المركز الجامعي صالحي أحمد بالنعامة
معهد الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص قانون إداري

دور مسح الأراضي في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

إعداد الطلبة :
- أغـــا ياسين
- رحماني هشام

تحت إشراف:
د . بغني شريف

لجنة المناقشة

- أ . د عويسات فتيحة	أستاذة التعليم العالي	رئيسا
- د. بغني شريف	أستاذ محاضر -ب-	مشرف ومقرر
- د . كبير الأمين	أستاذ مساعد	مناقشا

السنة الجامعية:2023 / 2024

المركز الجامعي صالحي أحمد بالنعامة

معهد الحقوق

النعامة في: 2024/05/ 23

قسم القانون.....العام.....

إذن بالطبع خاص بمذكرة الماستر-تحرر على دعامة CD-DVD

أنا الموقع أدناه الأستاذ:.....بغيني شريف.....

تخصص:.....قانون إداري - مالية عامة وتشريع ضريبي

الرتبة العلمية:.....أستاذ محاضر ب.....

أرخص للطالبين

1.....أغا ياسين.....

2.....رحماني الهام.....

تخصص:.....قانون إداري.....

تحرير المذكرة الموسومة ب..دور مسح الأراضي في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

لحساب السنة الجامعية :.....2023 - 2024.....

توقيع الأستاذ المشرف

الدكتور بغيني شريف

بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي و تخرجي إلى من هو جزء من القلب و الفؤاد

إلى أجمل و أروع إنسان إلى قدوتي و خير مثال إلى من أحمل اسمه بكل فخر و عزة

و شرف وإلى من أورثتني العزة و الفخر و خيرة النسب إلى روح والدي رحمهما الله

إلى زوجتي و فلذة كبدي لينا غفران

و إلى كل أخوتي و أخواتي كل واحد باسمه

و إلى جميع زملاء المهنة الذين عرفناهم في مهنة النبلاء

أغا ياسين

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي و تخرجي إلى من هو جزء من القلب و الفؤاد

إلى أجمل و أروع إنسان إلى قدوتي و خير مثال إلى من أحمل اسمه بكل فخر و عزة

و شرف وإلى من أورثتني العزة و الفخر و خيرة النسب إلى روح والدي رحمه الله

إلى أمي أطال الله في عمرها

إلى زوجتي و أبنائي رنيم، رفيف، محمد و أسيل

و إلى كل أخوتي و أخواتي كل واحد باسمه

و إلى جميع زملاء المهنة اللذين عرفناهم في مهنة النبلاء

رحماني هشام

التشكرات

حمد لله أولا و آخرا و ما توفيقنا إلى بالله و الصلاة و السلام على خاتم الأنبياء و المرسلين سيدنا محمد صل الله على و سلم

وبعد إن شكر العباد هو من تمام شكر رب العباد لأن لكل نجاح شكر و امتنان

نتقدم بالشكر الجزيل للمشرف الدكتور بغني شريف على تكرمه بالإشراف على هذا البحث كما نتقدم بالشكر المكلل بالتقدير و الاحترام لجميع الأساتذة الذين عرفناهم في مرحلة دراسة ماستر 2 بالمركز الجامعي صالحي أحمد بالنعامة و كذا الطلبة و الطالبات التي جمعتنا بهم مقاعد الدراسة كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع زملائنا و أصدقائنا من محامين و محاميات و أصدقاء الدراسة الذين شجعونا على الرجوع إلى مقاعد الدراسة و مواصلتها

كما لا يفوتنا أن نتقدم بفائق التقدير و الاحترام و الشكر و العرفان إلى كل من عمي مرسلي جيلالي و السيد حادي مصطفى موظف بمصالح الحفظ العقاري على تقديم يد العون خلال إنجاز البحث

بالإضافة إلى الآنسة حتيت إكرام

قائمة المختصرات

-**ج. ر** : جريدة الرسمية

- **ص** : صفحة

- **ط** : طبعة

- **ع** : عدد

- **مج** : مجلد

مقدمة

ارتبط الإنسان منذ وجوده ارتباطا وثيقا بالأرض وتربت معه غريزة حب تملكها والسيطرة عليها، باعتبار أن العقار يمثل ويرمز للسلطة والقوة، وبتيقنه إلى أن العقار ثروة زاد في الإصرار على اكتسابها وتملكها بكافة الطرق.

وبإدراكه بمرور الوقت للأهمية الكبيرة التي يلعبها العقار في التنمية والاستثمار اللتان ترتكز عليهما معظم الدول من أجل الرقي والتطور خاصة في المجال الاقتصادي, فبازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية للأفراد والأمم.

غير أن التنافس في طلب الملكية أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في أغلب الأحيان نزعات كثيرة ومعقدة وأدت حتى إلى الحروب سواء كانت أهلية أم بين الأمم والدول، الأمر الذي جعل معظم التشريعات تلتفت للاهتمام بهذا الأمر وذلك بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

فإن كانت الحيازة في المنقول سند الملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول فأن الأمر يختلف تماما إذا تعلق الأمر بالعقار، وهذا نظرا لطبيعته بكونه حيزا ثابتا مستقرا حسب ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري، لذالك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار.

وقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ورثتها البلاد غداة الاستقلال، ولعل أهم تلك الوسائل الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له والتي تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية.

مسح الأراضي حسب المادة الثانية من ألأمر السالف الذكر هدفه تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري فالمسح العام للأراضي يعد المسيطر على الفضاء العقاري من الناحية التقنية والقانونية، وبالتالي فإن المسح هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.

