع العقارات المكونة للدولة الجزائرية (أولاً)، وهناك المسح الغابي(ثانياً)، حسب المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المحدد لقواعد المسح الأراضي الغابية<sup>1</sup>.

#### أولاً: المسح العام

يحدد الأمر رقم 74-75 والمرسومين 76-62<sup>2</sup>

و76-63<sup>3</sup> المؤرخين في 25 مارس 1976، نوعين من المسح وهما: المسح الحضري في المناطق العمرانية والمسح الريفي في المناطق الريفية وعلى الخصوص الفلاحية.

كما أضافت التعليمات رقم واحد المؤرخة في 23 ماي 2009 المسح الصحراوي كنوع ثالث يخص المناطق الصحراوية خارج المناطق العمرانية والريفية، أي المساحات الصحراوية الجرداء الخالية من أي نوع من أنواع الاستغلال البشري والتي تدخل ضمن أملاك الدولة الوطنية، طبقاً للمادة 54 مكرر من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتم<sup>4</sup>، التي تنص على ما يلي: "الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمس عشرة (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك للدولة".

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 مؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر في 28 ماي 2000.

(2)- المرسوم رقم 76-62، سالف الذكر

(3)- المرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976. المعدل والمتم.

(4)- المادة 54 مكرر من القانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتم، عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

**1-المسح الحضري:**

هذا المسح يكون على حساب الكثافة السكانية للبلدية المراد مسحها، إذا كان عدد سكانها يفوق 2000 نسمة فهي تنتمي للمسح الحضري، لان العقارات تعرف بالشارع والرقم حسب وسائل التعمير من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويكون حساب الوحدات المساحية بالمتر المربع، ويكون تحديد قوام العقارات بالغرف والمحتوى الداخلي للبنىات وكذا عدد طوابق والأجزاء المشتركة للعمارات<sup>1</sup>.

**2-المسح الريفي:**

هنا تختلف نوعية المسح، بحيث نكون أمام الأراضي الفلاحية عادة وتكون في البلديات التي يقل عدد سكانها من 2000 نسمة، ويكون المسح فيها وفقا للمخططات ذات مقياس كبير وتعد عادة بالهكتار، والقانون الواجب التطبيق هنا هو القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي، والتنظيمات المعمول بها في الفلاحة وتسيير الأراضي الفلاحية كنظام الامتياز الفلاحي مثلا.

**3-المسح الصحراوي:**

جاءت به التعليمية رقم واحد المؤرخة في 23 ماي 2009 وجاء لملء الفراغ الكبير، خاصة المساحات الصحراوية الكبيرة من ربوع الوطن الجزائري، فنجد أن كل من المسح الحضري والريف لا يستطيع الإلمام بالمساحة الشاسعة التي تقدر بمئات آلاف من الهكتارات التي لا يستطيع مسحها ميدانيا، فيكون ذلك بالتصوير الأقمار الصناعية أو التصوير الجوي<sup>2</sup>.

ولقد تم إيداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي عبر تراب الوطني والتي أسست الترقيم النهائي المباشر لهذه العقارات ، بمجرد الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة

(1)- داوي بلقاسم ، موساوي عبد القادر ، المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ادرا ، 2013-2014 ، ص 12-13.

(2)- التعليمية رقم 01 المؤرخة في 23/05/2009 المتعلقة بالمسح الصحراوي الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية.

خلافًا للقواعد العامة في المرسوم 76 - 63 ،التي تشير إلى أن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات صحيحة مشهورة لا يستفيدون من الترقيم النهائي إلا بعد مرور سنتين من الإيداع<sup>1</sup>.

### ثانيا: المسح الغابي:

تعرف الأرض الغابية حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية وفق أحكام المادتين 13 و14 من القانون رقم 99-25<sup>2</sup> بأنها: " كل ارض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد، بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة والشبه الرطبة،" ولقد عرفت الغابة عدة أنظمة أخرى، كالقانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات الذي اعتبر الاملاك الغابية الوطنية جزء من الاملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية.

ان عمليات مسح الاراضي الغابية لا تختلف عن عمليات المسح العام للأراضي في جوهرها بل نظرا للخبرة المحددة لأعوان الغابات ونقص الوسائل، فإنها غالبا ما يلجئون الى الادارة المكلفة بمسح الاراضي العام<sup>3</sup>.

(1)- داوي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المرجع السابق ، ص 12.

(2)- المادة 13 من القانون رقم 90-25 تنص على: " الارض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة".

-المادة 14 من نفس القانون تنص على:"الارض ذات وجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي، وتشمل هذه الأراضي الأحرش والخمائل، وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية".

(3)- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2009-2010 ، ص 13.

## الفرع الثالث

### اهداف المسح

تبرز أهمية المسح العام للأراضي ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة ، لان موضوعه ينص على الملكية العقارية. ومن أهداف المسح الرئيسية هي الاشتراك مع السجل العقاري في الوصول الى التطهير الحقيقي للعقارات باعتباره الداعم الأساسي له<sup>1</sup>.

وتهدف أيضا عملية المسح إلى حماية المالك، ذلك لأن عملية المسح الأراضي العام الغرض منها هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار و نعالج الهدف القانوني (اولا) ، الهدف العقاري (ثانيا).  
أولا: الأهداف القانونية.

طبقا للنص المادة 2 من الأمر رقم 75-74، فان المسح يعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.  
والمادة 3 من نفس القانون تنص على انه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية."

وهذا أهم هدف، وهناك أهداف لا تقل أهمية عنها نذكر ما يلي:

#### • تحديد النطاق الطبيعي للعقار المسح

ان الهدف من عملية المسح العقاري ،هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم الحدود، ينجز عنها تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطعة عقارية وأقسام ووحدات يتم افراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل البلدية.

1- لعجال بلقاسم ، نظام الشهر العيني و تأسيس السجل العقاري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2019-2020 ، ص 24-25.

ولا يهم وضعية العقار المراد مسحه، فقد يكون فلاحيا او عمرانيا او قابلا للتعمير، كما قد يكون مبنيا او غير مبنيا بوثائق تثبت حيازته لصاحبه او بدون اية وثائق المهم ان يتم تحرير وضعيته الفعلية والحقيقية، هذا كله بغية تجديد المعلومات الخاصة بالعقار الذي قد تتغير حالته الفعلية بالزيادة في المساحة او النقصان او ان يكون غير مبنيا ثم يشيد عليه بناء سواء كان ذلك برخصة او بدون رخصة بناء<sup>1</sup>.

• **تمكين صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح:**

تنص المادة 8 من المرسوم رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تودع وثائق مسح الاراضي لدى المحافظة العقارية ويتم ايداع عند الانتهاء من عمله مسح الاراضي لكل الاراضي لكل قسم او مجموعة اقسام البلدية المعنية.

يثبت كل ايداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر سليم يحرره المحافظ العقاري."

وتنص المادة 46 من نفس المرسوم على ما يلي: "يسلم الدفتر الى المالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق ملكيته عندما لا يكون سببا في انشاء بطاقات جديدة يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري الذي اودعه المالك القديم وتسليمه الى المالك الجديد."

يستخلص من النصوص اعلاه، انه يمكن صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا، كما اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الاراضي الممسوحة، وينتج عن حيازة المالك لهذا

(1) - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

السند امكانية التصرف في عقاره بحرية، كما له ان يستثمر فيه بنفسه اي بصفة شخصية او بواسطة غيره<sup>1</sup>.

### • تحقيق استقرار المعاملات العقارية:

ينتج عن حيازة مالك العقار لدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الاراضي الممسوحة، كما سبق الذكر امكانيته التصرف في ماله كيفما حال له ،على ان يكون ذلك وفقا لما يقرره القانون.

وقد حمى المشرع صاحب الدفتر العقاري من اي احتجاج او نزاع حول الملكية العقارية، إلا باللجوء الى القضاء المختص، وبالتالي اصبح مالك العقار يتمتع بحماية قضائية تجعله في الانتهاكات والخروقات غير الشرعية ،التي قد تعيقه في استغلال و استعمال عقاره بالطريقة التي يشاءها<sup>2</sup>.

يسهل المسح العقاري على الجهات القضائية المعروضة امامها نزاعات عقارية في رفع جزء من اللبس الذي يسود في هذه النزاعات من خلال تعيين خبراء في المجال العقاري، خاصة لتعيين الحدود وإظهار الوثائق اللازمة ان وجدت لإثبات الملكية، ما يساعد القاضي على حل النزاع، فارتفاع نسبة النزاعات العقارية يعود اساسا الى الفوضى العقارية الموروثة في الحقبة الاستعمارية ، والتي حاول المشرع الجزائري التخفيف منها وذلك بالقضاء على الخلافات والخصومات بين الجيران والأقارب حولها مما، ينتج عنه التقليل تدريجيا من القضايا والنزاعات العقارية ، وبذلك تتفرغ المحاكم والمجالس لمسائل اخرى اكثر أهمية<sup>3</sup>.

### • ثانيا :الأهداف العقارية:

ان المشرع الجزائري من خلال إصداره للامر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري يؤكد كباقي التشريعات على ضرورة اضطلاع عملية

(1)- شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2019-2020 ، ص 12.

(2)- رحابية عماد الدين ، مرجع سابق، ص ص 184-185.

(3)- حاجي نعيمة، المرجع السابق ، ص ص 32-33.

المسح بمهمة ضبط الملكية العقارية وإنجاح السياسة العقارية، من خلال التحديد والتعريف بالنظام الطبيعي للعقارات، فيظهر من نص المادة 2 من الأمر السالف الذكر التي جاءت فيها: "ان مسح الأراضي العام يحددان الضغط طبيعي للعقارات يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"

كما ان المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل والمتمم للمادة 4 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي تنص على انه: " تشمل عملية إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:<sup>1</sup>

- القوام المادي لطبيعة الاراضي ان اقتضى الامر انماط المزروعات الفلاحية التي تنجر فيما يخص العقارات الريفية.

- الملاك الظاهريين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون ،وكذلك كيفية الاستغلال ويجب ان تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

- القوام المادي وطبيعة الشغل او تخصيصها وانمط استعمال النباتات المقامة عليها او استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية."

## المطلب الثاني

### الهيئات المكلفة بمسح الاراضي

تدخل مهمة مسح الاراضي ضمن مهام اختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية، حسب المرسوم التنفيذي رقم 95-54 والمرسوم التنفيذي رقم 95-55 الذي تضمن تنظيم الإدارة المركزية على مستوى الوزارة المالية<sup>2</sup>، فتضم المديرية العامة للأملاك الوطنية

(1)- مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. عدد 71 مؤرخة في 30 ديسمبر 1984.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 95-55، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر في 19 مارس 1995

مديريتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة والعقارية والثانية إدارة الوسائل، وتشمل مديرية أملاك الدولة والعقارية أربعة مديريات فرعية من بينهم:

المديرية الفرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي، وهي المديرية التي يعينها نشاط المسح العقاري حيث تشكل أعلى هيئة إدارية مركزية مكلفة بمتابعة ومراقبة عمليات المسح وإعداد المخطط العام له، ومن بين مهامها اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها ومتابعة تفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوي المواطنين وتقارير التي تصلها من المتعاملين، وكذلك متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبة ومراعاة مدى تطابقها مع القانون.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني (الفرع الأول)، وقد اقر كل من الأمر رقم 75-74 والمرسوم رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بموجب تأسيس لجنة المسح (الفرع الثاني)، التي تقوم بالرعاية والإشراف على عملية المسح.

## الفرع الأول

### الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234<sup>1</sup>: " على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتدعى في صلب النص الوكالة، تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها ، و لإحكام هذا المرسوم."<sup>2</sup>

من هذا النص نستنتج ان الوكالة تشمل الخصائص التالية:

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63، المؤرخ في 12 ماي 1992، ج.ج.ج. عدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989.

(2)- المادة الأولى من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، المرجع السابق، المادة الأولى منه.

انها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية، تتمتع بالاستقلال المالي، تتبع لوزارة الاقتصاد سابقا أي الوزارة المالية حاليا.

لقد نظمها المشرع الجزائري في شكل وكالة بمجلس إدارة ،وكذا مدير عام وبعد هذا التوجيه في كون عملية المسح العام ذات طابع وطني ذات مهمة إستراتيجية في إطار السياسة العامة للدولة، ولذلك تم إسناد مهمة المسح العام لهذه الهيئة بهذا الطابع الإداري ليكون تحت أعين الدولة ،وبإمكانية كبيرة تأخذ من الدافع الضرائب.<sup>1</sup>

عرفتها نعيمة حاجي في كتابها المسح العام والتأسيس السجل العقاري في الجزائري على أنها "هيئة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال تخضع لوصاية وزير الاقتصاد ، مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري ،تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة الولايات الوطنية."

**ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:**

يمكن تصنيف مهام وكالة لمسح الأراضي الى مهام عادية وأخرى استثنائية نتطرق اليها على النحو التالي:

### 1-المهام العادية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>2</sup>:

باعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح الاراضي ، فقد حدد لها المشرع عدة مهام في المادة الخامسة من المرسوم رقم 89-234 تتمثل أساسا في:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاص برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية او بالتصوير المساعي العنوني، اللازم لوضع مسح عام للاراضي، ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

(1)- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016 ، ص18-19.

(2)- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 195.

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي تخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها ضبطها باستمرار وإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبيق عملية تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري التي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الاعلام الالي والسهر على ضبطها بانتظام.
- مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخوادم ،تراقب الأشغال التي يريدونها وينجزها الماسح لحساب الإدارات العمومية.

## 2- المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>1</sup> :

- بناء على نص المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89- 234 المتضمن إنشاء الوكالات الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية لتنفيذ الأعمال التالية:
  - إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
  - إعداد وضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام للأراضي و الأملاك العقارية التابعة للدولة.
  - تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
  - تطوير وسائل التصميم و دراسات التحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.
- ثالثا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.**

يتجسد تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي خلال ما يلي:

1- لرجال بلقاسم، نظام الشهر و تأسيس السجل العقاري، ص 29.

**1- هيئات التسيير والإدارة:**

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة يتكون من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع الداخلية، التجهيز، الفلاحة النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي....) ويديرها مدير يتم تعيينهم بموجب قرار من وزير المالية.<sup>1</sup>

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل، بناء على استدعاء من رئيسته أو بصفه استثنائية بطلب من رئيس أو ثلث الأعضاء أو بدعوى من المدير، ويمكن للمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة.<sup>2</sup>

أما بنسبة لمدير الوكالة الوطنية فانه:

يدير الوكالة الذي يعين بمرسوم وهو المسؤول الأول عن سير العام للوكالة ،حيث يقوم بتنفيذ مقررات مجلس الإدارة ويمثل الوكالة أمام القضاء ويبرم جميع الصفقات والعقود التي يفوضها اياها مجلس الإدارة.<sup>3</sup>

**2-التنظيم الداخلي:**

يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنة 1990، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك في

(1)- بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص34.

(2)-تخدميت بيسمينة، اودان امال ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015 ، ص 34.

(3)-لزھاري القيزي، علاقة مسح الاراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2012-2013، ص 15.

09 جويلية 1990<sup>1</sup>.

والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 التي أكدت مقر الوكالة في مدينة الجزائر مع إمكانية نقلها إلى مكان آخر بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير الاقتصاد وبالتالي فإن الفروع الجهوية يخضعون له إداريا. يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوضع العامة حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ويمكن توضيح هيكلتها خلال ما يلي: "يتكون مجلس الإدارة تحت رئاسة وزير المالية وحددته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234".

رابعا: فروع الوكالة الوطنية

#### 1- الفروع الجهوية:

تتكون الوكالة الوطنية من فروع جهوية التي كانت تعرف بالمديريات الجهوية وعددها خمسة وهي: بشار، وهران، الجزائر، قسنطينة، ورقلة وغيرها، أما النص الجديد لم يحدد عددها بل اكتفى بالإحالة على تنظيمها، حيث يتكون من قسم التخطيط والمراقبة، قسم التفتيش الجهوي، قسم الإدارة العامة، قسم الأشغال المتخصصة<sup>2</sup>.

#### 2- الفروع المحلية:

تتكون الوكالة الوطنية من فروع محلية التي كانت تسمى بالمديريات المحلية وقد أصبح كل فرع محلي يضم اربع مكاتب بدل ثلاثة و يتكون بدوره من : مكتب اشغال مسح الاراضي ، مكتب محافظ مسح الأراضي، مكتب الاشغال الخاصة ، مكتب الشؤون الادارية<sup>3</sup> وتتمثل مهامها في<sup>1</sup>:

(1)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس المتعلق بالتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية، ج.ر.ج. عدد 29، الصادر سنة 1990، المعدل للقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17 افريل 2022، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة.

(2)- تخدميت يسمينة، اودان امال، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 35.

(3)- عزوي حازم ، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستر في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص65.

- تنفيذ أعمال تحقيق العقاري المتعلق برسم الحدود والطبوغرافية.
- الإجابة على الاستشارات الجمهور من الملاك وذوي الحقوق.
- تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي.
- تحرير مخططات المسح والسهر على تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري.
- تنظيم الأرشيف ، إلى جانب هذا نشر وتسليم الوثائق المسحية .

## الفرع الثاني

### لجنة مسح الاراضي

لقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أفريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 جويلية 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي<sup>2</sup>، من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري ، ومن أجل تسليط الضوء على ماهية اللجنة، نعالج من خلاله تعريف اللجنة (أولاً)، تشكيلها (ثانياً)، مهامها (ثالثاً)، اجتماع اللجنة (رابعاً)، وكيفية تنفيذ القرارات (خامساً).

#### أولاً: تعريف لجنة المسح.

أقر كل من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وجوب تأسيس لجنة مسح الأراضي التي تقوم برعاية الإشراف على عملية المسح منذ الافتتاح الى اختتام العمليات<sup>3</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بالمناطق غير الحضرية فيحظر الممثل عن المصالح المحلية للفلاحة ممثل عن المصالح المحلية للري.

(1)- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري ،المرجع السابق ، ص 45-46.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أفريل 1992، المتضمن إعداد المسح الأراضي، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 جويلية 1976.

(3)- بوخاري صوريا، قادري سليا، المسح العام للأراضي في الجزائر، المرجع السابق، ص 26.

تجتمع اللجنة بطلب من المسؤول المحلي وبناء على دعوى من القاضي يتولى ممثل الوكالة تقديم تقرير تفصيلي عن عمليات المسح المنجزة، وتجتمع وتأخذ قرار بأغلبية الأصوات وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس ويحرر محضر بعد انتهاء المداولة<sup>1</sup>.

**ثانياً: تشكيلة لجنة مسح الأراضي.**

عملاً بنص المادة 07 من المرسوم رقم 92-134 المذكورة أعلاه تتشكل لجنة مسح الأراضي من الأعضاء التالية<sup>2</sup>:

1- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائباً للرئيس.

3- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

4- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

5- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

6- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

7- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

8- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

9- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

**ثالثاً: اجتماع لجنة مسح الأراضي.**

حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، فإن اجتماع الماسح ينطوي

على الجوانب التالية<sup>3</sup>:

(1) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 46.

(2) - نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مرجع سابق.

(3) - نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المرجع نفسه.

- تجمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي وبناء على دعوى من رئيسها القاضي.
  - يحرر محضر مفصل عن المداولات.
  - تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون ثلثي اعضائها على الاقل حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح الصوت الرئيسي.
- وبالتالي فقد حصر المشرع سلطة اجتماع لجنة مسح الاراضي في مسؤول الولاية لمسح الأراضي، ولا يكون ذلك إلا بدعوى من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا مع الملاحظة ان نص المادة لم يحدد الطريقة التي يجب ان يتبعها الرئيس في استدعاء اعضاء اللجنة، هل بإرسال استدعاءات عن طريق المحضر القضائي او يكتفي إرسال استدعاءات عن طريق رسائل مضمنه مع الاشعار بالوصول.<sup>1</sup>

وفي غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء اعضائها ، فيكون الرئيس حرا في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك.

#### رابعا: مهام لجنة مسح الأراضي.

تكلف لجنة مسح الاراضي بمهام حسب نص المادة 09 من المرسوم رقم 62-76 وهي كالتالي :

- جمع كل الوثائق والبيانات وتسليمها للأعوان المكلفين بالمسح لكي تساعدهم في عملية التحديد وتحقيق حول الملكيات الوثائق العقارية.

(1)-حامدي امين ، دور المسح في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص25.

-تشمل القوائم مشاهدات وقرارات الموجودة لدى الهيئات والمؤسسات العمومية والإدارية، ومن بينها إدارة الأملاك التي تتوفر على السجلات وقوائم جرد الأملاك التابعة للدولة، كذلك البلدية للاستفادة من قرارات تحويل الملكية في إطار الاحتياطات العقارية<sup>1</sup>.  
ومن مهامها أيضا التأكد من تثبيت حدود العقارات، اي تعيين حدود الملكية والحقوق العينية العقارية، كما أنها تتدخل في حل المنازعات التي قد تنشأ بين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى حول الحدود، كما تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة<sup>2</sup> وإبرام الصلح بينهم وان لم تفلح فإنها تحيلهم الى القضاء<sup>3</sup>.

**خامسا: كيفية تنفيذ القرارات.**

تنص المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 على ما يلي: "ان تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة المسح الاراضي لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي".  
نستنتج من المادة المذكورة اعلاه ان قرارات اللجنة بتشكيبتها القانونية لا تكون نافذة إلا بعد ان يصدر الوالي المختص اقليميا بشأنها مقرر يقضي بتنفيذها، وهذا رغم ان مهام اللجنة تعد قضائية اكثر منها فنية او إدارية فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذلك النزاع، لم يسوى التراضي وما اسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلا دليلا على سلطة القضاء داخل هذه اللجنة<sup>4</sup>.  
لكن من جهة اخرى نجد ان السلطة القضائية هذه تفضل امام الصبغة الادارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر من الوالي المختص اقليميا وفي هذا اهدار للسلطة القضاء<sup>5</sup>.

(1)- بوخاري صوريا، قادري سليا، مرجع سابق، ص 27.

(2)- لجال بلقاسم، نظام الشهر العيني و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص 31.

(3)- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 60.

(4)- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 201.

(5)- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 32.

ومن الناحية العملية غالبا ما تحمل قرارات اللجنة في طياتها الجانب السلبي كون اغلبية النزاعات القائمة بين الاشخاص و المعروضة عليها تبوء بالفشل، و هذا لتثبت اصحاب الاراضي طمعا او اعتقادا بأحقية الملكية لتلك الاراضي.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني

### اعداد عملية مسح الاراضي

إن أساس نظام السجل العقاري هو المسح العام للأراضي، الذي يعد الوسيلة المادية لتأسيس السجل العقاري، والذي من خلاله يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، وتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها او عند إعدادها وضبطها وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية، وعلى هذا الأساس فان إجراء المسح يبدأ أولا بالأعمال التحضيرية (المطلب الاول)، ثم تجسيد عملية المسح في الميدان (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### الاعمال الادارية التحضيرية

كمرحلة اولى لإعداد مسح الاراضي لا بد من أعمال تحضيرية، و الشروع فيها يكون بقرار يصدره الوالي المختص اقليميا.

احترام اعمال الادارية تخضيرية ، الشروع فيها يكون بقرار يصدره الوالي المختص و قد تناولنا في المادتين 02 و 07 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، و هو افتتاح عملية المسح (الفرع الأول)، وكذلك أعمال تابعة للأشغال المكتبية ، تتم على مستوى ادارة مسح الاراضي و ي عملية جمع الوثائق (الفرع الثاني)، ثم عملية اعداد

(1)- حامدي امين، مرجع سابق ، ص27.

الصور الجوية و المخطط البياني (الفرع الثالث)، وأخيرا مرحلة تحديد وتجزئة إقليم البلدية (الفرع الرابع).

## الفرع الاول

### افتتاح عملية المسح

ان عمليات المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني كما يتم اعلان الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذلك في البلدية المجاورة وذلك في اجر 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عمليات المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة<sup>2</sup>.

وبعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار، و تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتية<sup>3</sup>: ذكرها

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاص رئيسا لهذه اللجنة يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله نائبا للرئيس.

(1) - المادة 02 من المرسوم 62-76، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(2) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 47.

(3) - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة الجزائر، 2013،

- ممثل إدارة أملاك الدولة.
- ممثل مصلحة التعمير.
- المحافظ العقاري.
- ممثل لوزارة الدفاع.
- مهندس خبير عقاري.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- ممثل مصالح إدارة الضرائب المباشرة.
- المدير الولائي للمسح.

بالنسبة لعمليات مسح الاراضي التي تتم في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية تستكمل هذه اللجنة بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

حسب نص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 ، يمكن لأعضاء اللجنة المذكورة ان تستكمل بممثلين اخرين حسب الحالة وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية :

- 1- جمع كل الوثائق والبيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- 2- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم اذا أمكن ذلك.
- 3- البت بالإسناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات معاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

أما بالنسبة لعملية المسح التي تتم خارج المناطق الحضرية، تستكمل لجنة مسح الأراضي بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري، ويتولى كاتب اللجنة العضو الممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>1</sup>.

(1)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر،

تقوم لجنة مسح الأراضي بمهامها بمساعدة المالكين والحائزين للحقوق العينية الذين ألزمهم المشرع عند الحاجة بالإدلاء بملاحظاتهم.

تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي<sup>1</sup>، وبناء على دعوى من رئيسها يقوم كاتب الجنة وهو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب ان يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأعضاء يرجح صوت الرئيس وتنفيذ قرارات اللجنة تكون بموجب مقرر من الوالي<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### عملية جمع الوثائق

تأتي عملية جمع الوثائق بعد إتمام عملية المسح، وتعتبر عملية أساسية في المسح العام والتي تعطي صورة عامة لما يجب القيام به وتحديد مجال العمل، ويتمثل دورها في تسهيل معرفة الملاك وفي تحديد حدود الأراضي، كالمزارع والغابات والمناطق التي بها نزاعات خاصة سواء تعلق الامر بالأراضي الخاضعة لقانون الثورة الزراعية، وكذا تحديد أملاك الدولة واهم عنصر هو تقريبا النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني بالسندات المتوفرة لدى فرق المسح لإعطاء التحقيق أكثر مصداقية.

وكذلك للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي<sup>3</sup>، حيث يتعلق الامر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة، ثم تسلم إلى المحافظة العقارية.

(1) - المادة 08 من المرسوم 62-76، مرجع سابق.

(2) - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006، الجزائر، 2006، ص 126.

(3) - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 34.

قبل إعداد الوثائق يجب تحديد محيط اقليم البلديات المجاورة وتتم عملية تحديد الحدود الإقليمية للبلدية بمراحل وهي<sup>1</sup>:

### أولاً: المخططات

تنقسم إلى عدة اقسام وهي:

- 1- الوثائق الخاصة بتعيين حدود البلدية المراد مسحها وهي: الوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد<sup>2</sup>.
- 2- مخططات الوحدات الإدارية القديمة.
- 3- المخططات المشيخة (مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجز خلال الحقبة الاستعمارية).
- 4- مخططات التحقيقات الجزئية المصدقة عليها وغير المصادقة عليها.
- 5- مخططات المستثمرات الفلاحية.
- 6- المخططات المبينة لحدود الغابات .
- 7- مخططات ثورة الزراعة.

### ثانياً: السندات المشهورة.

وتشمل<sup>3</sup>:

- 1- البحث على السندات المشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، خاصة ما يتعلق بالتجزئة والمفرزات والأراضي التي تملك سندات مشهورة مسبقاً.
- 2- البحث عن المستندات الموجودة على مستوى إدارة الضرائب

(1) - محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار، الجزائر، 2022 ، ص 114.

(2) - القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفيري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج. ج عدد 06، الصادر في 07 ديسمبر 1984.

(3) - داوي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

3-الاتصال بمصالح أملاك الدولة لمعرفة السندات التي تحوزها الدولة على أملاكها، وكذلك للجماعات المحلية والبلدية وكذا المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري والاقتصادي التابعة للدولة.

### الفرع الثالث

#### إعداد الصور الجوية والمخطط البياني

تعتبر عملية التصوير الجوي إجراء ملزم يتولاها المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، بحيث تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأراضي تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح، بعد الانتهاء من التقاط الصور الجوية المتعلقة بكل إقليم البلدية ثم تسلم هذه الصور الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من اجل إعداد وثيقتين هما:

#### اولا: الصورة الجوية المعالجة:

هي تلك الوثيقة التي يتم اعدادها بسلم لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر المرأى جوية، فهي عبارة عن صورة واضحة يتم اعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة من أجل الحصول على صورة واضحة يتم تصحيحها باستعمال تقنيات خاصة، كما ان الورق المجسدة عليها ارفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمناطق الريفية يتم اعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها، بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح اما الاصل فحتفظ به، وفي الأخير يتم الصاقها من أجل الحصول على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة من اجل تسهيل

(1) - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 41.

مهمة العمل بها، وتعد مصلحة المسح مخطط مصغر يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة<sup>1</sup>.

### ثانيا: المخطط البياني:

يعرف بالإسترجاع الفوتوغرامميتري الذي يعتبر وثيقة جرافية ومترية لها شكل وصرامة المخطط الطوبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتوقع الصور بجمعه كما كانت عليه أثناء التقاط الصور. يتم تحضير المخطط البياني للحدود الذي يتم إعداده على ورقة هيليوغرافي، الذي يستعمل بعد ذلك كمرجع أساسي لتعيين حدود الملكيات على تراب البلدية<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع

#### تحديد و تقسيم اقليم البلدية

بعد جمع واعداد الوثائق ترسل الى إدارة المسح الاراضي لتقسيم الاقليم البلدي إلى اقسام مسحية و التي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي او قطعة ارض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة<sup>3</sup>. و هو ما نصت عليه المادة 06 من الامر رقم 75-74<sup>4</sup> المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جاءت كما يلي: "ان مخطط مسح الاراضي المقسم إلى اقسام والى أماكن معينة، يعطى التمثيل البياني لاقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها الى قطع".

تنص كذلك المادة 15 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 على: "ان القسم المساحي هو جزء من القليم البلدي المحدد بطريقة ما حيث يمكن نقله على ورقة من

(1) - حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص66.

(2) - تخدميت يسمينة، اودان أمال، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، المرجع السابق، ص50.

(3) - قابن نهاد، غياط هشام، منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة الماستر في الحقوق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، قطب تاسوست، 2018-2019، ص 15.

(4) - المادة 6 من الامر رقم 75-74، المرجع السابق.

مخطط مسح الاراضي، ويفضل ان يكون محيطه مؤسسا بناءا على الحدود التي لها طابع الاثبات" <sup>1</sup>.

نستنتج من خلال النص ان البلدية تقسم الى أقسام الذي هو جزء من الاقليم البلدي، فهو عبارة عن رقعة جغرافية ارضية عادة ما تكون حدودا تنتهي الى الفواصل طبيعية او ثابتة مثلا الطرق، القنوات <sup>2</sup>.

بعد الانتهاء من تقسيم البلدية الى اقسام يعطي لكل قسم رقما معين يعرف به ، يتم تقسيم انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، و يعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، كما يجب اعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين <sup>3</sup>.

نصت التعليمات رقم 16 على انه تنتقل حدود الاقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود ، و تمثل بواسطة خط احمر 10/2 مم مضاعف بشريط اصفر 3 مم بقلم الوان فاتح حتى يظهر تعاليم التصاوير الجوية او الاسترجاع الفوتوغرامتري <sup>4</sup> كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 <sup>5</sup> المعدل و المتمم على:"ان عمليات المسح الاراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تاتي بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشرها هذا القرار.