وعملية مسح الأراضي العام لها صلة كبيرة مع العديد من الوثائق التي تؤسسها وتنظمها حيث أنها تعتبر الركيزة الأساسية لعملية المسح العقاري فمن خلال هذه الوثائق نتوصل إلى أصحاب الحقوق وبالتالي ضبط الحقوق والملكيات للأفراد فكلما كان هناك تدقيق ونزاهة في انجاز هذه الوثائق كلما كان لها نتائج صادقة أدت بظهور ملكية عقارية منظمة ومضبوطة تمكن حائزها من إثباتها أمام الجميع.

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم العمليات المادية التي يترتب غليها آثار قانونية هامة، فهي تمر بجملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية لتنتج لنا في آخرها مجموعة من الوثائق الهامة والتي تشكل لنا آثارا في غاية الأهمية، وأهم ما ينشأ عنها هو السجل العقاري الذي يعتبر المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات، فكلما كانت مصداقية في الوثائق المسحية كلما خلفت لنا سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ قوة الثبوت المطلق لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه.

من خلال إنشاء السجل العقاري يتمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية باعتبارها الوثيقة الرسمية المثبتة للملكية العقارية أي السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهي ما عبر عنها المشرع الجزائري بالدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار.

وانطلاقا من هذا فإن أهمية دراسة الموضوع تتجلى في دور الوثائق المسحية المنظمة للملكية وكذلك تسليط الضوء على أهميتها ودورها في الوصول إلى وثائق مضبوطة، وكذلك التطرق إلى إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية من أجل تأسيس سجل عقاري وإنشاء بطاقات عقارية وبالتالي الوصول إلى السند المثبت للملكية العقارية في الدفتر العقاري.

إن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد، تصب جميعها في بوتقة: **ما مدى نجاعة الوثائق المسحية في تحديد وضبط وإثبات الملكية العقارية ؟**

فرضيات الدراسة:

- لا مجال لتطهير الملكية العقارية باختلاف أصنافها و أنواعها إلا عن طريق إجراء مسح عقاري شامل عبر كافة أنحاء الوطن.
- المسح العقاري السبيل الوحيد لتجديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كيف و متى شاء على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.
- لا مجال لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا عن طريق الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ولدراسة هذا الموضوع اتبعنا المنهج التحليلي والوصفي كونهما المنهجين المناسبين لإبراز أهمية الوثائق المسحية وتبين آثارها على الملكية العقارية، وللإلمام بجميع جوانب موضوع دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية.

ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري، وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال الحديث عن

مفهوم المسح العقاري وخصائصه وأنواعه وأهدافه وإجراءات المسح وهذا ما سوف نتطرق إليه بشيء من التفصيل في الفصل الأول وفي المبحث الأول المقسم إلى مطلبين، وأما في الفصل الثاني الذي هو مقسم إلى مبحث ومطلبين فسوف نعرض فيه إجراءات الشهر ووثائق المسح العقاري والآثار الناتجة عنها.

الفصل الأول:

المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

المبحث الأول: النظام القانوني للمسح العقاري

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشبعة , لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري.

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسيةوالعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم " مسح الأراضي العام " في حين بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة.

ولما كانت عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، لما توفره من تطهير للملكية العقارية وضمان للحقوق واستتاب للائتمان ونمو للاقتصاد، عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين, كان من الضروري التعريف بهذه العملية.

المطلب الأول:مفهوم المسح العقاري

نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري وتبيان خصائصه ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات، وأهدافه وفي الأخير إجراءات المسح العقاري.

الفرع الأول:تعريف المسح العقاري وخصائصه

[1] الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 , ج .ر رقم 92 المؤرخة في 1975/11/18 , ص 1206.

إن المسح العقاري يمثل مجموع العمليات التي تسمح بتوفير جميع المعلومات الخاصة بتحفيظ الملكية العقارية عبر تدقيق حدودها ومحتوياتها و موقعها الجغرافي و أرقامها وتسمياتها مما يتيح وضع تصميم وخريطة المسح العقاري لها.
سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية والفقهية ثم عرض خصائصه.

أولاً:تعريف المسح العقاري

1-التعريف اللغوي للمسح العقاري

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني منها: مسح الأرض يمسح مسوحا أي ذهب فيها ومسح باليد على رأس اليتيم أي مررها، وقال أبو زيد في كلام العرب يكون مسحا وهو إصابة الماء ويكون غسلا، يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها , وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بعد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل[1]، قال ومنه قوله تعالى: " وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم "[2].

فالمراد بمسح الأرجل غسلها، ومسح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمتها، وعلم المساحة هو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها.[3]ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة(cadastre) التي نجدها نابعة منلفظة (catastico) اليونانية، (katastikhon)والتي تعني القائمة، أو

---

[1] بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993، ص:849.

[2] سورة المائدة من الآية، 06.

[3] بطرس البستاني: المرجع السابق، ص: 849.

أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة (capitestra) وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي علىقائمة الأملاك وتحديد ملاكها لإحصاء الأملاك.[4]

2-التعريف الاصطلاحي

اختلف الفقه في إعطاء تعريف للمسح العقاري، ويظهر جليا من خلال التعاريف التالية:عرفها البعض على أنها عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، والتي تكون ذات صلة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه، وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، هذا يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.[1]

كما جاء في تعريف آخر على أنها:"عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق".[2]

وجاء في تعريف الدكتورة "قرنان فضيلة" على أن: " المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضال عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة ".[3]

3-التعريف القانوني للمسح العقاري

---

[4] عمر تيمجغدين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، 2013-2014، ص 27.

[1] المرجع نفسه، ص8.

[2] عمار بوضياف: المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص 41.

[3] شملي أحمد: المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون خاص معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية بودوار، قسم الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019-2020، ص4.

تنص المادة 02 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه:"مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

ورجوعا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[1]المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24[2]نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنايات المقامة عليها أو استغلالها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال ,وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان ,وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها الماسحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد كل ما يجاورها من عقارات، ووجه قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.[3]

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 1984/12/30، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في 1992/04/07، (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 1992/04/08).

[3]عبد الغني بوزيتون: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، "غير منشورة"، قسم القانون الخاص- فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، 2010، ص: 04،05.

كما يتضح لنا أيضا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا دقيقا لعملية المسح العقاري، بل اكتفى بإعطاء أهداف العملية والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها.

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية[1]لاسيما المادة 25 منه والتي تنص على:"عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.
ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفق الشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعد ".

3-التعريف الفقهي للمسح العقاري

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه:" عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكه وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه :"عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".[2]

وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع 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.[3]

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة سنة 1971.

[2] عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006،ص:

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

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: " حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني".[1]

ثانيًا: خصائص المسح العقاري

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

1-خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات :

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الفلاحية، أما العقارات الحضرية فأنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.[2]

2-خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو

---

[1] مواز شربالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرو ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص: 84.

[2] نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي ويعطى هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الملاك مع البدء أولا بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية.[1]

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

نبرز من خلال الأمر 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975، و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حيث يجب معرفة الإطار المكاني الذي يتم فيه المسح العقاري، فبالرجوع إلى نص المادة8 منه[2]،و كذلك المادة 1 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية. و كذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000[3] ،الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية؛ و الذي جاء ليحدد النوع الثاني من المسح العقاري.

أولاً:المسح العام للأراضي

---

(1) عماد الدين رحايمية، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص:176،177.

(2) المادة 8 من الأمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

(3) نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية بموجب المادة 1 من المرسوم 76-62، المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، ع: 30، صادر في 1976/04/13، معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 1984/12/24، ج.ر، ع: 71، صادر في 1984/12/30، والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 1992/04/7، ج.ر، ع: 26، صادر في 1992/04/8.

عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية[1]، حيث جاء في نص المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس1976، و الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن: "**تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000نسمة.**

و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع ة الرقم.

أما جميع العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية"[2].و نستشف من خلال استقراء نص المادة هذه أن المسح العام للأراضي ينقسم إلى نوعين، كالآتي:

1.1. المسح الحضري:

عرفها المشرع الجزائري حسب المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على أنها العقارات الحضرية التي تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 من نفس المرسوم؛ و العقارات المبنية أو الغير مبينة، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم.[3]

---

[1] عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق،ص، ص: 09.

[2] المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، و الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الأمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع: 30، صادر في 13 أفريل1976، معدل ومتمم لامرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج.ر، ع:3، صادر في 16 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-12، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر، ع: 34، صادر في 23 ماي 1993.

[3] المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بالسجل العقاري، المصدر السابق.

وبعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم إعداد بطاقات خاصة لهذه العقارات؛ تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص الحافظة العقارية: بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية.[1]كما يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضارية من طرف مديرية البناء التعمير داخل الولاية وفق لأدوات التهيئة و التعمير[2]، و يعتبر هذا الأخير أداة التخطيط و التسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية و العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، و هذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل و المتمم.[3]

وكذلك وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبنايات المسموح بها في تراب البلدية و المعبر عنه بالمتر المربع من الأحجام، المنظر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية و الخضراء و الارتفاعات، الشوارع و النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.[4]

. المسح الريفي:

---

[1]المادة 20 عن المصدر نفسه.

[2]المرسوم رقم 91-77 المؤرخ في 28 ماي 1991، و الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/25 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر، ع: 19، المؤرخة في 1 أفريل 2012.

[3]القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر، ع: 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر، ع: 51، مؤرخة في 15 أوت 2004.

[4]سلامي لامية: عبد الرحمان محمد: نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2015-2016، ص 14.

العقارات الريفية هي كل العقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري، و هذا ما تؤكده المادة 21 الفقرة الثالثة على أن: "**جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية**"[1]، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تتمثل في:

- المحتوى المادي و طبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات؛
- المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذا طريقة الاستغلال.[2] إن عملية المسح في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، غير ان المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات و مقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر و ثمن المتر مربع فيها أغلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.[3]

ثانيًا: المسح الغابي

جاء في تعريف نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000، و الذي يحدد قواعد إعداد مسخ الأراضي الغابية الوطنية على أن: "**يقصد بالاملاك الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم، يأتي:**

- **الغابات؛**
- **الأراضي ذات الوجهة الغابية؛**
- **التكوينات الغابية الأخرى**".[4]

يقصد بالغابات حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 على أنها:" **كل أرض تغطيها أشجار تتشكل من غابة أو أكثر إما حالتها الطبيعية وإما بفعل تشجير أشجار أو إعادة تشجير على مساحة 10 هكتارات متصلة، و تشمل على الأقل على ما يأتي :**

---

(1) المادة 21 الفقرة الثالثة من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

(2) المرسوم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(3) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 10.