(1)- المادة 15 من المرسوم رقم 62-76 ، المرجع السابق.

(2)- تخدميت يسمينة ، اودان امال، مرجع سابق ، ص 51.

(3)- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 7.

(4)- تعليمات رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 ، متعلقة بسير عملية مسح الاراضي و ترقيم العقاري ، صادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

(5)- المادة 02 من المرسوم رقم 62-76، المرجع السابق.

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

بالنظر إلى مضمون المادة يتضح ان عمليات المسح الاراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية وكذلك الجرائد اليومية الوطنية، مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ونشره في مدونة القرارات الإدارية اما الجمهور فيتم اعلامه بهذه العملية عن طريق لصق الاعلانات في اللوحات الاشهارية وفي مقر الدائرة والبلدية المعنية بهذا القرار و البلديات المجاورة و ذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### الأعمال الميدانية

تعد الاعمال الميدانية من اهم الاعمال التي تساعد في تسهيل اعداد الوثائق المساحية، يجب الإشارة هنا لتحديد مساحة العقارات المراد مسحها ، يجب حضور الملاك المجاورين او ممثليهم الموكلين و هذا مهما كانت الصفة القانونية للمالك.

اذا تعلق الامر بتعيين حدود عقارات تابعة للدولة(الفرع الاول)، فان عون مصلحة املاك الدولة هو الموكل لتمثيل الدولة مستعينا في ذلك بكل الوثائق التي تم جمعها من ارشيف مديرية املاك الدولة المختصة اقليميا<sup>2</sup>، التحقيق العقاري (الفرع الثاني)، ثم اعداد وثائق المسح و ايداعها لدى البلدية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعيين الحدود

من خلال اشغال المسح يظهر ان وضع حدود الاقليم البري هي عنصر رئيسي وجوهري لضمان نتائج المسح هو ما يترتب عنها من حقوق خاصة بالملكية تثبت وتحقق

(1)- شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 56.

(2)-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 203.

فيما بعد بالدفتر العقاري، حيث تنص المادة 05 من المرسوم رقم 76-62 على ما يلي<sup>1</sup>:

"ينبغي على البلديات ان تحدد محيط أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الاراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات ويبحث ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعنى تحديد البلديات".

يفهم النص المادة ان جميع البلديات المعنية بعملية المسح الاراضي ملزمة بتحديد اقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح، لا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد<sup>2</sup>، على ان تنقل تلك الحدود في محضر رسمي سمي محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة.

وعند الاقتضاء بذكر في المحضر كل الاحتجاجات او الاقتراحات التي ترمي الى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة<sup>3</sup>.

وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعملية وضع الحدود الى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، وتقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما اذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دوله اخرى<sup>4</sup>.

كما تنص المادة 10 من المرسوم السالف الذكر على<sup>5</sup>: " يجب على المالكين والحائزين الاخرين للحقوق العينية ان يحضر في عين المكان وان يدلوا بملاحظتهم عند الاقتضاء".

(1)- المادة 05 من المرسوم رقم 76-62 ، المرجع السابق.

(2)- القانون رقم 84-09، مرجع سابق.

(3)- حامدي امين ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ،ص38.

(4)- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 130.

(5)- المادة 10 من المرسوم رقم 76-62 ، مرجع سابق.

يتم استدعاء المعنيين عن طريق الاخطارات الشخصية من توجيه رسالة من نوع

(T3) لاستدعائه للمشاركة في تحديد حدود ممتلكاته بالاتفاق مع الجيران.

كما توجه رسالة اخرى الى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.<sup>1</sup>

بعد القيام بعملية استدعاء الاشخاص المعنيين بتعيين حدود ملكيتهم، تأتي مرحلة التحقيق من الهوية الكاملة للملاك وذلك من خلال التحقيق من الاسم واللقب وتاريخ ومكان الازدياد والحالة العائلية وإذا كان للملك وكلاء فيجب المطالبة بالوكالة للتأكد من صحتها وتاريخها وأطرافها.<sup>2</sup>

وفي آخر عملية تحديد الحدود يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والتي يمكن ترخيصها فيما يلي:

- البطاقات من نوع(T4) وتخص الأجزاء الخاصة بالملكية.
- البطاقات من نوع (T8) وتخص أجزاء الملكية المشتركة، ولا تكون إلا في العقارات المبنية كالعقارات و الفيلات.
- البطاقات من نوع (T9) وتخص العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في المساكن الفردية.
- البطاقات من نوع (T5) وتخص الأشخاص الطبيعية وتحرر في نسختين، يحتفظ بالنسخة الأصلية لمحررها وتعطى النسخة الثانية للشخص الطبيعي المعني.
- البطاقات من نوع (T6) وتخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### التحقيق العقاري

- 
- (1)- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في تشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 99.
  - (2)- براهيمي صارة، دحمانى صارة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مذكرة شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021-2022، ص 19.
  - (3)- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 235.

التحقيق العقاري عبارة عن عمل ميداني يقوم به موظفان احدهما تابع للمحافظة العقارية والآخر تابع لمصلحة أملاك الدولة، على أن ينضم إلى هذه اللجنة عضو يمثل البلدية عندما يتعلق الأمر بتحديد أملاك البلدية ، ويؤدي مهامها تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

ويعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة في إجراءات المسح هذا لان نتائج التحقيق ترتب كامل أثارها القانونية الممثلة في ان المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق المسح، ومن ثم على الأعوان المحققون ان يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة ونجاح التحقيق الذي يقومون به مرتبط بقاعدة أكيدة، وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات ولهذا السبب يجب عليهم حث هؤلاء الأشخاص على تقديم مساعداتهم، ويشرح لهم موضوع التحقيق وهدف المشروع الذي يركز على تمتين قانون الأملاك العقارية في قواعد سليمة قانونية وتسليم الملاك المعروفين سندات شرعية وهي الدفاتر العقارية<sup>1</sup>.

وتتكون فرق الميدانية من خمسة عناصر على الأقل، بحيث تتشكل من عونان مكلفين بتحديد الملكية، ومحققان احدهما من المحافظة العقارية المختصة إقليميا يعين من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية بناءا على اقتراح المحافظ العقاري والثاني ممثل أملاك الدولة، ويكون العضو الخامس ممثلا للبلدية المعنية بالمسح العام، وهذا ما نصت عليه التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية.<sup>2</sup>

تكلف هذه الفرق ما يلي<sup>3</sup>:

- فحص سندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين

(1)- جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص 73.

(2)- التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية.

(3)- رويصات مسعود، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 48.

- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق
- تقدير وقائع الحياة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتمل للدولة على العقارات موضوع التحقيق
- مقارنة المعلومات ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية، والموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.
- اعداد بطاقة تحقيق العقارية<sup>1</sup>.

وهذا التحقيق يتم بحضور الملاك المعنيين الذين يتم استدعائهم بموجب استدعاء فعل الملاك ان يعطوا جميع الاضاحات اللازمة، وان يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح لكل وثائق الملكية الموجودة لديهم، وحضورهم يكونوا شخصيا أو عن طريق من ينوب عنهم قانونيا.

وتتم عملية التحقيق من خلال المحاور التالية :

#### أولاً: معاينة أصحاب الحقوق

المالك من المفترض أن يكون أما<sup>2</sup>:

- شخص طبيعي أو عده أشخاص عندما يكون العقار في الشيوع أو ملكية مشتركة، أو شخص معنوي.
- تحديد هوية الشخص الطبيعي بذكر اسمه، ولقبه، وتاريخ مكان ولادته، وجنسيته، حالته العائلية ، عدد الأشخاص المتكفل بهم وعنوانه.
- وفي حالة ما إذا كانوا عده أشخاص كما هو الحال في العقار المملوك على الشيوع، فإذا اوجدت الفريضة فان ذكر احد هوية الشركاء في الملك على الشيوع كافي<sup>3</sup>، وفي غياب الفريضة يسجل الشخص الذي يدير المال المشاع مع اضافة عبارة في فريقه.

(1)- بريك طاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق،ص 59.

(2)- جديلي نوال، المرجع السابق ، ص 74-75.

(3)- مراحي ريم، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 59.

- يحدد هوية الأشخاص المعنوية بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي وفي إطار هذه العملية يسلم المحقق إلى المالك استمارة تتضمن هوية المالك ورقم المؤقت لجزء الملكية وعلى المحقق أن يؤكد على المالك ضرورة تقديم هذه الاستمارة قبل تاريخ الايداع المحدد بالشهر، إما إذا لم يكن المالك حاضر بعين المكان فان المحقق يترك الاستمارة على مستوى المالك المجاور ليعطيها للمالك المعني.

### ثانيا: معاينة الحقوق.

وينصب التحقيق على معاينة حق الملكية والحقوق والأعباء التي تنتقل حق الملكية، وهناك نوعان: هي حالة وجود وثائق، في حالة غياب الوثائق.

#### 1- في حالة وجود وثائق:

في هذه الحالة فان الوثائق تخضع لفحص دقيق للتأكد من تطابق المعلومات الواردة في الوثيقة مع الواقع، ذلك أن كثيرا منها لا يهتم بدقة فمن خلال عملية الفحص قد تكون هذه الوثيقة المقدمة من المالك هي عبارة عن عقد رسم مسجل ومشهر، في هذه الحالة يقوم المحقق بتحرير بطاقة الملكية بالاعتماد على محتوى العقد وتلحق به. وقد تكون الوثيقة المقدمة تتوفر على كل الشروط المطلوبة قانونا، ولكنها لا تتعلق بالعقار المعني لان هناك عدم كفاية الأدلة فيتطلب القيام ببحث ميداني لإثبات حق الملكية .

إما إذا صدر منه احتجاج فلا بد من إحالة الأطراف إلى لجنة المسح للتوفيق بينهم قبل اللجوء إلى العدالة، إما إذا تبين إن المساحة الواردة في العقد اقل من المساحة المقاسة فتؤخذ هذه الأخيرة بعين الاعتبار، إذا كانت الزيادة مبررة إما إذا كانت الزيادة غير مبررة فيحال الأطراف أمام لجنة المسح<sup>1</sup>.

#### 2- في حالة غياب وثائق:

(1)- جديلي نوال، مرجع سابق، ص 76.

إذا توافرت العناصر المثبتة للحيازة والتي يجب أن لا تنصب على الأملاك الوطنية، كما يشترط إلا يكون العقار المحاز عقد الملكية، وعلى هذا الاساس فان المحققان يحاولان معرفة فيما اذا كان الشاغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني<sup>1</sup> ام هو مجرد شغل غير شرعي، فيبحثان في المدة التي استغرقتها هذه الحيازة ولتسهيل مهمة التحقيق يجب على الحائز ان يقدم الوثائق الخاص بالحالة المدنية وكل وثيقة من شأنها ان تفيد التحقيق مثل تصريح الشرفي الموقع والمصادق عليه شهادة شاهدين، كما يتم ايضا استجواب الملاك المجاورين للحائز بخصوص هذه الحيازة وكل شخص يمكن ان يقدم معلومة مفيدة.

من الضرورة ان يكون الاشخاص المستجوبون في غالبيتهم عالمون بهذه الوضعية اكثر من 15 سنة، فان اكدت هذه التصريحات واقع الحيازة فانه تعطي لصاحبها صفة الحائز<sup>2</sup>، مع احالة نتائج هذا التحقيق الخاص بالحيازة على لجنة المسح الاراضي بهدف حماية حقوق الدولة والبلدية على العقار محل الحيازة.

### ثالثا: نتائج التحقيق الميداني.

باكتمال لعملية تحقيق العقاري يتم اعداد بطاقة التحقيق العقاري من طرف اعوان المسح، وتسمى النموذج 17، وهي بطاقة لها نموذج خاص يملا المحقق الفراغات الموجودة بها بدقة وبعناية كبيرة، ومن خلالها يملا البطاقة العقارية (T10) .

خاصة بكل عقار وتتضمن المواصفات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار ومصدر الملكية اي اصلها وكذا هوية المالك، والتي ترسل فيما بعد للمحافظة العقارية ضمن وثائق المسح العام<sup>3</sup>.

(1)- الصادق بالقط، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي، 2016-2017، ص 14.

(2)- اورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، ص 156.

(3)- داوي بلقاسم ، موساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 51.

### الفرع الثالث

#### إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية

بعد معينة اصحاب الحقوق وحق الملكية وكذا الحقوق العينية الواردة على العقار تبدأ مرحلة اعداد الوثائق (اولا) ،وايداعها لدى البلدية(ثانيا).

**أولاً: إعداد وثائق المسح.**

تنص المادة الاولى من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المؤرخ في 25-03-1976 على<sup>1</sup>: " ان تصميم مسح الاراضي يكون الموضوع اعداد ما يلي في كل بلدية.

- جدول الاقسام ويسجل لقطع الاراضي حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الاراضي تسجيل فيه العقارات حسب الترتيب الابجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية المالية بقطع الارض وترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق الى البلديات والإدارات المعنية."

اما المادة 08 من الامر رقم 75-74<sup>2</sup> المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري، فقد نصت على تصميم مسح الاراضي الذي يكون موضوع المراد في كل بلدية الوثائق التالية:

- جدول الاقسام وسجل المسح لقطع الاراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .

- دفتر مسح الاراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك او مستغل حسب الترتيب الابجدي لهؤلاء الاخرين.

- مخططات مسح الاراضي

(1)- المادة الاولى من المرسوم رقم 76-62 ، المرجع السابق.

(2)- المادة 08 من المرسوم رقم 75-74 ، المرجع السابق.

- جدول الحساب الذي تعتبر خلاصته من سجل مسح الاراضي الذي يشمل رقم حساب الملك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممنوحة.
- البطاقات العقارية والذي تتمثل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك الحائز، وكذلك اذا كان العقار ثابت بسند او عدم ثبوته بسند.

### ثانيا: ايداع وثائق المسح لدى البلدية.

بعد الانتهاء من الاعمال الميدانية والتحقيقات العقارية اللازمة وبعد إعداد كل الوثائق الماسح يتم ايداعها بمقر البلدية المعينة وتنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، "يوضع مخطط مسح الاراضي ووثائق الملحقة به عند الانتهاء من الاشغال التقنية طيلة شهر على الاقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها"<sup>1</sup>.

اذ تتم عملية ايداع الوثائق اي وثائق المسح لدى البلدية عن طريق مدير مكتب مسح الاراضي الذي يسلم له لقاء ذلك "محضر استلام" مع قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر الادعاء ويتم اعلانه للجمهور على مستوى البلدية والبلديات المجاورة من اجل تقديم الاعتراضات من له مصلحة في ذلك في المدة المحددة قانونا<sup>2</sup>.

(1)- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 76-62 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(2)- بوفاتيس نسيمية، مامو سامية ، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2016، 15-16.

## الفصل الثاني

### تنظيم الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري

إن إصدار المشرع للأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كان لأجل القيام بنظام سجل العقاري غايته التطهير الشامل للوضعية العقارية لذلك حدد المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، كيفية تحقيق هذه الغاية ويتم إعداد تأسيس سجل العقاري وفق إجراءات معينة فأولها بالأعمال المادية التي رأيناها سابقا ،التي تتمثل في إجراء عمليات المسح العام للأراضي ويكون الأساس المادي للسجل العقاري وأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة وإنشاء البطاقات العقارية، وذلك باعتبار ان السجل العقاري هو الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول العقارات، لأن الاعمال المادية وحدها لا تكفي لتأسيس سجل العقاري بل لابد من القيام بالأعمال القانونية. قسمنا هذا الفصل الى مبحثين ، ماهية السجل العقاري (مبحث الاول ) ، ضبط السجل العقاري (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### ماهية السجل العقاري

ان صدور أمر رقم 74-75 يتضمن اعداد الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ثم مرسوم التنفيذي رقم 62-76 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام ومرسوم تنفيذي رقم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، المشرع من خلال اصدار هذا الامر والمرسومين هو حماية مصالح اطراف التصرف و مصالح الغير ، بالحفاظ على استقرار الملكية العقارية استمرارية المعاملات و كذلك تشجيع الائتمان العقاري.