(4) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 200-115 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المصدر السابق.

- **مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة؛**
- **ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة الرطبة.**
- **بالنسبة للمناطق القاحلة و الشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و شبه الرطبة.**[1]

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية يقصد بها كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي. كما تشمل هذه الأراضي الأحراش و الخمائل.[2]

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، لأن موضوعه ينصب على الملكية العقارية، ومن أهداف المسح الرئيسية هي الاشتراك مع السجل العقاري في الوصول إلى تطهير حقيقي للعقارات، باعتباره الداعم الأساسي له، و يمكن حصر أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري وهي:

أولاً: الأهداف الاجتماعية

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظرا لكونها من أوسع الحقوق العينية، و ذلك من خلال مختلف التشريعات و القوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها و تنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها و تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية و مالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرارها و حمايتها من مختلف التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملاكهم و يسود التعامل و التداول بشأنها بكل ثقة و طمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية و تسهيل الفصل فيها.[3]

---

[1] المادة 4 عن المصدر نفسه.

[2] المادة 04 الفقرة 5 المصدر نفسه.

[3] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 186.

ثانياً: الأهداف الاقتصادية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي ترتكز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري و تشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية و قانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير و بالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية[1]، وفي ذلك تقول الأستاذة ليلى زروقي:" نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 1\3 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا و يتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء[2]، كما أن ضمن استقرار الملكية بسندات تعبر عن الحقيقة يشجع و يسهل على البنوك الدخول في عمليات الاقتراض و المساهمة في السوق العقارية الحرة بما يحقق الائتمان العقاري، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية بما يضمن توفير السكن و التهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع الاقتصادية، أما على المستوى الجبائي، فعملية المسح العقاري تلعب دورا جبائيا أصليا، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها)، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.

و الدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهظة و التي كلفتها إن لم نقل اضطرتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة، فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح و المتمثلة في الدفتر العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتاوات

---

[1] زرياني محمد مصطفى: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير،"غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق_ بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2011، ص، ص:15،16.

[2] ليلى زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000، ص: 22.

العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لتراب الجزائر.[1]

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

ثالثاً: الأهداف التقنية والقانونية

إن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات و تشخيصها و إعداد الوثائق و المخططات بشأنها هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق و التي من يكون للقيد في السجل العقاري القوة القانوني في الإثبات.

فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى من عملية تقنية إلى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري.

و لا يكتمل هذا الدور و الأهمية إلا إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد، و بالتالي ستؤدي حتما إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي و يمهد للدراسة الموضوعية و المتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأرض أساسا لها.

و قد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية و قانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع و الحقيقة.[2]

---

[1] نعيمة حاجي: المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص، ص: 27،28.

[2] زرياني محمد مصطفى: المرجع السابق، ص: 17.

المطلب الثاني: إجراءات عملية المسح العقاري

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية، أهمها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

ولمعالجة موضوع إجراءات عملية المسح العقاري ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، بحيث خصصنا الفرع الأول الإجراءات التحضيرية، أما الفرع الثاني لدراسة الإجراءات الميدانية، وأخيرا الإجراءات الختامية من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول:الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي (أولاً)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي و الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري (ثانياً).

أولاً: عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري و إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق [1]والتصاميم الضرورية، و يتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون [2]رقم 84-09 المؤرخ في 04 ديسمبر 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلم معين و كذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، وكذا

---

[1] نورة أورحمون: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص: 145.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984.

المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل، فهذه الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة و البلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، يتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهرة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.[1]

بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة، تأتي عملية التصوير الجوي، بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خاليا من المرتفعات وأفقيا بحيث يكون محور التقاط الصور عموديا، و عند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم، وهذا يتعلق بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة، ولكل صورة جوية معالجة يتم إعداد نسخة منها حتى تستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة والخاصة بالمخطط الطوبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية.[2]

---

[1] زهرة بن عمار: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير،"غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار– عنابة، الجزائر، 2011، ص، ص: 99،100.

[2] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 227،228.

ثانياً: عملية تجزئة الإقليم البلدي والإعلان عن بدء عملية المسح العقاري

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، و التي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناءاً على تلك الوثائق المقدمة و المعدة من طرف الخبير الطوبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في: أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية، عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم، تقسيم وحدة عقارية متجانسة.[1]

وبعد تقسيم الإقليم البلدية إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم (01) ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهاباً و إياباً، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم.[2] بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم على أنه: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

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

---

[1] نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 147.

[2] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص:229.

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة[1]، يكون ذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات[2]، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويون للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقريرا يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية:

- تحديد البلدية التي ستنطلق فيها عملية المسح
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إلصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
- الصعوبات التي تم مواجهتها.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي و التاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

و تتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.[3]

---

[1] ريم مراحي: آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص: 06.

[2] نص المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 المتضمن المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

[3] عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 93,

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

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

أولاً: عملية تعيين الحدود

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

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

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

وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعمليات وضح الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، كما تقدم للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.[1]

فعملية تعيين الحدود تتطلب معرفة العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص

[1] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 230.

أو عدة أشخاص على الشيوع و مثقلة بنفس الأعباء و الحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية.[2]

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلا بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية.