تختلف التعاريف التي يمكن القول بها بشأن السجل العقاري بحسب زاوية النظر في من ينظر اليها كوسيلة لقيد الحقوق والتصرفات القانونية، يعرفه خلافا لمن ينظر اليها باعتباره مكانا يضم مجموعة من الوثائق الخاصة بتسجيل العقارات و قيد ما يرد عليها من تصرفات قانونية.

وتطرقنا الى مفهوم السجل العقاري (المطلب الأول)، والهيئة المكلفة بالسجل العقاري (المطلب الثاني) .

### المطلب الاول

#### مفهوم السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 3 من الامر رقم 74 - 75 "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية" ويبين في المادة 12 على كيفية مسكه حيث نصت على: "يمسك كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم اعداده اولاً بأول لتأسيس مسح الأراضي على اقليم بلدية ما".

يتمثل الهدف من انشائها تمثل النطاق الطبيعي، وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات<sup>1</sup>.

ان مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات التي تبين الوضعية القانونية للأماكن<sup>2</sup>. نتناول تعريف السجل العقاري (الفرع الأول)، وثائق السجل العقاري (الفرع الثاني) ، مبادئ السجل العقاري (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف السجل العقاري

أولاً: التعريف الفقهي للسجل العقاري:

لقد وردت العديد من التعريفات الفقهية للسجل العقاري ،وذلك على التشريعات المقارنة كانت تصب كلها في وعاء واحد فحواها ان السجل العقاري عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين اوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، اذ لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية او صحيفة السجل العيني، تقيد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار اي مساحته، رقمه، وحدوده، ويسمى العقار العيني بالوحدة العقارية اذ تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف له ،بواسطتها يتمكن كل ذي مصلحة الاطلاع على وضعية العقار وذلك باتصال بمصلحة الشهر<sup>3</sup>.

(1)- شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، مذكرة تخرج للماستر ،نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، جامعة محمد البشير الابراهيمي،بورج بوعريج 2022/2021 ص32.

(2)- مروان ليمام، تأسيس السجل العقاريين مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون قضائي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2022/2021، ص ص7-8.

(3)- سعاد بن ايدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، قانون ايداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص 21.

### ثانيا: التعريف القانوني للسجل العقاري.

حسب نص المادة 3 من القانون رقم 75-74<sup>1</sup>، التي تنص على: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية".  
 والمادة 12 من القانون نفسه تنص على: "ان السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 اعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، و يتم اعداده اولا بتأسيس مسح الاراضي على اقليم بلدية ما".  
 يتضح ان السجل العقاري في التشريع الجزائري عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية، وترمى عمليات السجل العقاري الى الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الامر المتمثل في نظام الشهر العيني الذي يدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية.  
 وكذلك يعتبر السجل العقاري صحيفة لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات وما يتقله من حقوق، و تعرف هذه الصحيفة بالصفحة العينية و هي تحمل رقم العقار و تتضمن بيانه ماهيته، موقعه، و مساحته و اسم مالكه و جميع الحقوق المترتبة له او عليه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### وثائق السجل العقاري

##### أولاً: الوثائق الأصلية للسجل العقاري.

تتشكل هذه الوثائق أساسا من دفتر الملكية وهو في الحقيقة ما نسميه بالسجل العقاري نفسه ولكون هذا الدفتر لم يستحدث في التشريع الجزائري، فان مجموعة البطاقات العقارية المترتبة حل محله، وتكون بمثابة هذا السجل فتكون بذلك كل بطاقة تعبر عن

(1) - المادة 3 و 12 من الأمر رقم 75-74، سالف الذكر

(2) - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة، محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 37.

الصحيفة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر، وتدون فيها الحقوق العينية العقارية بدءا برقم العقار وأوصافه، ونوعه، اسماء الملاك والملكين على الشيوخ ونصيبيهم فيها.

ان هذا السجل أي " المجموعة البطاقات العقارية" وبالرغم من المعلومات التي يتضمنها، يمكن اعتبارها معلومات وجيزة رغم دقتها، والسبب في ذلك قد يعود لتقادي امتلاء البطاقات لبيانات التفضيلية.

في الحالة الاولى المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة، لذا يفهم ان البطاقة العقارية تبقى مع ادخال التحويلات الجديدة اما في الحالة الثانية قد نصت المادة 33 من مرسوم 76- 63<sup>1</sup> على ان الاخطاء التي يتم معاينتها على محتوى البطاقات العقارية يمكن تصحيحها اما بمبادرة من المحافظة العقارية اما بناء على طلب من حائز دفتر العقاري<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الوثائق المتممة للسجل العقاري

ان السجل العقاري بمفهومه الواسع يتعدى مجموع البطاقات العقارية يشمل مجمل الوثائق الاخرى المتممة له، والمتمثلة عموما في سجل الايداع الذي يقيد الطلبات التسجيل حسب ورودها، وذلك ما نصت عليه المواد من 41 الى 44 من المرسوم رقم 76- 63، ومحاضر التحديد وهي تلك الوثائق التي يمسكها المساح ليدون فيها البيانات التي تلقاها من قبل ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين ومن المعترضين إلى جانب خرائط المساحة والرسوم والصور الجوية التي تبين المستندات التي يقدمها ذوي الشأن من اجل توضيح أصل الحق وفحواه، إضافة إلى الفهرس الهجائي، وهو مجموع البطاقات الشخصية المنظمة حسب ترتيب الحروف الهجائية، وفيها يفرض لكل مالك بطاقة خاصة تبين الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود القسم المسحي والبيانات هذا الفهرس تدون من واقع البيانات المثبتة في

(1) - المادة 33 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

(2) - زيتوني فتيحة، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، 2015/2014، ص22-23.

البطاقات العينية، وفائدة هذا الفهرس هي تسهيل معرفة الحالة العقارية للمالك دون الاطلاع على البطاقات المتعددة الخاصة بكل الوحدات العقارية التي يملكها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### مبادئ السجل العقاري

يرتكز نظام السجل العقاري على مجموعة مبادئ اساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل وهي كالآتي:

**أولاً: مبدأ التخصيص**

طبقاً لهذا المبدأ فإنه يخصص لكل عقار، والذي يسمى وحده عقارية صفحة او عدة صفحات من البطاقات العقارية تدون فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، بالإضافة إلى رقمه، حدوده، مساحته، كما تدون فيه جميع التغييرات التي قد تطرأ عليه والتي تكون موضوع بطاقة عقارية جديدة<sup>2</sup>.

وتشير المادة 38 من المرسوم رقم 63-76 بنصها : " كل اشهار للعقود او القرارات القضائية تتضمن انشاء او تعديل او انتهاء ارتفاقات او حقوقاً مشتركة ، يجب ان يكون موضوع تاشير على بطاقة كل عقار". و من مجموع هذه البطاقات يتكون ما يسمى بالسجل العيني او السجل العقاري ، فتعتبر بمثابة عيد ميلاد للعقار من الناحية القانونية اما السجل العقاري ، فيعتبر بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة، فمبدأ التخصيص يجعل نظام الشهر العيني يستند الى العنصر الثابت في التصرفات وهو العقار<sup>3</sup>.

واستمد نظام الشهر او السجل العقاري تسميته انطلاقاً من مبدأ التخصيص.

(1) - زيتوني فتيحة، مرجع سابق، ص 24.

(2) - شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، مرجع سابق، ص 33.

(3) - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007-2008 ، ص 34.

## ثانيا: مبدأ الشرعية

يتحقق هذا المبدأ وفقا لصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري الذي يتعين عليه القيام بدراسة قانونية دقيقة وتقدير كل تصرفات العقارية المراد شهرها للتأكد من خلوها من العيوب<sup>1</sup>.

دون ان يتعدى سلطته تعديل السند أو إلغائه، بل يقتصر مهامه في رفض شهر السند: اذا كان مخالفا للنظام العام، او النطق في احدى البيانات المطلوبة قانونيا ذلك بالإطلاع على كافة الوثائق المتعلقة بتحديد الهوية الاشخاص وأهليتهم<sup>2</sup>، وذلك بالرجوع الى المادة 22 من الامر رقم 75- 74 التي تنص على: " يحق للمحافظ العقاري في هوية اهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات وكذلك في صحة الاوراق المطلوبة قصد الاشهار".

تنص ايضا المادة 100 من المرسوم رقم 76- 63 على ما يلي:

"يرفض الايداع في حالة عدم تقديم الى المحافظة ما يلي:

- اما دفتر عقاري.

- اما مستخرج مسح الاراضي وفي حاله تغيير حدود الملكيه وثنائق القياس.

- كما يرفض الادعاء على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الاطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم

يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 الى 65 والمادتين

102 و 103.

- وبصفة عامة عندما تكون اي وثيقة واجب تسليمها الى المحافظة العقاري لم تقدم له

او لم تعطى الاثبات المطلوب....."

(1)- سلمى بومعزى، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص قانون أعمال جامعة العريبي بن مهدي، ام بواقي، 2018/2019، ص 12.

(2)- لعجال بلقاسم، نظام الشهر العيني و تأسيس السجل العقاري، مرجع السابق ، ص12.

ونلاحظ من خلال هذه المواد ان المشرع، قد منح للمحافظ العقاري حق مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف، وأوجب عليه في نفس الوقت ان يرفض ايداع العقود والوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانوناً<sup>1</sup>.

وكذا منح الحق لكل من لحقه ضرر من قرارات او اخطاء المحافظ العقاري ان يطعن في قراراته امام القضاء كما رتب مسؤوليته عن الاخطاء التي يرتكبها اثناء ممارسة مهامه وهذا ما نصت عليه المواد 23 و 24 من الامر رقم 74-75 ،

وعليه تنص المادة 23 من الامر على ما يلي<sup>2</sup>: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضره بالغير والتي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه والدعوة المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل عام واحد ابتداء باكتشاف فعل الضرر ولا فقط الدعوة وتتقدم الدعوة بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة حق في رفع دعوة الرجوع ضد المحافظة في حالة الخطأ الجسيم لهذا الاخير".

اما المادة 24 من نفس الامر تنص على ما يلي:

" تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة

إقليمياً"<sup>3</sup>،

ثالثاً: مبدأ القيد المطلق.

لا تكتسب الملكية وفق هذا النظام وطبقاً لهذا المبدأ ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالقيد، سواء كانت حقوق أصلية او تبعية وآيا كان سبب اكتسابها وبدون هذا القيد لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، إذ بالنسبة لذوي الشأن ولا بنسبة

(1) - فونان كهينة ، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، مرجع سابق، ص 508.

(2) - المادة 23 من الامر رقم 74-75 ، المرجع السابق.

(3) - المادة 24 من الامر رقم 74-75 ، المرجع نفسه.

الى غيرهم ويستثنى من ذلك حالات انتقال حقوق العينية العقارية عن طريق الوفاة اين يكون لها الاثر الرجعي وهو استثناء تقضيه الضرورة<sup>1</sup>.

والمشرع الجزائري تبنى هذا الموقف بجعل انتقال الملكية متوقفا على إجراءات الشهر طبقا للمواد 165، 793 من القانون المدني الجزائري، وجعل القيد والشهر الوسيلة الوحيدة الاحتجاج بالحقوق العينية وبعض الحقوق الشخصية سواء بين اطراف العقد او في مواجهة الغير طبقا للمواد 15 و 16 و 17 من الامر رقم 75-74.

رابعا: مبدأ الاثر الاضافي للقيد.

هذا المبدأ مكون لمبدأ القيد المطلق ومفادة ألا يتم قيد الحقوق العقارية في السجل إلا إذا سبقها قيد مسبق، وهو ما نصت عليه المادة 88 من مرسوم 76-63 التي تقول: "المحافظ العقاري لا يمكن له القيام بشهر اي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن له أصل ثابت في المجموعة البطاقة العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار".

خامسا: مبدأ حظر تقادم المكسب.

يعتبر التقادم سببا من اسباب كسب الملكية العقارية وانتقاله مثله في ذلك مثل البيع والوصية والميراث والاتصاق ، بالرجوع الى الامر رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس سجل العقاري وكذلك المرسومان التنفيذيان 76-62 والمرسوم 76-63، فإننا لا نجد في اي منهم اي نص قانوني صريح ينص على امكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم.

(1)- شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله ، المرجع السابق، ص35.

وذلك لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، وكل من ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك للعقار، يصبح في مأمن من ادعاء اي شخص يزعم انه يملك العقار بالتقادم وبهذا يصبح نظام شهر العيني بمبادئه السابقة مراه عاكسة للحقيقة<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### الهيئة المكلفة بالسجل العقاري

تتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية التي تعتبر من اهم الاليات القانونية التي انشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الاساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق<sup>2</sup>، التي يشرف عليها ويسيرها المحافظ العقاري، نتطرق الى تعريف المحافظة العقارية (الفرع الاول)، التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ( الفرع الثاني)، مهام المحافظة العقارية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف المحافظة العقارية

هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يشرف على تسييرها محافظ عقاري بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس سجل العقاري، كما نصت عليها المادة 1 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس سجل العقاري حيث ولد فيها تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية للشؤون

(1)- قونان كهينة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتير العقاري، المرجع السابق ، ص 509.

(2)- بودقزدام سامية، الغات ربيحة، "المسح العقاري كاجراء اولي لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة ايليزا للبحوث و الدراسات، المجلد العدد 06، 2021 ، ص 259.

العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري . والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري التي تنص على<sup>1</sup>:  
 " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات املاك الدولة والحفظ العقاري في شكل اقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية".

من خلال هذه المادتين يتضح ان المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية، وترك المجال الاجتهادات الفقهية، من بين هذه التعريفات نجد:  
 \*المحافظة العقارية مصلحة ادارية مسندة ادارتها للمحافظ العقاري.

عرفت ايضا: مصلحة عمومية وظيفتها الاصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى، سواء كانت اصلية او تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون.

وعرفت ايضا: هي الهيئة ادارية خاضعة لوزارة المالية يسيرها موظف عمومي يدعي المحافظ العقاري ويسند لها شهر تصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري وتسليم المعلومات.

## الفرع الثاني

### التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

تم تحديد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري ، كذلك تنقسم حسب نص المادة 04 من المرسوم رقم 76-63 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 إلى

(1)- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج. عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991.

مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفة انتقالية، وبصفته المسؤول الاول عنها<sup>1</sup>، ويسير من قبل رئيس مكتب المحافظ، ويخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون.

### أولاً: تعريف المحافظ العقاري

يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا ، طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116<sup>2</sup>، ليتولى هذا المنصب يجب ان يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي او متصرف إداري مرسوم، وله اقدمية 5 سنوات على الاقل في الادارة<sup>3</sup>.

المحافظ العقاري موظف معين بقرار من وزير المالية من اجل ادارة هيئة ادارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليه اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف في تنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية<sup>4</sup>.

يطلق عليه كذلك امين الرهون، امين مكتب الشهر، امين السجل العقاري، ، وهو اداري موظف يرأس مكتب الرهون تتحصر مسؤوليته في تنفيذ الاجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها ولأجل شهر ملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقرره لتنفيذ هذه الإجراءات<sup>5</sup>.

(1)- سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدس بلعباس، 2019-2020، ص 110.

(2)- المرسوم التنفيذي 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر.ج. عدد 21، الصادر في 18 مارس 1992.

(3)- شويحات اسماء، اجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة ماستر اكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية ، 2016-2017 ، ص 5.

(4)- بريك طاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق ، ص 15.

(5)- محيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2011، ص 72.

يتولى اساسا بتأسيس سجل العقاري ومسكه ، كما تشير إليه المادة 11 من الامر رقم 74-75 تنص على<sup>1</sup> : " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على اساس وثائق مسح الاراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى التي يجب ان تكون موضوع اشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لاحكام المادة 13".

ففي هذه المادة تؤكد بان المحافظ العقاري ليس قاضيا وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية<sup>2</sup>.