و يمكن تلخيص الإجراءات العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيما يلي:

1-استدعاء الأشخاص

فيجب أن يكون المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضح عقاراتهم[1]، وتطبيقا بما جاءت به التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 و المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي و الترقيم المؤقت.[2]و التي نصت على أنه يجب أن يتم استدعاء الملاك الحائزين على حقوق انطلاق العملية وكذلك بالمناداة في أسواق و الإعلانات في أجل 15 يوما كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المثارة في الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة حيث يتم الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3 (انظر الملحق رقم01)، كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

وفي غياب الملاك المجاورين و بعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلة على امتداد 15 يوما، فإن التمديد يكون بصورة أحادية، ويجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الإشغال قصد إعلام المصالح و الملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

---

[2] نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم: المرجع السابق، ص: 49.

[2] الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2-التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم

وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من اسم ولقب وتاريخ ومكان الازدياد والحالة العائلية، و إذا يتعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها و تاريخها وأطرافها.

3-الاستطلاع على العقار و التعريف بحدوده

وتعتبر مرحلة صعبة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية، وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف اللجنة البلدية المعنية من طرف الوالي المختص إقليميا، وفي الأخير يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية.[1]

ثانياً: عملية معاينة التحقيق العقاري

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

[1] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص، ص: 233،235.

أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف[2]،وينتج عن التحقيق في المناطق الريفية بطاقة عقارية نموذج T7، أما في المناطق العمرانية ينجز عنها مجموعة بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق، ونموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها، ونموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذجT9. (انظر الملاحق المرفقة على التوالي(02،03،04،05،06).

ويجب الإشارة أيضا إلى التحقيق العقاري يتعلق بعملية أخرى يحكمها إطار تنظيمي آخر،جاء لاحقا وهو القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري2007 المتعلق بتأسيس

إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[1] وتعتبر مكملة لمسح الأراضي، ويهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام والتي تتعلق على الخصوص بجميع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية، المعلومات المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق، وكذا الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق، وقد أسندت عملية التحقيق العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة، بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية[2]، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد وتكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري، باقتراح من المحافظ العقاري و على العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان

---

[2] زادي سيد علي: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير،"غير منشورة"، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص: 88.

[1] الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007.

[2] مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 93.

المحافظة المكلفين بالتحقيق و عن المشاكل المثارة، وتقدم الأشغال، قدر المستطاع، ويكلف الأعوان المحقون بما يلي:

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة كل الآراء و الملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحيازة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع ذلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية و مديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح، وسنتطرق لذلك في العناصر الآتية:

1- معاينة أصحاب الحقوق:

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

1-1 تعيين الأشخاص الطبيعية: وذلك بذكر حالته:

- اسمه و لقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم و لقب الأم.
- تاريخ و مكان الميلاد و الجنسية.
- الوضعية العائلية.
- وعندما يكون العقار ملكا على الشيوع أو فيه شركاء فإن تعيين هوية احد الشركاء في الشيوع تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوع، و الذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريقه).[1]

[1] ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 43.

1-2- تعيين الأشخاص المعنوية:وتتمثل هذه الأشخاص في الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الشركات...، أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

- **الشركات:** اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية رقم السجل التجاري.[2]
- **الجمعيات:** تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان إيداعها، وقانونها الأساسي.
- **الجماعات المحلية:** اسم البلدية أو الولاية.
- **أملاك الدولة:** اسم الدولة، مقر المصالح و المنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم، و التي تكون إدارتها على عاتقهم.

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

2- معاينة حق الملكية:

إن تحديد حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية، أو بواسطة البحث و الاستقصاء في حالة غياب سند الملكية.[1]

2-1- المعاينة بواسطة السند:

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

ويؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات منها أن الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح، لكن لاشيء يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ إلى البحث و الاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية، وهي حلة تشبه حالة الملكية بدون سند،

[2] مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 94.

[1] ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 44.

وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيازة القانونية و أركانها للتمسك بها و الاعتراف للحائز بأحقيته في الملكية، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها أقل من المساحة المحددة في الميدان[2]، هنا كذلك إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأتية من الملاك المجاورين، وهذا ما يجب إثباته من طرفهم، أو اعتداء و تطاول على ملكيات الغير، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة، وقد يكونالشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته، و التي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة.

وبالتالي إذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات و بين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لا يمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية و الميدانية لصحتها، أما إذا تعذر التوصل لهذا التطابق فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي.[1]

أ- **السندات الرسمية المعترف بها:** من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وهذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوع، لكن كثيرا مالا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات و ذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا، فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث و الاستقصاء، و كذا العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاة القدامى و رؤساء البلديات، أيضا العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية

---

[2] نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 155.

[1] ريم مراحي: المرجع السابق، ص، ص: 44، 45.

العقارية الأخرى، المعدة من قبل الموثقين والتي تم إشهارها، و تعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق[2]المعدل و المتمم[3]تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، كذلك العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من طرف القضاة القدامى والقضاة الموثقين، و هذا النوع من العقود مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، ورغم أنها رسمية فهي لم تكن خاضعة إجباريا لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك، هذا العيب في نقص الإشهار لا ينقص في شيء من قوة الثبوت المقررة بموجب النصوص السابقة، فهي بذلك تحمل كل مواصفات العقد الرسمي و يبقى معمول بها إلى غاية إثبات العكس، والقرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به.[1]

ب- السندات غير الرسمية المعترف بها:

إن الأمر الذي يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971، وجدير بالذكر و تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري، فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

---

[2] الجريدة الرسمية، العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

[3] معدل ومتمم بالقانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006).