#### ثانيا: مكتب المحافظ العقاري

نصت عليه المادة 20 من الامر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس سجل العقاري على ما يلي<sup>3</sup>: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الامر".

ان الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تخول عملية مسك السجل العقاري الى احد قضاة المحكمة يطلق عليه قاضي السجل العقاري كما هو الحال في كل من دولتين استراليا وألمانيا، اما فرنسا خولته الى محافظ عمومي يسمى محافظ الرهون، في الجزائر يسير المحافظات العقارية محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وهو موظف عام يخضع الى قانون الوظيفة العمومية.

#### ثالثا: شروط تعيين المحافظ العقاري

لمعالجة شروط التحاق المحافظ العقاري في منصبه ، يجب علينا تحديد الفترة الممتدة من 14 مارس 1992 الى يومنا هذا، بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المحدد

(1)- المادة 11 من الامر رقم 74-75 ، مرجع سابق.

(2)- مجيد خلفوني ، المرجع نفسه، ص 59.

(3)- المادة 20 من الامر رقم 74-75 ، مرجع سابق.

لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ، وشروط التعيين فيها وتصنيفها الذي الغي المرسوم رقم 88-212، اصبح المحافظ العقاري مصنف ضمن الاطارات العليا للدولة وهو يأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناطق العليا لمصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، والمرتبة على نحو التالي<sup>1</sup>: رئيس مصلحة، رئيس قسم، مكتب المحافظ العقاري، رئيس مفتشية، رئيس قسم، رئيس فرقة التنمية، ولا يمكن الترشح لمنصب المحافظ العقاري إلا الاشخاص الذين تتوافر فيهما الشروط التالية:

- التمتع برتبة مفتش رئيسي او متصرف اداري مع وجوب توافر اقدمية لا تقل عن خمس سنوات في مصالح الحفظ العقاري او املاك الدولة.

مع وجوب اداء اليمين القانونية بعد القبول في المنصب وقبل البدء في العمل في المجلس القضائي المختص اقليميا وهذا ما اكدته المادة خمسة من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس سجل العقاري والتي تنص على ما يلي<sup>2</sup>: "قبل البدء في العمل، فان المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظات يسجلون عملهم بقلم كتاب لمجلس القضاء المختر اقليميا، ويؤودون اليمين امام نفس المجلس القضائي من اجل القيام بالمهام التي انيطت بهم بكل اخلاص و يقين".

فالمحافظ العقاري يتمتع بثلاث صفات يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>3</sup>:

1- المحافظ العقاري له دور قضائي: يشترك عمل المحافظ العقاري مع عمل القاضي في كونه اثنين يعملان على تطبيق وتنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية السرية وخير دليل على ذلك سلطة المحافظة العقارية في رفض الايداع او الشهر في حالة عدم الاستيفاء

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 92-116 ، مرجع سابق

(2)- المادة 5 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

(3)- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

شروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في المادتين 99 و 100 من المرسوم رقم 63-76.

2- **المحافظ العقاري له دور اداري:** يعتبر المحافظ العقاري موظفا عموميا يشرف على إدارة وتسيير المحافظة العقارية تحت سلطته بهذه الصفة يكون مسؤولا على جميع الاخطاء المرتكبة من طرف موظفيه في حدود اخلال بالتزام من التزاماته المهنية.

3- **المحافظ العقاري له دور جبائي:** يعتبر المحافظ العقاري شخص من الاشخاص المكلفة بتحصيل الجباية العقارية على اساس ان كل عملية اشهار مهما كان نوعها يقوم المستفيد منها بإيداع مبالغ مالية تمثل الرسوم عقارية عن تلك العمليات إلا تلك التي استثناءها النص القانوني مثل التصرفات المنصبة على بيع سكنات الاجتماعية يعفى ملك السكن من دفع الرسوم العقارية من اجل تملكه ذلك العقار<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### اقسام المحافظة العقارية

لقد اشارت اليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وتنص على<sup>2</sup>: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات املاك الدولة والحفظ العقاري في شكل اقسام وشروط تسييرها، بقرار من وزير المكلف بالمالية ".

وباستقراء القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي للمفتشيات املاك الدولة والحفظ العقاري، ليتبين لنا ان المحافظة العقارية تتشكل من اقسام رئيسية وهي:

(1)-رحايمية عماد الدين ،المرجع نفسه ، ص 212،211.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 91-65، مرجع سابق

قسم الايداع وعمليات المحاسبة ،قسم قيد السجل العقاري والبحوث والتسليم المعلومات،  
قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن المسح الاراضي<sup>1</sup>.

### 1- قسم الايداع وعملية المحاسبة:

ان ايداع المحررات بالمحافظة العقارية يعد عملا قانونيا اوليا في كل سند يستوجب  
اخضاعه لعملية شهر العقاري ويتم هذا الايداع على مستوى المحافظات العقارية من قبل  
كتاب الضبط والموثقون والسلطات الايدارية وبكيفية مستقلة عن الاطراف المعنية<sup>2</sup>.  
وهو من اهم اقسام المحافظة العقارية من مهامه<sup>3</sup>:

- مباشرة الاجراءات الاولية الخاصة بالشهر العقاري.
- مسؤول عن عملية قبول او رفض ايداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.
- مسك سجل الايداع.

يدون في السجل الايداع يوميا بيوم، وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات  
القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ اجراء خاص بالإشهار دون ترك  
بياض او كتابة بين الأسطر، ويسلم الى الملتمس سندا يتم الاشارة فيه الى مراجع سجل  
الايداع الذي سجل بموجبه كل تسليم الوثائق وينفذ الاجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب  
ترتيبها، ويقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويوقع من قبل القاضي الذي توجد بدائرة  
اختصاص المحافظ العقاري، وتودع نسخة في كل سنة من سجلات الايداع بدون مصاريف

(1)- داوي بلقاسم ، موساوي عبد القادر، المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص  
79.

(2)- صبايحي ربيعة، " دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته"، المجلة الجزائرية للعلوم  
القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد 52، العدد 03، 2015 ، ص 140.

(3)- سعاد بن ابيدير ، المرجع السابق، ص ص 24-25.

لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص اقليميا ويتولى قسم الايداع الرسوم والحقوق المترتبة على عملية الاشهار العقاري<sup>1</sup>.

## 2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:

يشرف على هذا القسم موظف من الموظفين الذين يتمتعون بصفة مراقبين او مفتشين على ان يثبته اقدمية لا تقل عن خمس سنوات عمل في مجال املاك الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup>.

هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الاحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتحيينه حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات.

يتولى ايضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة الى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة<sup>3</sup>.

## 3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الاراضي :

يعد اهم قسم اذ يتعامل مع ادارة مسح الاراضي، اذ يستقبل الوثائق المسحية ويساهم في التحقيقات العقارية المنجزة اثناء عمليات المسح، يسلم شهادات الترقيم المؤقت والدفاتير العقارية لأصحاب الشأن.

## الفرع الرابع

### مهام المحافظة العقارية

من اجل الحماية الملكية العقارية والمحافظة على استقرار المعاملات اسند المشرع للمحافظة العقارية جملة من المهام، فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية، وترتيبها مع قيدها

(1)- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 213.

(2)- المرجع نفسه، ص 214.

(3)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 84.

في مجموعة البطاقات العقارية، كما لها دور اعلام الغير بمختلف المعاملات التي تم شهرها على مستواها، وردھا على الطلبات الافراد المتعلقة بالإجراءات السلبية والايجابية الواردة على العقارات، وتسليمها للدفاتر العقارية في المنطق التي تمت فيها عمليات المسح.

فتضطلع المحافظة العقارية بمهمة أساسية وهي إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار<sup>1</sup>، إلا انه بالرجوع الى مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري وخاصة المادة 3 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، يبين هنا ان المشرع الجزائري ركز على بعض المهام وأهمل البعض الآخر<sup>2</sup>.

تتمثل هذه المهام حسب نص المادة 3 من المرسوم رقم 76-63<sup>3</sup>:

يكلف المحافظة العقاري على الخصوص:

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الأشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى بفحص العقود.
- بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع شكلية اللاحقة لهذا الأشهار.
- بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة الى الجمهور هو مكلف فضلا على ذلك بتنسيق ومراقبه مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصها.

(1)- رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون

العقاري و الزراعي ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 1999-2000 ، ص 64.

(2)- بريك طاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق ، ص ص 52-53.

(3)- المادة 3 من المرسوم رقم 76-63 ، المرجع السابق.

نصت المادة 3 من الامر رقم 74-75 على انه يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

ووضعت هذا السجل العقاري على مستوى كل بلدية في شكل بطاقات عقارية حسب المادة 12 منه ، وقرر اجراء الاجراءات اللازمة لتأسيس سجل العقاري بمقتضى وثائق المسح المستلمة حسب نص المادة 13 من الامر رقم 74-75 ومهمة مسك سجل العقاري المتمثل في البطاقات العقارية حسب التصرفات القانونية الواردة على العقار حسب نص المادة 14، 15، 17، منه وبتسليم الدفتر العقاري حسب نص المادة 18 وتحقيق في هوية الأطراف واثباتها حسب نص المادة 22 من نفس الأمر، ومسؤولية المحافظ العقاري والطعن في قراراته حسب المواد 23، 24 من نفس الامر .

مهام المحافظة العقارية حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 حسب نص المادة 16 منه تتكفل المحافظة العقارية بما يلي<sup>1</sup>:

- القيام بإجراءات الشهر العقاري لجميع وثائق المودعة للشهر.
- تأسيس ومسك سجل العقاري.
- تحيين الدفتر العقاري حسب التصرفات المشهورة.
- حفظ العقود ولواحقها.
- اعطاء المعلومات للجمهور.
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

وهناك وظائف اخرى مهمة لم يتم تحديدها يتولاها المحافظ تتمثل في ترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق المسح الاراضي المقدمه له تأسيس سجل ألعقاري تسليم الدفتر العقاري تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري تحريف شهادات العقارية<sup>2</sup>.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 91-65، مرجع سابق.

(2)- مجيد خلفوني، مرجع سابق ، ص82.

## المبحث الثاني

### ضبط السجل العقاري

بعد اتمام عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس سجل العقاري، يتم ايداع نسخة عن وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا مقابل استلام محرره المحافظ العقاري ويشهره للإعلام المالكين بتأسيس سجل العقاري ولإيداع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في سجل العقاري.

### المطلب الأول

#### الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

توضع وثائق المسح المصادقة عليها من لجنة المسح بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى، وهذا لتأسيس السجل العقاري العيني بحيث يعاين المحافظ العقاري ويفحص الوثائق المساحية ويسعى إلى المطابقة بين النطاق الطبيعي وهو الذي يشكل الكيان العقاري على المستوى البلدية والنطاق القانوني هو الذي يشكل الكيان الحقيقي لها، والإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقار عند الانتهاء من المسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة اقسام البلدية وأخيرا التقييم العقارات الممسوحة.

سنطرق ايداع الوثائق لدى المحافظة العقارية (الفرع الاول)، التقييم العقاري (الفرع الثاني).

#### الفرع الاول

##### إيداع وثائق المسح

يقصد بالإيداع تقديم المحرر المطلوب شهره بالوثائق الملحقة المنصوص عليها قانونا الى مصلحة الشهر من اجل مباشرة شهره، وبعد ان يفرغ محرر العقد او القرار

القضائي او السند المطلوب شهره من تحريره يقوم شخصيا او بواسطة وكيل او مساعد معترف به بإيداع المحرر وز الوثائق الملحقة لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا<sup>1</sup>.

تنص المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي<sup>2</sup>: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط وسلطات الادارية ان يعملوا على اشهار جميع العقود او القرارات القضائية على الاشهار والمحررات من قبلهم او بمساعدتهم وذلك ضمن الاجال محددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن ارادة الأطراف".

كما تتضمن المادة 41 من نفس المرسوم ما يلي<sup>3</sup>: "ينبغي على المحافظ العقاري ان يكون لديه سجل ابداع يسجل فيه يوما بيوم حسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول ووثائق المودعة قصد تنفيذ اجراء خاص بالاشهار".

يتضح من خلال المادتين ان المشرع حدد الاشخاص المكلفين بالإيداع ، كما حدد محل الايداع والآجال الاضافة الى ضرورة مسك سجل ايداع من طرف المحافظ العقاري<sup>4</sup>. يستوجب تسجيل العقود من قبل محررها قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية، وبعد تحقيق هذا الشرط بموجبه تكسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا وفي هذه الحالة يمكن ان تكون محلا للإيداع على المستوى المحافظة العقارية قيد شهرها مما يكسبها حجة في مواجهة الغيب، ويحق استقرار المعاملات إذ يتم الإيداع على مستوى قسم الإيداع وعملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة حسب نص المادة 90 من المرسوم رقم 63-76.

(1)- زرارة مسعود ، مسؤولية المحافظ العقاري ، مذكرة شهادة الماستر في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعو

مولود معمري ، تيزي وزو ، 2017 ، ص8.

(2)- المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 ، المرجع السابق.

(3)- المادة 41 من المرسوم 63-76 ، المرجع نفسه

(4)- زرارة مسعود ، مرجع سابق ، ص9

اي من اجل تنفيذ عملية الشهر يجب ايداع مجموعة من الوثائق بمصلحة الحفظ العقاري، وقد ينصب الإيداع على الحكم القضائي او العقد او عن الوثائق أخرى ملحقه شهادات توثيقية أو شهادات ما بعد الوفاة<sup>1</sup>.

اما اجال ايداع الوثائق بمصالح المحافظة العقارية ، تختلف باختلاف الوثائق لدى مصالح المحافظة العقارية ومدى إلزامية شعرها في الشارع الجزائري حدد أجلا خاصة واجبة للشهر وذلك حسب المادة 99 من المرسوم التنفيذي وذلك ان اجل اتمام الاجراء يحدد كما يلي:

- بالنسبة لشهادات التوثيقية المؤقتة شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس الى الموفق ويرجع هذا الاجل الى أربعة أشهر اذا كان أحد المعنيين ساكنين بالخارج.
  - أوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها.
  - القرارات القضائية شهرين من اليوم الذي صارت فيه نهائية.
  - العقود الأخرى من يوم تاريخها.
- فان هذه الآجال تعتبر من النظام العام وعدم الاخذ بها او الاخلال ينتج عنها غرامة مالية تصل الى 1000 دينار على عانتها محرر في العقد المشار إليه في المادة 90.
- أولا: مجموعة الوثائق المسحية.**

- **مخطط المسح:** مقسم الى اقسام والى اماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته الى اجزاء للملكية والى قطع للأراضي.
- **سجل المساحة:** وهو سجل الذي تنقل عليه الاملاك التابعة لنفس الملك المفهرسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.

البطاقة العقارية نموذج (T10) تم اقام هذه البطاقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، هي بطاقة يتم اعدادها في نسخة واحدة ليتم استغلالها من قبل المحافظ العقاري عند عملية الترقيم العقاري فهي تحتوي

(1)- بوفاتيس نسيمية، مامو سامية ، مرجع سابق ، ص 24.

على كل المعلومات للقيام بالإجراءات في السجل العقاري<sup>1</sup>، هذه البطاقة تتكون من اربع جداول<sup>2</sup>:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة اذا كان العقار عبارة عن قطعة ارض او محل رخصة تجزئة او ذو ملكية مشتركة اضافة لاحتوائها هذا الجدول على موقع العقار.

- جدول يدون فيه تعيين العقار.

- جدول يدون فيه هوية الملك او الحائز.

- جدول يدون فيه مراجع السنة اذا كان هذا الاخير الشهر في اطار نظام الشهر الشخصي تاريخ الحيازة في غياب السند.

ثانيا: شهر محضر استلام وثائق المسح.

يثبت هذا الايداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري يحتوي على تاريخ الايداع تحديد الاقسام الممسوحة ونطاقها الجغرافي والزم القانون وجوبية نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة خلال 8 ايام من تاريخ ايداع وثائق المسح ويجدد هذا النشر كل 15 يوم لمدة شهر كحد الاقصى وهذا حسب المواد 8، 9 من مرسوم 76-63، حيث نصت المادة 9 من نفس المرسوم على ما يلي<sup>3</sup>: " يكون محضر التسليم المنصوص عليه محل اشهار واسع في اجل اقصاه ثمانية(8) ايام ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح الاراضي، ولمدة اربعة اشهر بكل وسيلة اودعامة مناسبة وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الاخرى من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظة العقارية."

(1)-جديلي نوال ، السجل العيني، المرجع السابق، ص 86.

(2)- بن عمر محمد ، " اثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، العدد الرابع ، 2016، ص 115.

(3)- مرسوم 76-63 ، المرجع السابق ، المادة 9 منه.

ولكن حتى تسلم لهم هذه الوثائق يجب على المالكين او اصحاب الحقوق ان يوضعوا لدى المحافظة العقارية جدول تسلمه الادارة وهو الجدول الوصفي.

يحرر الجدول الوصفي على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق اذا كانت الملكيات المكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم او من قبل محرر العقود الادارية، اذا كانت الملكيات تابعة للدولة او الجماعات المحلية او من قبل كاتب الضبط اذا كانت الملكيات محل احكام جديدة وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ثم ينتقل المعنيون الى مكتب المحافظ العقاري لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تثبت اصل الملكية يبين هذا الجدول ما يلي:

- وصف العقارات التي يحوزها او يملكها في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها وارقام مخطط مسح الاراضي.

- لقب واسم المالك والحائز الحالي وتاريخ ميلاده وموطنه.

الامتيازات والرهن والحقوق العينية الاخرى كالقيود الخاصة بحق ملكية المترتبة عن

كل عقار مع ذكر الحقوق والعقود والأعمال المنشئة لهذه العقود حسب نص المادة 13 قانون رقم 75-74.

بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وقبولها من طرف المحافظ العقاري

الذي يثبت هذا الايداع عن طريق محضر تسليم يقوم بإشهاره، تأتي عملية اخرى وهي ترقيم العقارات الممسوحة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

بمجرد تسليم المحافظ العقاري وثائق المسح يشرع في ترقيم العقارات الممسوحة وبما

ان الوضعية القانونية للعقارات ليست ثابتة اوقابلة للتغيير، ويمكن ان تحدث تحويلات

(1)- بريك طاهر، مرجع سابق، ص 63.

عقارية قبل ان يتم ترقيم العقارات المعنية في السجل العقاري<sup>1</sup>.

لقد نصت المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123-93 اصبحت كما يلي<sup>2</sup>: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على اساس وثائق مسح الاراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".

ولهذا على المحافظ العقاري ان يتخذ الاستعدادات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها ومن اجل ذلك يجب الحرص على<sup>3</sup>:

- ان يكون فرع الترقيمات عملي اثناء البدء في عمليه المسح.
- ان تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.
- ان يكون الاعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري ملمين بالإجراءات القانونية قبل تلاقي وثائق المسح.

#### أولا : الترقيم المؤقت.

يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند ولا يستند فيه الى الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح<sup>4</sup>.

(1) - جديلي نوال، مرجع سابق ، ص 88.

(2) - المادة 11 من المرسوم رقم 63 - 76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123-93، المرجع السابق.

(3) - جديلي نوال ، المرجع السابق ، ص 88-89.

(4) - لعجال بلقاسم ، نظام الشهر العيني و تأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق، ص 45.

قلنا فيما سبق ان الترقيم العقاري مرتبط بمدة زمنية يبدأ سيرانها من تاريخ الايداع الرسمي لوثائق المسح بالمحافظة العقارية، فهذه المدة هي اساس التمييز بين ترقيم النهائي والمؤقت. فالأول يبدأ سريانه بمجرد ايداع وثائق المسح دون اخذ المدة الزمنية بعين الاعتبار، حيث تسلم الدفاتر العقارية الى اصحابها الشرعيين بصفة مباشرة بعد ايداعهم للملفات المتعلقة بها، اما الترقيم العقاري المؤقت فينقسم الى قسمين حسب المدة الزمنية المرتبطة به فالأول مدته اربعة اشهر، والثاني مدته سنتين، لا يستطيع صاحب العقار خلالهما ان يستخرج الدفتر العقاري الخاص به إلا في حالة ظهور وقائع قانونية لا تدع مجالاً للشك في الملكية العقارية لهذا الشخص<sup>1</sup>.

### 1- الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهر:

لقد نصت المادة 13 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس سجل ألعقاري على هذا النوع من الترقيم الذي حددت مدته بأربعة اشهر يجري سيرانها ابتداء من يوم الترقيم<sup>2</sup>. وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح الاراضي حيازة هادئة ومستمرة وعالمية لمدة 15 سنة، كما يطبق هذا الترقيم ايضا على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الاقل وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون توجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء هذه المهلة ان لم تكن هناك اعتراضات من قبل المحافظ العقاري او سحبت<sup>4</sup>، بالتالي يتحول المحائز الى المالك يمنحه الدفتر العقاري.

(1)- مروان ليمام، مرجع السابق، ص 34.

(2)- بريك طاهر ، المرجع السابق، ص 65.

(3)- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 52، الصادر في 17 يناير 1990.

(4)- بريك طاهر ، المرجع نفسه ، ص 66.

يفهم من هذا الترقيم بصفة مؤقتة لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين مستندات رسمية لإثبات الملكية الثابت من خلال المعلومات الملصقات من وثائق المسح، أن الشخص يمارس على العقار حياز قانونية متوفرة على جميع شروطها التي من شأنها السماح له باكتساب الملكيه عن طريق التقادم المكسر بالتالي يتم الترقيم مؤقت باسم الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر<sup>1</sup>.

وأشارت الى الترقيم المؤقت الفقرة 3/2 من التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/ 05

1998 المتعلقة بسير عملية مسح الاراضي العام والترقيم العقاري.

## 2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

نصت عليه المادة 14 فقرة واحد على أنه يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سيرانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لها مالكيها الظاهرين سندات اثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظة العقارية ان يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

أي عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا اذا ظهرت خلال هذه المدة، وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته<sup>2</sup>.

بالنسبة للاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري التي تثار خلال مدة اربعة اشهر ومدة سنتين، تبلغ الى المحافظة العقاري والى الطرف الخصم من خلال رسالة

(1) - كمال مهدي، المنازعات العقارية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 7-8.

(2) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2016، ص 449.

موصى عليها، بحيث يمكن للمعنيين ان يقيدوا هذا الاحتجاج في السجل خاص لهذا الغرض متواجد لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

يكون الاثبات عند ترقيم المؤقت بالعقد الرسمي او العقد التوثيقي المحرر وفق الاشكال المحددة بالمادة 324 مكرر 1 من قانون المدني الجزائري<sup>2</sup>. وما بعدها وهي العقود التي خضعت من قبل الى عملية الاشهار العقاري فاذا وجد ذلك العقد لا مجال للشك يتم الترخيم المؤقت لمدة اربعة اشهر ثم الترخيم النهائي وبعدها يصدر الدفتر العقاري<sup>3</sup>.

**ثانيا: الترخيم النهائي.**

المحافظ العقاري يعمل على تكريس نتائج عمليات المسح العام للأراضي بمجرد تسلمها الوثائق المسحية فيشارع في الترخيمات العقارية منذ تلاقي هذه الوثائق ويعتبر تاريخ امضاء محضر تسليم وثائق المسح الاراضي نقطة انطلاق لترقيم العقاري<sup>4</sup>.

اذ الترخيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته<sup>5</sup> ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وعليه يجب ان تكون سندات الملكية المقدمة قانونية مثل العقود الرسمية والعرفية والأحكام والقرارات القضائية، وأيضا السندات الادارية<sup>6</sup>، لان هذه الوثائق وسندات تعتبر ثابتة عند ظهور دلائل قوية لا تترك اي مجال للشك بخصوص الملكية العقارية المعني بالمسح او في اي حالة ما اذا كان الترخيم نهائيا منذ النشأة او الميلاد وتعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 "حيث اعتبرت الترخيم نهائيا بالنسبة

(1) - تخدميت يسمينة ، اودان امال، مرجع سابق ، ص 62.

(2) - المادة 324 من الامر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر.ج. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم،

(3) - محمد دهار ، " السجل العقاري: عمليات المسح العام للأراضي و الترخيم"، مجلة القانون الدولي و التنمية، المجلد 9، العدد 02، 2021، ص 191-192.

(4) - داوي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المرجع السابق ، ص 89.

(5) - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 106.

(6) - عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر ، بوزريعة الجزائر ، 2002 ، ص 56-57.

للعقارات التي يحوز مالکها السندات او العقود او كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقا  
للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>1</sup>.

كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من مرسوم رقم 63-76 "ينقل المحافظ  
العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهنون العقارية وحقوق التخصيص غير  
مشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها".

لا يمكن ان يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الا عن طريق  
القضاء<sup>2</sup>. اي المشرع مكن كل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في القرارات المحافظ  
لعقاري، والتي تقضي بمنح الملك الظاهر تعقيم نهائي للعقار محل الشهر وذلك دون تحديد  
أجل مسقط.

ونلاحظ في هذا المقام المشرع لم يحدد أجلا للطعم بل ترك المسألة تتقضي بمدة التقادم  
المتقل مما يترتب عن ذلك أثر عن ضمان الائتمان العقاري.  
بترقيم النهائي الناتج عن عمليات المزح تصبح الحقوق المدونة في مجموعة البطاقات  
العقارية التي يمسكها المحافظ العقاري مرآة للحقيقة القانونية، وبعد ذلك يمكن للمالك صاحب  
الحقوق استخراج من السجل العقاري الدفتر العقاري الذي يشكل دليلا قاطعا على ما هو  
مدون فيه والذي يعادل سند الملكية<sup>3</sup>.

(1)- المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 ، المرجع السابق

(2)- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ،الجزائر ، طبعة  
2006 ، ص 136.

(3)- لخضاري فريدة ، منازعات الشهر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،  
جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2018 ، ص 16.

## المطلب الثاني

### تشكيل البطاقات العقارية

عند انتهاء المحافظ العقاري من الاجراءات الاولية لتأسيس السجل العقاري يقوم بمجموع من الاجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، لان كل محرر موضوع الشهر في المناطق الممسوحة يجب ان تنشئ له بطاقة عقارية عينية تبين الوضعية القانونية لهذه الاملاك والمكونة للسجل العقاري على المستوى المحافظة العقارية التي تكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>. (الفرع الاول)، ثم انواع البطاقات العقارية (الفرع الثاني) ، واخيرا كيفية التأشير على البطاقة العقارية و دفتر العقاري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### إعداد مجموعة البطاقات العقارية العينية

تعتبر بطاقات العقارية العينية من بين الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري العيني، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من الوزير المالية، وهي تظهر الحالة الطبيعية والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، ويتولى المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 3 من المرسوم رقم 76-63 مهمة اعداد ومسك البطاقات العقارية حتى يتم انشاء مجموعة بطاقات العقارات العينية يجب على المعنيين طبقا للمادة 13 من الامر رقم 75-74 ايداع جدول محرر في نسختين مرفقا بجميع العقود والمستندات المثبتة للملكية العقارية او الحقوق العينية الاخرى المقدمة للشهر، على ان يتضمن هذا الجدول وصف العقارات بالاستناد الى مخطط مسح الاراضي الاعباء المثقلة بها هذه العقارات هوية وأهلية اصحاب هذه الحقوق<sup>2</sup>، وذلك ما نصت عليه المادة 15 من الامر رقم 75-74<sup>3</sup> تنص على ما يلي: "كل حق للملكية و كل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة

(1) - بوقرة العمريّة، المرجع السابق، ص 183.

(2) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 55.

(3) - الامر رقم 75-74، المرجع السابق.

للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"، والتي يختلف شكلها وموضوعها باختلاف حالة وطبيعة العقار وذلك طبقا لنص المادة 19 من المرسوم 76-63 التي تنص على :

"ان مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الامر رقم 75-74، تمثل كما هو ناتج من الوثائق المنشورة الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر نطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة اخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الاملاك." طبقا للنص السالف الذكر، تمسك البطاقات العقارية في جميع العقود الرسمية المودعة للشهر، والمقصود بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية اجراء شهر محرر رسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري، لان الشهر العقاري هو المصدر الوحيد للحق العيني، وبصفة عامة يجب مسك مجموعة البطاقات العقارية عند كل تعديل للوضعية القانونية للعقارات المحددة و المشهرة في السجل العيني<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### أنواع البطاقات العينية

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري وفق نص المادة 20 من القانون رقم 76-63 تنص على: "ان البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطعة الاراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية".

وهناك ثلاثة أنواع من البطاقات العقارية، البطاقة العقارية الحضرية(أولا)، بطاقات قطع الأراضي(ثانيا)، البطاقة الأبجدية(ثالثا).

(1)- قونان كهينة، المرجع السابق، ص 517.

## أولاً: البطاقات العقارات الحضرية

ان المقصود بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية أو الغير المبنية الموجودة على الطرقات المراقبة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وعليه تعتبر كل العقارات الاخرى عقارات الريفية وتعد البطاقات العقارية الحضرية لكل عقار حضري او لكل جزء منه ،ويعد هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الاراضي حيث يستند في تعيين العقار في هذه الحالة الى البلدية واسم الشارع والرقم<sup>1</sup>.

بداية يمكننا القول ان اعتماد المشرع على معيار الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة هو معيار غير دقيق ، خاصة اذا تعلق الامر بعدد السكان<sup>2</sup>.

و هي نوعان :

## 1- البطاقة العامة للعقار:

تنشأ هذه البطاقة عندما يكون عقار يشمل كل اجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي التي تؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة او القسم المخصص للعقار وكذلك جميع شكليات التي تهتم مجموع العقارات<sup>3</sup>.

يقسم نموذج هذه البطاقة الى قسمين<sup>4</sup>:

- **القسم العلوي** : يذكر فيه البلدية التي يوجد بها العقار ، اسم الشارع ، و رقمه ، و بيان مسح الاراضي.

(1)- رويصات مسعود المرجع السابق، ص57.

(2)- بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 113.

(3)- تخدميت يسمينة ، اودان امال ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 64.

(4)- قابن نهاد ، غياط هشام ، منازل المسح العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، قطب تاسوست ، 2018-2019

، ص 46.

- القسم السفلي : يحتوي على 06 جداول كما يلي :
  - الجدول الاول : تعين مجموع العقار مع وصفه و بيان نوعه و موقعه.
  - الجدول الثاني : تعين القطع عند الاقتضاء.
  - الجدول الثالث : الاجراءات المتعلقة بحقوق الملكية العقار.
  - الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية والسلبية.
  - الجدول الخامس: الاجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الاعباء العقارية الايجابية لاكثر من اثني عشر سنة.
  - الجدول السادس : الامتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التنشيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

## 2- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة:

تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الاول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة والتي تقيد فيها كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار، وتشتمل هذه البطاقة على قسمين : قسمه علوي يذكر في البلدية مكان تواجد العقار واسم شارع ورقم، إضافة الى بيان مسح الاراضي لمجموعة العقار، والقسم السفلي يحتوي على ستة جداول<sup>1</sup>. يشترط القانون عند انشاء البطاقات العقارية ان يمك على جانبها سجل يدعى سجل الايداع، وهو السجل المنصوص عليه في نص المادة 41 من المرسوم رقم 76-63<sup>2</sup>: ويدون فيه المحافظ العقاري يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وكل الوثائق الاخرى القابلة للشهر العقاري على ان يسلم الموعد وثيقة السلم تحتوي على مراجع الايداع وتنفيذ الاجراءات بنفس التاريخ الايداع وحسب ترتيب التسلم<sup>3</sup>.

(1) - رويصات مسعود ، المرجع السابق ، ص 57-58.

(2) - المرسوم رقم 76-63 ، المرجع السابق ، المادة 41 منه.

(3) - بلقاسم تومي ، الاجراء الاول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق و العلوم الادارية ، الجزائر ، 2012 ، ص 17.