[1] ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 45.

و تجدر الإشارة إلى أن المعايير الثلاثة الأولى، بمكن للمحقق أو المحافظ العقاري التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، أما المعيار الرابع فإثباته لا يكون إلا عن طريق القضاء، أما بالنسبة للعقود العرفية التي لبس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، و لا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.[2]

2-2- المعاينة في حالة غياب السند:

ويعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة، وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء و البحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، و الأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاولة الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية، وقد جعل لكل من حماية الحيازة و الملكية طرقها الخاصة، فهو يحمي الحيازة في ذاتها، حتى و لو كان الحائز غير مالك.[1]

و يتعين على مدعي الحيازة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، و الاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة.[2]

الفرع الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية و الميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق المسحية و إيداعها القانوني (أولاً)، ثم تأتي عملية الترقيم العقاري (ثانياً) و لكن قد تثور منازعات من اعتراضات و إشكالات حول عملية الترقيم العقاري (ثالثاً).

أولاً: إعداد و إيداع الوثائق المسحية

سوف نعالج نقطتين هما:إعداد الوثائق المسحية، ثم إيداعها.

---

[2] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 240.

[1] مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 97.

[2] نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 156.

1-إعداد الوثائق المسحية

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية و أنواعها في الأمر رقم 75-74، و المرسومين التنفيذيين له تحت رقم 76-62 و 76-63، بل ترك الأمر للتنظيم عن و بعد مرور 23 سنة صدرت التعليمة رقم 16 لسنة 1998 السالفة الذكر، أين بينت في الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

أ- مخطط المسح:

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

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية و كل جزء من الملكية يتكون من قطعة أرض أو قطع أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع.

ب- سجل المساحة:

وهو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك و المفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه و لقبه و تاريخ ومكان ازدياده و عنوانه و جنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه و مقره الاجتماعيوطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار وهنا وجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية و حالة الملكية و المساحة و طبيعة شغل الأراضي.[1]

[1] عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص، ص: 243،244,

ج- جداول الأقسام:

يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري و التي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات و المؤسسات العمومية(الدولة، الولاية، البلدية) و بعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم.[2]

2-إيداع الوثائق المسحية

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري و بالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا و هذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري[1]، و الإيداع يمكن أن بقسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري، فالأصل أن تودع جميع الأقسام المشكلة للبلدية المعنية بالمسح.[2]

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة يقوم بفحصها من الناحية الشكلية و الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية.

---

[2] ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية، المرجع السابق، ص: 08.

[1] نص المادة 08 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

[2] التعليمة رقم 16، المرجع السابق، ص: 20.

و بالتالي متى وجد نقصا معينا وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر.[3]

و بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم (انظر الملحق 07) في أربع نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح لنشره وإعلانه للمواطنين، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ومدير أملاك الدولة.

ويجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير واضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا يدخل أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية الترقيم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية، و بالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية[1]، ويحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري[2]، ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددا فيه الأقسام و اسم البلدية و الأماكن الممسوحة، بحيث يكون المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين و أصحاب الحقوق العينية بموجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.[3]

---

[3] عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص، ص: 244،245.

[1] الزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013، ص:53.

[2] نور الدين زبدة: آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير،"غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011، ص: 48. المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

[3] نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

ثانياً: عملية الترقيم العقاري

يجب على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا تسلمه الإدارة يحتوي على البيانات المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، بغية استلام وثائق تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة كما يرفق الجدول عند الاقتضاء بالسندات و العقود والوثائق الأخرى التي تثبت أصل الملكية و المالك أو الحائز الحالي للعقار، ومنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي[4]، و يتم الترقيم العقاري بمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، بحيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا و هذا ما سيتم شرحه في الفصل الثاني.

[4] نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

الفصل الثاني:

إجراءات شهر وثائق المسح العقاري و الأثر الناتج عنها

المبحث الأول: إجراءات شهر وثائق المسح العقاري

تمر عملية الشـــهر العقاري لوثائق مســـح الأراضـــي العام، بجملة من الإجراءات يباشـــر بعضها المحافظ العقاري وحده و البعض الآخر يشاركه في إعدادها أعوان مختصين.

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العقاري

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا ومعرفة مالكيها، بناء على العمليات التقنية للمســـح العام للأراضي، الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة، لتصبح بعد إنتهائها جاهزة للإنتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم الإيداع

وعمليات المحاســـبة بالمحافظة العقارية، وهو الإجراء الذي نصـــت عليه المادة 8 من المرسوم 63-76 المعدلة بموجب المرسوم 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء فيها: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية."

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشـــاء الســـجل العقاري وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصـــوص عليه في المادة 11 من المرســـوم 76-62 الســـالفة الذكر[1]، كون هذا الأخير يتم على مســـتوى البلدية، و يغلب عليه الطابع الشـــكلي لأن أقصـــى ما يفيده هو ضـــبط البيانات المســـتقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية). في حين نجد أن الإيداع على مســـتوى المحافظة العقارية يهدف في أوســـع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي و الجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية و الحقوق العينية الأخرى لشـهرها في السـجل العقاري و في هذا الإطار نصـت المادة 11 من الأمر 75-74 على أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على

[1] نقصد به إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل.

أســاس وثائق مســح الأراضــي المعدة و القرارات و شــهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضـــوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه.