## ثانيا: بطاقات قطع الاراضي.

حسب نص المادة 23 من المرسوم رقم 63-76 تتص على : "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم اعداده.

والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تتشكل ملكية واحدة او ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء."

انه يخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية خاصة بالعقارات الواقعة بمناطق خارجية عن المحيط الحضري للبلدية والوحدة العقارية هي مجموعة قطع متجاورة تشكل ملكية واحدة او ملكية على الشيوع<sup>1</sup>.

اما عن شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات فقط حددته المادة 24 من المرسوم رقم 63-76 وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، فيحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي تذكروا فيه البلدية التي يقع فيها العقار وبيان مسح الاراضي من قسم ورقم المخطط والمكان المذكور ومحتوى مسح الاراضي وتاريخ انشاء البطاقة ورقمها ترتيبيا وتاريخ اجراء الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية ، وقسم سفلي يتكون من خمس جداول وهي كالتالي<sup>2</sup>:

- الجدول الاول :نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
- الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين الملك.
- الجدول الثالث :الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والاتفاقيات الايجابية والسلبية.
- الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإجراءات الغير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.

(1)- نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 102-103.

(2)- العمرية بوقرة ، المرجع السابق ، ص 185.

- الجدول الخامس الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتنشيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

### ثالثا: البطاقات الابجدية.

تمسك هذه البطاقات من طرف المحافظ العقاري حسب الترتيب الابجدي لأصحاب الحق والهدف من انشائها هو معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية وهي سهلة الاستعمال يمكن الرجوع إليها في أي لحظة وخاصة عند تقديم المعلومات للجمهور<sup>1</sup>.

حيث تنص المادة 44 من المرسوم 76-63 على<sup>2</sup>: "فضلا عن سجل الايداع المنصوص عليه في المادة 41 ، فان المحافظ يمسك مجموعة البطاقات حسب الترتيب الابجدي لأصحاب الحقوق التي تم اشهارها وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين اصحاب الحقوق المذكورين ، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات".

وتحتوي كل بطاقة ابجدية على قسمين وهما كما يلي<sup>3</sup>:

- **القسم العلوي:** ويشتمل على كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي او شخص معنوي.

- **القسم السفلي:** يتمثل في الجدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات.

ويتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة حسب الترتيب الابجدي للألقاب اصحاب الحقوق، إلا انه بالإمكان ترتيبها حسب التواريخ إنشائها ، اما

(1)- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص.69

(2)- المرسوم رقم 76-63 ، المرجع السابق ،المادة 44 منه.

(3)- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص -188-187.

بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الاشخاص<sup>1</sup>.

وفي الاخير وكنتيجة لإنشاء البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذه البطاقات العقارية كي يسلم فيها بعد الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### التأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري

أولا : التأشير على البطاقة العقارية.

ان كيفية التأشير لابد أن تكون بكيفية واضحة ومقروءة حتى يستبعد عليها كل الشكوك، ويجب ان تكون مختصرة بالإضافة إلى ذلك وجوب تسطير الخطوط بالمسطرة ويمنع التحشير والكشط والمحو وهذا للحفاظ على الشكل الخارجي للبطاقة، ومن اجل تمييز بين التأشير والحقوق المقيدة فيها لذا استلزم المشرع وضع خط احمر في كل عملية اجراء جديدة حتى يفقد عملية التأشير السابقة اثارها القانونية<sup>3</sup>.

وتجدر الاشارة إلا ان عملية التأشير على البطاقات العقارية تختلف من حالة الى أخرى وهذا حسب طبيعة التصرف ونوع البطاقات العقارية لأنه كما سبق الذكر البطاقات العقارية انواع وكل نوع من هذه البطاقات يتضمن معلومات وبيانات خاصة ، لذا يذكر المحافظ العقاري البيانات الخاصة بكل بطاقة ويكتب عبارة اجراء اول بخانة الإجراءات<sup>4</sup>.

اما في حالة ثبوت اي اخطاء في البطاقة العقارية اثناء نقل المعلومات بسبب النسيان من قبل الاعوان بعدمهم لتأشيرهم او تقييدهم ببعض الحقوق، فيجب القيام بتصحيح تلقائيا

(1)- العمرية بوقرة ، المرجع السابق ، ص 184.

(2)- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 70.

(3)- عياش كريمة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2016-2017 ، ص 36.

(4)- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 71.

من المحافظ العقاري او بطلب من المعني<sup>1</sup> اي حائز دفتر العقاري، وإذا ما طلب حائز الدفتر بهذا التصحيح اي تصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة العقارية فان المحافظ العقاري لا يمكنه ان يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر العقاري، وهذا امر منطقي ذلك ان كل تأثير على البطاقة العقارية يستتبع بالضرورة التأشير على الدفتر العقاري وهدف هذا التلازم هو جعل كل من الدفتر والبطاقة العقارية يعكسان وضعية قانونية واحدة للعقار، هذا ما نصت عليه المادة 33 الفقرة الاخيرة من المرسوم رقم 76-63 .

بعد ان يقدم الحائز الدفتر للمحافظ العقاري فان هذا الاخير يصحح الغلط على البطاقة ثم يؤشر به على الدفتر العقاري ، لكن قد يرفض المحافظ العقاري للقيام بالتصحيح الذي طلب به حائز الدفتر ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري ان يبلغ قراره بالرفض الى مالك الدفتر بموجب رسالة موصى عليها من طلب الاشعار بالاستلام وذلك في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداع طلب التصحيح<sup>2</sup>.

وفي كل الحالات فان التأشيرات الاولى تبقى على حالها والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع احتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية<sup>3</sup>.  
**ثانيا: الدفتر العقاري.**

ان المشرع الجزائري استعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32<sup>4</sup>. الذي صدر تنفيذا لأحكام الامر رقم 71-73<sup>5</sup>، حيث نصت: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ، كما هو منصوص في المادة 25

(1)- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 181.

(2)- بسكري انيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية ، فرع عقاري زراعي، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البليدة ، 2000-2001 ، ص 61-62.

(3)- زرارة مسعود ، مسؤولية المحافظ العقاري ، المرجع السابق ، ص 19.

(4)- المرسوم 73-32، المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

(5)- الامر رقم 71-73 ، سالف الذكر

من الامر رقم 71-73 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات ملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شان الملكية العقارية".

في سياق هذه المادة جاء الامر 74-75 السابق الذكر وما صاحبه من مراسيم بأحكام تقضي بأنه في الاراضي المسوحة يقدم إلى مالك العقار بمناسبة إجراء الأول دفتر عقاري ، تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>.

يعتبر دفتر العقاري المحرر على اساس البطاقات العقارية المنجزة بناء على وثائق مسح الاراضي السند القانوني الوحيد المثبت للملكية<sup>2</sup>.

يشكل الدفتر العقاري سندا قويا للملكية، وكل تسجيل في السجل العقاري يكون بتقديم او استظهار الدفتر العقاري وكل تأشير في البطاقة العقارية والعينية ينبغي ان ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار ويستبعد نشوب الكثير من النزاعات حوله<sup>3</sup>.

### 1- اعداد الدفتر العقاري:

يعد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري، هذا النسخ يجب ان يكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحرير الأسود الذي لا يمحي، والبياض يشطب عليه بخط وجداول المراقبة ومواقعه وتكتب أسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الاحالات، وان الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الاحالات تكون مراقبة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظة العقاري

(1)- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 73.

(2)- مراحي ريم ، المرجع السابق ، ص 124.

(3)- الجنادي جميلة، شاوش مليكة، الدفتر العقاري الية لاثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016،

ويسطر خط بالحبر يفصل بين اجراء وآخر، ويشهد المحافظ العقاري على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية<sup>1</sup> ومن قرار من الوزير المالية يجب ان يحتوي على<sup>2</sup>:

• **الطابع** : مجموعة من البيانات المعنية او المعرفة للعقار والذي يتضمن البلدية، مجموع الملكية، رقم القسم ، سعة المسح.

• **مجموعة الجداول**:

– **الجدول الاول**: تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر نطاق الطبيعي أي: الموقع ،المساحة  
– **الجدول الثاني**: يتضمن الملكية وينقسم الى قسمين: قسم ايمن يتعلق بالإجراءات الاولى للشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، اما القسم الايسر هوية المالكين الاسم واللقب.

– **الجدول الثالث**: يتضمن كذلك قسمين :اي قسم الايمن تذكر فيه الارتفاقات والقسم الايسر توشر فيه جماعة التشطيبات والتغيرات التي تلحق بالحقوق المشهورة.

– **الجدول الرابع** :يتضمن قسمين: قسم ايمن مجموعة الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات، اما القسم الايسر خاص بالتغيرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الايمن المجاور.

– **الجدول الخامس** :توشر فيه كل الامتيازات والرهون الواردة على مجموع الملكيات ،القسم الايمن يشهر جميع التصرفات، اما القسم الايسر تشطيبات التصرفات مثل الشطب الرهن عند انقضائه.

– **الجدول السادس**: ويخص تأشير التطبيق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على امرين:

(1)- بلقاسم بواشري ، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،العدد الثالث، ديسمبر 2016 ، ص 75.

(2)- احمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 6، 2009، ص 227.

- الامر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لملكه .
- الامر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري.

## 2- تسليم الدفتر العقاري :

حين استكمال عملية المسح يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح وتم انشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني ، وكل نقل الملكية لا يؤدي الى انشاء بطاقة جديدة بل يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري الذي اودعه المالك القديم وتسليمه الى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يوضع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية، فيقوم بشهر هذا العقد ويؤشر على دفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك<sup>1</sup>.

يحق للملك الحصول على دفتر اخر يؤشر في البطاقة العقارية وهذا وفقا للمادة 52 من المرسوم رقم 63/ 76 المتعلق بتأسيس سجل العقاري التي تنص على<sup>2</sup>: " يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر او اتلافه و بموجب طلب مكتوب و مسبب و بناء على اثبات هويته ، ان يحصل على دفتر اخر و يؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر".

يكون اتلاف الدفتر العقاري في حالة احداث تغيرات على الوحدة العقارية، ومن ثم فكل اجراء يؤدي الى تغيير في البطاقة عمل عقار او بطاقة خصوصية لملكية مشتركة يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر القديم ، ويشير الى هذا الاتلاف على

1- شعبان هند ، " الاجراءات التقنية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية" ، العدد الثامن ، ص 292.

2- المرسوم رقم 63-76 ، المرجع السابق ، المادة 52 منه.

البطاقة العقارية<sup>1</sup>. وذلك وفقا للنص المادة 49 من المرسوم 63 /76 التي تنص على<sup>2</sup>: " عندما يعد المحافظ دفترًا جديدًا فإنه يعمل على اتلاف الدفتر السابق و يشير الى هذا الاتلاف على البطاقة المطابقة".

وللحصول على دفتر جديد الذي يعوض الدفتر الضائع او المفقود من خلال اتباع الاجراءات التالية<sup>3</sup>:

- تقديم طلب مكتوب و مسبب و مدعم بتصريح بالضياع مسلم من طرف الجهات الامنية المختصة موجه للمحافظ العقاري المعني.
- اثبات هويته الكاملة امام المحافظ العقاري .
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر عقاري جديد عوض الدفتر الضائع و اشهاده عن طلب الدفتر بتوافقة مع البطاقات، هكذا يمكننا اعداد الدفتر العقاري انطلاقًا من الصور الموجودة للبطاقات بموجب قرار من وزير المالية.

تختلف كيفية تسليم دفتر العقاري باختلاف عدد الاشخاص اصحاب الحقوق ، فان كان شخصا واحدا يسلم له دفتر شخصيا اما في حالة شخصين او اكثر اي حالة الشيوخ فهنا يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية مع ضرورة الاشارة لذلك من قبل المحافظة العقارية على البطاقة العقارية لنفس العقار بهذه الوكالة واسم المستلم لضمان الذكر القانونية وتناديا لإهدار الحقوق<sup>4</sup>.

1- هاجر عبد الدايم ، " الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية " ، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية و السياسية ، المجلد السادس ، العدد الاول ، سنة 2022 ، ص 1956.

2- المرسوم 63-76 ، المرجع نفسه ، المادة 49 منه.

3- سعيد سعودي ، الدفتر العقاري كسند اثبات للملكية العقارية المسوحة ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10، العدد 01 ، 2018 ، ص 365

4- زبدة نور الدين ، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص " ، مجلة المعيار ، العدد الثامن عشر ، 2017 ، ص

ونظر لما للدفتر العقاري من اهمية بالغة وذلك لما يحتوي عليه من معلومات فان  
المشرع قد الزم مودع العقود والوثائق ان تكون هذه الاخيرة مصحوبة بدفتر العقاري وإلا تم  
رفض الاجراء، إلا انه وردت على هذه القاعدة استثناءات بحيث يمكن القيام بعملية الاجراء  
دون تقديم الدفتر العقاري وذلك اذا كان الامر يتعلق بأحد العقود المشار إليها في المادة 13  
من الامر رقم 74-75

نستنتج من هذا الامر ان لا يقدم الدفتر العقاري في حالة تأسيس مجموعة بطاقة  
العقارية، بالعقود او القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعد المالك الحقيقي او ضده،  
بتسجيل امتياز او رهن القانوني او قضائي<sup>1</sup>.

### 3- حجية الدفتر العقاري في الاثبات :

يعتبر الدفتر العقاري سند الملكية ، يعتمد في تحريره على مقتضيات الشهر  
العيني يتم فيه تدوين كل ما يتعلق بالعقارات من بيانات سواء الموقع او حدوده او المساحة  
كذلك صاحب الملكية بصفة مدققة ووضعية ملكيته اتجاه العقار، وكنتيجة لمختلف  
التحقيقات كشهادة ملكية مسلمة من طرف المحافظة العقارية ذات قوة ثبوتية مطلقة في  
مواجهة الكافة<sup>2</sup>.

بالرجوع لأحكام المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم رقم 76 -63 نلاحظ ان المشرع الجزائري  
قلل من شان القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بالدفتر العقاري ، ذلك انه خرج نسبيا عن  
القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني ، حيث خول للأشخاص امكانية اعادة النظر  
في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي، وبالتالي جعل القوة  
الثبوتية للدفتر العقاري نسبية اذ يمكن الطعن فيها قضائيا طبقا لنص المادة 16 من المرسوم

1- جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 197.

2- نتوري سعاد ، وارث وسام ، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة  
الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2014 ، ص 65.

رقم 76-63 التي تنص على<sup>1</sup>: " لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم بموجب احكام المواد 12 ، 13 ، 14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء ".وهو ما اكده القضاء وجسده في احكامه<sup>2</sup>، الى غاية انقضاء اجال سقوط الحق العيني لمدة 15 سنة<sup>3</sup>.

• موقف التشريع العقاري حول الحجية القانونية للدفتر:

تنص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي سنة 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على ما يلي<sup>4</sup>: "ان دفاتر العقارية الموضوعة على اساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وادارة مسح الاراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في النصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شان الملكية العقارية"

وتنص المادة 19 من الامر رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس سجل العقاري على ما يلي<sup>5</sup> : "تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

من خلال المادتين السابقتين المشرع الجزائري اكد لنا ان السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية في الاراضي الممسوحة تكون على اساس الدفتر العقاري ، وهذا السند لا

1- المرسوم رقم 76-63 ، المرجع السابق ، المادة 16 منه.

2- باخوية دريس، " حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترتيم العقاري النهائي"، مجلة القانون العقاري ، المجلد 01 ، الرقم 01، 2014 ، ص 161.

3- شايب باشا كريمة ، " اشكالات الشهر المتعلقة بالترتيم العقاري و اثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة" ، المجلة الجزائرية لأمن الانساني ، المجلد 06 ، العدد 01 ، 2021 ، ص 404

4- المرسوم رقم 73-32 ، المؤرخ في 1973/01/05 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

5- الامر رقم 75-74 ، المرجع السابق ، المادة 19 منه.

يسلم إلا لصاحب العقار بعد اجرام تحقيق عقاري ميداني من قبل المحققين ويتولون مهمة التحري على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح<sup>1</sup>.

• موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري :

لقد سائر قضاء المحكمة العليا ولم يتناقض موقف المشرع من اعطاء الحجية الكاملة في اثبات الملكية العقارية باختلاف انواعها عن طريق الضغط العقاري حيث جاءت في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ما يلي<sup>2</sup>:

"حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن ان قضاة المجلس اسسوا قرارهم الزام وجود دليل لإثبات في الدعوة وذهبوا الى القول ان الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية، لكن حيث من الثابت ان القانون على خلاف ذلك ويعتبر دفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الامر رقم 75 - 74 وكذلك المادتين 32 و 33 من مرسوم رقم 73 - 32.

ومن ثم فان القضاة توصلوا الى عدم وجود الدليل على اثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالضبط العقاري يكون قد اخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الاساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والابطال".

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 ابريل 2004 ما يلي :

"يؤسس دفتر العقاري على اساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الامر رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،والمرسوم رقم 76-62 المتضمن اعداد المسح الاراضي العام بعد استكمال الاجراءات والشكايات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على تصريحات دون المكايلة يكون دون جدوى".

1- رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 267.

2- القرار رقم 197920 المؤرخ في جانفي 2000، المجلة القضائية ، العدد الاول ، ص 252.

يتبين لنا من خلال القرارين انه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق ارفاق النسخة من الدفتر العقاري في ملف الموضوع الشخص الذي يدعي ملكية للعقار وإلا سوف يحكم القاضي المعروض عليه النزاع بعدم قبول دعوة لانعدام الصفة<sup>1</sup>، طبقاً للنص المادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

1- رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 269.

## خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع بتمعن نجد أن المشرع الجزائري أحسن في تبني نظام السجل العقاري بموجب الأمر رقم 75- 74 يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76- 62 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 76- 63 يتضمن تأسيس سجل العقاري.

وقد رأينا الاعمال المادية والقانونية التي من خلالها يتم التجسيد وتأسيس نظام السجل العقاري، والتي تؤكد مدى نجاحها ومحاولة لتفادي الانتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي، بداية بعملية المسح العام للأراضي والذي يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، ثم تأسيس السجل العقاري من خلال إنشاء وتكوين مجموعة البطاقات العقارية والتي بموجبها يعد ويسلم الدفتر العقاري.

ان السجل العقاري سند اداري يسلم لأصحاب العقارات لإثبات حق الملكية والحقوق العينية العقارية بعد اتمام عمليات التقنية الميدانية والإجراءات التقنية القانونية المتمثلة في المسح العام للأراضي والتأسيس سجل العقاري، بحيث يعتبر اعداد المسح العام للأراضي المفتاح الاساسي لتأسيس سجل العقاري بصفة نهائية وبأكثر مصداقية وبالأخص حسب اتجاه الدولة لتبني نظام الشهر العيني كخيار للشهر العقاري في المنظومة القانونية الخاصة بالعقارات والتعامل فيها.

لا يمكننا تصوير السجل العقاري بدون القيام اولا بعملية المسح العام للأراضي ، و تعميمها عبر كل التراب الوطني .

لقد كلف المشرع الجزائري كل من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي القيام بعملية المسح العقاري ، أما عملية تأسيس السجل العقاري فقد أوكلت للمحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري باستلام وثائق المسح من قبل إدارة المسح الأراضي وترقيم العقارات ،حتى يؤسس فيما بعد السجل العقاري المتمثل في مجموعة

البطاقات العقارية، وعلى اثر ذلك تسلم الوثائق التي تثبت حقوق الملاك على العقارات الممسوحة.

لقد عبر المشرع الجزائري بشكل صريح وللعالم عن القيمة القانونية لدفتر العقاري في اثبات الاملاك العقارية بحيث اعتبره كوسيلة وحيدة لإثبات الملكية العقارية ، وذلك بالاستغناء عن العقود الاخرى التي ادت اليه سواء كانت رسمية او عرفية ادارية او قضائية، ولهذا فقد سعى المشرع الجزائري من خلال المرسوم 67- 63 متعلق بتأسيس السجل العقاري الى محاولة وضع مجموعة من الاجراءات لضبط صحة مجموعة البطاقات العقارية، واخرى لكيفية انشاء وتأشير على هذه الاخيرة.

من خلا دراستنا نستخلص مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:

- هناك ارتباط وثيق بين السجل العقاري وأعمال المسح ،حيث لا يمكن بأي حال من الاحوال الحديث عن الاول دون تجسيد هذه الاخيرة على ارض الواقع.
  - الدفتر العقاري هو سند اداري يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم نهائيا بعد اتمام العمليات المسح للعقارات.
  - البطاقات العقارية هي الوسيلة الوحيدة حاليا لإعلام الجمهور بالوضعية القانونية للعقار.
  - المحافظات العقارية الى يومنا هذا تعمل بازواجية البطاقتين الشخصية والعينية
  - عدم امكانية المحافظ العقاري اجراء الترقيم النهائي في الاجال المحددة نتيجة نقص المعلومات على مستوى وثائق المسح و انعدامها احيانا.
  - عدم تعاون الهيئات الخارجية التي لها صلة بعملية تأسيس السجل العقاري ، و خاصة مصالح املاك الدولة و البلديات.
- بناء على دراستنا نقترح ما يلي :
- 1-الزام رؤساء البلديات القيام بعمليات تحسيسية و متنوعة لإعلام المواطنين حول عملية المسح خاصة في المناطق القبائلية.

2- اعادة النظر في المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 التي تهدف الى اعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل العقاري ، استنادا لوثائق المسح ، لأنها تسمح بإعادة النظر فيها عن طريق القضاء، مما ينتج عليه عدم استقرار المعاملات العقارية.

3- انشاء محاكم عقارية متكونة من قضاة متخصصين في المجال العقاري.

4- انشاء فروع على مستوى البلديات يجب ان تكون متخصصة في عملية المسح لكي تسرع في عملية المسح.

5- دمج بين مديرية املاك الدولة و الحفظ العقاري في هيكل اداري موحد .

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2013.
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 4- حاجي نعيمة، المسح العام و التأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- 5- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 6- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، بوزريعة الجزائر، 2002.
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006.
- 8- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 5، الجزائر، 2009.
- 9- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 10- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.

11- محمودي عبد العزيز ، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر، 2022.

## ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

### أ- رسائل الدكتوراه:

1- بوقرة العمري، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015.

2- جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017،

3- رحايمية عماد الدين، "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014

4- سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدس بلعباس، 2019-2020.

### ب- المذكرات:

#### 1. مذكرات الماجستير:

1- اورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2012.

2-بسكري انيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية ، فرع عقاري زراعي ،كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ،البليدة ، 2000-2001.

3-بلقاسم تومي ، الاجراء الاول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق و العلوم الادارية ، الجزائر ، 2012.

4-رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 1999-2000.

5-رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.

6-فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007-2008،

## 2.مذكرات الماستر :

1-براهيمي صارة، دحماني صارة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مذكرة شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021-2022.

2-بوخاري صورايا، قادري سليا، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2016/2017.

3-بوفاتيس نسيمية، مامو سامية ، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2016

- 4-الجنادي جميلة، شاوش مليكة، الدفتر العقاري الية لاثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016،
- 5-حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016.
- 6-زرارة مسعود ، مسؤولية المحافظ العقاري ، مذكرة شهادة الماستر في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعو مولود معمري ، تيزي وزو، 2017.
- 7-زيتوني فتيحة، دور المحافظ العقاري في تاسيس السجل العقاري،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور ،الجلفة، 2015/2014،ص22-23.
- 8-سعاد بن ايدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، قانون ايداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019،
- 9-سعاد بن إيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019.
- 10- سلمى بومعزى، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون أعمال جامعة العربي بن مهدي، ام بواقي، 2019/2018،
- 11- شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، مذكرة تخرج للماستر ،نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، جامعة محمد البشير الابراهيمي،بورج بوعريج 2022/2021.
- 12- شويحات أسماء، اجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة ماستر اكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة غرداية ، 2016-2017.

13- الصادق بالقبط، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي، 2016-2017.

14- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ، محمد خيضر ، بسكرة ، 2013-2014.

15- قابن نهاد ، غياط هشام ، منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، قطب تاسوست ، 2018-2019.

16- كمال مهدي ، المنازعات العقارية الناشئة عن اعداد الدفتر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2018 .

17- لخضاري فريدة ، منازعات الشهر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2018.

18- مروان ليام، تأسيس السجل العقاريين مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون قضائي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2021/2022.

19- نتوري سعاد ، وارث وسام ، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2014.

**ثالثا: المقالات والمدخلات:**

**أ- المقالات:**

1- احمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2009، ص ص 223-234.

- 2-باخوية دريس، " حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي"، مجلة القانون العقاري، المجلد 01، الرقم 01، 2014، ص ص 152-170.
- 3-بلقاسم بواشري ، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص ص 71-80.
- 4-بن عمر محمد ، " اثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، العدد الرابع ، 2016، ص ص 114-126.
- 5-بودقزدام سامية، الغات ربيحة، "المسح العقاري كإجراء اولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة ايليزا للبحوث و الدراسات، المجلد العدد 06، 2021، ص ص 253-271.
- 6-زبدة نور الدين، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص " ، مجلة المعيار ، العدد الثامن عشر ، 2017، ص ص 429-437.
- 7-سعيد سعودي ، "الدفتر العقاري كسند اثبات للملكية العقارية الممسوحة "، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10، العدد 01، 2018، ص ص 356-369.
- 8-شايب باشا كريمة، " اشكالات الشهر المتعلقة بالترقيم العقاري و اثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة"، المجلة الجزائرية لأمن الإنسان المجلد 06، العدد 01، 2021، ص ص 395-407.
- 9-شعبان هند ، " الاجراءات التقنية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية " ، العدد الثامن، ص ص 265-295.
- 10- صبايحي ربيعة، " دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد 52، العدد 03، 2015، ص ص 135-155.

11- قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص ص 500-525.

12- محمد دهار، " السجل العقاري: عمليات المسح العام للأراضي و الترقيم"، مجلة القانون الدولي و التنمية، المجلد 9، العدد 02، 2021، ص ص 187-206.

13- هاجر عبد الدايم، " الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية "، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية و السياسية ، المجلد السادس ، العدد الاول ، سنة 2022، ص ص 1943-1962.

#### رابعاً: النصوص القانونية

##### أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج. عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990.

2- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

3- امر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر.ج. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم،

4- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976. المعدل والمتمم.

5- مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-

400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر.ج. عدد 71، الصادر في 30 ديسمبر 1976.

- 6- قانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفيري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج عدد 06، الصادر في 07 ديسمبر 1984.
- 7- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 52، الصادر في 17 يناير 1990.

#### ب- النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63، المؤرخ في 12 ماي 1992، ج.ر.ج.ج عدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992، المتضمن إعداد المسح الأراضي، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 جويلية 1976.
- 3- مرسوم تنفيذي 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر.ج.ج عدد 21، الصادر في 18 مارس 1992.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 95-55، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادر في 19 مارس 1995
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991.

#### خامسا: التعليمات

- 1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية.

## الفهرس

01	مقدمة.....
04	الفصل الأول: تنظيم الاعمال المادية لتأسيس السجل العقاري.....
05	المبحث الأول: ماهية المسح العام للأراضي.....
06	المطلب الأول: مفهوم المسح العام للأراضي.....
06	الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي.....
07	أولاً:التعريف الفقهي.....
08	ثانياً: تعريف القانوني للمسح الأراضي.....
10	الفرع الثاني: أنواع المسح العام للأراضي.....
10	أولاً: المسح العام.....
12	ثانياً: المسح الغابي.....
13	الفرع الثالث: اهداف المسح.....
13	أولاً: الأهداف القانونية.....
15	ثانياً : الاهداف العقارية.....
16	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمسح الاراضي.....
17	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
17	أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
18	ثانياً : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
20	ثالثاً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.....
22	الفرع الثاني: لجنة مسح الاراضي.....
22	أولاً: تعريف لجنة المسح.....
23	ثانياً: تشكيلة لجنة مسح الأراضي.....
23	ثالثاً: اجتماع لجنة مسح الاراضي.....

24.....	رابعاً: مهام لجنة مسح الأراضي .
25.....	خامساً: كيفية تنفيذ القرارات.....
26.....	المبحث الثاني: اعداد عملية مسح الاراضي.....
26.....	المطلب الأول: الاعمال الادارية التحضيرية.....
26.....	الفرع الاول: افتتاح عملية المسح.....
29.....	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق.....
29.....	أولاً: المخططات.....
30.....	ثانياً: السندات المشهرة.....
31.....	الفرع الثالث: إعداد صور الجوية والمخطط البياني.....
32.....	الفرع الرابع: تحديد و تقسيم اقليم البلدية.....
34.....	المطلب الثاني: الأعمال الميدانية.....
34.....	الفرع الأول: تعيين الحدود.....
36.....	الفرع الثاني: التحقيق العقاري.....
38.....	أولاً: معاينة أصحاب الحقوق.....
38.....	ثانياً: معاينة الحقوق.....
40.....	ثالثاً: نتائج التحقيق الميداني.....
40.....	الفرع الثالث: إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية.....
41.....	أولاً: إعداد وثائق المسح.....
42.....	ثانياً: ايداع وثائق المسح لدى البلدية.....
44.....	الفصل الثاني : تنظيم الاعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.....
44.....	المبحث الأول: ماهية السجل العقاري.....
44.....	المطلب الاول: مفهوم السجل العقاري.....
45.....	الفرع الأول: تعريف السجل العقاري.....

- أولاً: التعريف الفقهي للسجل العقاري: 45.....
- ثانياً: التعريف القانوني للسجل العقاري..... 46.....
- الفرع الثاني: وثائق السجل العقاري..... 46.....
- أولاً: الوثائق الأصلية للسجل العقاري..... 46.....
- ثانياً: الوثائق المتممة للسجل العقاري..... 47.....
- الفرع الثالث: مبادئ السجل العقاري..... 48.....
- أولاً: مبدأ التخصيص..... 48.....
- ثانياً: مبدأ الشرعية..... 49.....
- ثالثاً: مبدأ القيد المطلق..... 50.....
- رابعاً: مبدأ الاثر الاضافي للقيد..... 51.....
- خامساً: مبدأ حظر تقادم المكسب..... 51.....
- المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بالسجل العقاري..... 52.....
- الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية..... 52.....
- الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية..... 53.....
- أولاً: تعريف المحافظ العقاري..... 54.....
- ثانياً: مكتب المحافظ العقاري..... 55.....
- ثالثاً: شروط تعيين المحافظ العقاري..... 55.....
- الفرع الثالث: اقسام المحافظة العقارية..... 57.....
- الفرع الرابع: مهام المحافظة العقارية..... 59.....
- المبحث الثاني: ضبط السجل العقاري..... 62.....
- المطلب الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري..... 62.....
- الفرع الأول: إيداع وثائق المسح..... 62.....
- أولاً: مجموعة الوثائق المسحية..... 64.....

65.....	ثانيا: شهر محضر استلام وثائق المسح.....
66.....	الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.....
67.....	أولا: الترقيم المؤقت.....
70.....	ثانيا: الترقيم النهائي.....
72.....	المطلب الثاني: تشكيل البطاقات العقارية.....
72.....	الفرع الاول: اعداد مجموعة البطاقات العقارية العينية.....
73.....	الفرع الثاني: أنواع البطاقات العينية.....
74.....	اولا: البطاقات العقارات الحظرية.....
76.....	ثانيا : بطاقات قطع الاراضي.....
77.....	ثالثا: البطاقات الابجدية.....
78.....	الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري.....
78.....	أولا : التأشير على البطاقة العقارية.....
79.....	ثانيا: الدفتر العقاري.....
88.....	خاتمة.....
91.....	قائمة المراجع.....
100.....	الفهرس.....