و لكي يعمل المحافظ العقاري على تســـليم الدفاتر العقارية يجب أن يودع الملاك لدى المحافظة العقارية جدولا محررا على نســختين، بجانب إيداع وثائق المســح مقابل تســلم محضرا بالاستلام من طرف المحافظ العقاري ولما كان الأمر كذلك سنقدم إجراءات إيداع وثائق المسح ،ثم نتعرف على إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول.

1-1 إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تســلمه وثائق المســح على تحرير محضــر تســلم لهذه الوثائق يكون وســيلة لإثبات هذا الإيداع[1]، ويشــترط القانون أن يتضــمن هذا المحضــر تاريخ الإيداع، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية.

كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام و اسم البلدية و الأماكن التي تم مســحها[2]، كونه ســيكون موضــوع إشــهار بكل الوســائل التي يمكن أن تشــكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية و اللصـــق في لوحة الإعلانات الخاصـــة بالبلدية و المحافظة العقارية ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ تســـلم الوثائق[3]، على أن يجدد المحضـــر كل 15 يوما لمدة 4 أشـــهر كاملة، و الســـبب في ذلك هو تمكين الملاك وأصـحاب الحقوق العينية من الحضـور للمحافظة العقارية وتسلم حسب الحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة، كما يمكن شهر محضر الإيداع، للغير من تقديم أي وثيقة تشــهد بحقوقهم على العقارات الممســوحة، إن هذا الأمر اســتوجب فتح فهرســا متسلسلا زمنيا، لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في الوثائق و متابعتها كما يجب.

وهذا الإلتزام من طرف الإدارة و المتمثل في تحرير محضـــر الإيداع ونشـــره وقبل ذلك استنساخه في 4 نسخ، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المســح، و الثانية لمدير الفرع المحلي لمســح الأراضــي و الثالثة لمدير أملاك

---

(1) بوشنافة جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، الجزائر، دار الخلدونية، ص: 16.

(2) طوايبية أحسن: نظام الشهر العقاري، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.

(3) نص المادة 09 من المرسوم 76-63 السالف الذكر.

الدولة و الرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية، يقابله إلتزام آخر من طرف الملاك يتمثل في إيداع جدولا وصفيا للعقار تسلمه الإدارة.

2-1 إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 74-75 السالف الذكر و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا على نسختين(انظر الملحق 08)، عن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقا للمادة 10 من المرسوم 63-76 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم،ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت هذه الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، و يحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقدم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه و ملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي، وهوية و أهلية أصحاب الحقوق من اسم و تاريخ ميلاد ومهنة و موطن الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفق ابالسندات والعقوبات التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعبا وعسيرا لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة، هم في غنى عنها هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عمومها موجودة ومدونة في وثائق مسح الأراضي والمحافظ العقاري يعتمد على هذه الأخيرة للمباشرة في إجراء الأول الإعداد السجل العقاري دون انتظار تسلمه الجدول، ففي ظل النظام الجديد العناصر الموجودة في وثائق المسح التي تبنى عليها الترقيمات العقارية لذا كان من الأجدر تجنيب الملاك هذا الإجراء ربحا للوقوف وتقليل التكاليف والحديث عن الترقيم العقاري يوجب علينا ولوج عالم هو معرفة سيرورته.

الفرع الأول: استلام و معالجة وثائق المسح العقاري

أولاً: استلام وثائق المسح العقاري

إن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بتفحصها وذلك من حيث الكمية و من حيث النوعية، بحيث أن له أن يعيد بعض من الوثائق، إذا لاحظ النقص فيها، لتصحيحها و يكون ذلك بموجب مراسلة، كونه لا يوجد ما يسمى برفض إيداع وثائق المسح، ذلك أن المشرع الجزائري لم يورد هذه الحالة، إضافة إلى عدم ذكر أجل مقيد لإدارة مسح الأراضي للرد على مراسلة السيد المحافظ العقاري و تصحيح النقص،[1] و تكون المعاينة كما يلي:

1-من حيث الكمية

على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية ضمن الوثائق المودعة:

- المخططات المساحية.
- سجل مسح الأراضي.
- جدول الحساب.
- جدول الأقسام.
- بطاقات العقارات (**T**10).

و هي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقا للتعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي و ترقيم العقارات.

ومن الضروري توافق هذه الوثائق مع العدد الطبيعي للقطع الممسوحة، بحيث يخصص لكل قطعة بطاقة عقارية خاصة بها، و يخصص لكل قسم مساحي مخططه الخاص، و لكل مالك ورقة أو أوراق إذا لم تكفي الورقة الواحدة بتسجيل كل القطع التي تعود لنفس الحساب.[2]

---

[1] ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2009، الجزائر، ص: 103، 104.

[2] نويري رشيد: تأسيس السجل العقاري و سير عملية الترقيمات العقارية، دليل عملي، المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة، دون ذكر السنة، ص: 01، 02.

2- من حيث النوعية

و يقصد بذلك أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة و مقروءة، و لا يكثر عليها الكشط أو التحوير، و تكون محررة بدقة وفقا للشروط المنصوص عليها.[1]

ففحص وثائق المسح العقاري يكون فحصا شاملا، لإحصاء النقائص التي من الممكن أن تكتشف أثناءه، ذلك أن هذه النقائص نادرا ما تحدث لدقة أشغال المسح العقاري وضوابطه الصارمة.

بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري و طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المذكور سابقا، و التعليمة رقم 16 المذكورة[2]، بإعداد محضر التسليم في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري، و الذي يصرح فيه المحافظ العقاري بتعيين تاريخ الإيداع[3]، محددا فيه الأقسام و اسم البلدية و الأماكن المذكورة الممسوحة[4]، و يكون هذا المحضر محل إشهار خلال 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة[5] و ذلك على مستوى كامل التراب الوطني، بهدف إعلام المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية بوجوب حضورهم للمحافظة العقارية من أجل استلام وثائق ملكياتهم، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك[6].

ثانياً: معالجة وثائق المسح العقاري

حرص المشرع الجزائري في عملية الحفظ العقاري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق، و ذلك لضمان الإئتمان العقاري و استقرار الملكية، إلا أنه و إستثناءا على هذا المبدأ فقد يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصى عليه مراقبة توافر هذه

---

[1] نويري رشيد، المرجع نفسه، ص: 02.

[2] الفقرة 1/1/2 من التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، ص: 25.

[3] نويري رشيد: المرجع السابق، ص: 01.

[4] جمال بوشنافة: المرجع السابق، ص: 133.

[5] العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004، ص: 15.

[6] الفقرة 1/1/2 من التعليمة 16 السابقة، ص: 25.

القاعدة[1] وهو ما جعل المشـــرع الجزائري يذكر حالات اســـتثنائية ترد على هذا المبدأ، فنصـــت عليها المادة 88 من المرسـوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسـوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

فالوثائق التي يتسلمها المحافظ العقاري من مصلحة مسح الأراضي مقابل محضر تسليم، هي من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري بعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقما معينا و يخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح[2].

فبعد قبول المحافظ العقاري إيداع وثائق المسـح و ذلك بتحريره لمحضـر التسـليم و شـهره يقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمســـاعدة الأعوان، و ذلك بمباشـــرة عملية البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة، و يكون ذلك انطلاقا من سجل مسـح الأراضـي المتضـمن للترتيب الأبجدي للملاك، بحيث يؤخذ أول شـخص في سـجل مسـح الأراضـي و تتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشـخصـية لحصـر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم[3].

الفرع الثاني: كيفية ترقيم العقارات

يجب على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا تسـلمه الإدارة يحتوي على البيانات المذكورة في المادة 10 من المرســـوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأســـيس الســـجل العقاري المعدل و المتمم، بغية اســـتلام وثائق تشـــهد بحقوقهم على العقارات الممســوحة كما يرفق الجدول عند الاقتضــاء بالســندات و العقود و الوثائق الأخرى التي تثبت أصـل الملكية و المالك أو الحائز الحالي للعقار، و منه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسـوحة في السـجل العقاري لمجرد اسـتلامه وثائق مسـح الأراضـي[4]، و يتم الترقيم العقاري بمجرد الإمضــاء على محضــر تســليم الوثائق المســحية، بحيث يتم تعيين

---

[1]خالد رمول: قاعدة الأثر النسبي "الشهر المسبق"، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 05، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، فيفري، مارس2002، ص: 23.

[2]مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون ذكر البلد، 2003، ص: 109.

[3]نويري رشيد: المصدر السابق، ص: 03، 04.

[4]نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

الحقوق المتعلقة بالعقارات موضـــوع الترقيم على أســـاس وثائق المســـح حســـب القواعد المنصـــوص عليها في التشـــريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا ثم تجسـيد هذه الترقيمات و هذا ما سـيتم شـرحه في ما يلي:

أولاً: أنواع الترقيمات العقارية

1-الترقيم المؤقت:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشـهر أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02) حسب الأحوال.

أ_ الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشـهر تسـري ابتداء من تاريخ الترقيم، بالنسـبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سـندات ملكية قانونية، و الذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضـي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة إذا يعلم

المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم ســـحب أو رفض الاعتراضـــات التي تكون قد حدثت.[1]

و تعتبر فترة الأربعة أشـهر فرصـة للأشـخاص الذين لهم مصـلحة و يرون أن حقوقهم قد ضـاعت جراء هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقا للمرسـوم السـابق، و قد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات، أما إذا انقضت المدة و لم يتقدم أي فرد للاعتراض، فإنه يصبح الترقيم نهائيا كما سبق الإشارة.[2]

[1] نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

[2] عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 124.

ب_ الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02):

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني.[1]

2- الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.[2]

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم و حجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.[3]

و السندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية و غير الرسمية المذكورة في الفقرتين:1/2/3/3/1 و 2/2/3/3/1 من التعليمة رقم 16، و يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفترا عقاريا للملاك المعترف بهم سواءا كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية، مع العلم أنه في حالة الشيوع يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوع فيما بينهم بتعيين وكيل عنهم قصد

---

[1] نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس الدفتر العقاري المعدل و المتمم.

[2] نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-63 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

[3] ريم مراحي:آثار الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أفريل 2011، المرجع السابق، ص: 11.

سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات و الرهون وحقوق التخصيص غير مشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها.[1]

ثانياً: تجسيد الترقيمات العقارية

وهي العملية التي ينتج عتها تأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية[2] فمبدئيا المحافظ العقاري وفور تسلمه لوثائق المسح و إمضائه لمحضر الاستلام، ينشأ البطاقات العقارية، ليتم التأشير عليها لاحقا و سنتناول ذلك في مايلي:

1- إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من عملية إيداع وثائق المسح و الوثائق و العقود يشرع المحافظ العقاري في تأسيس وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية العينية حيث تحتوي كل بطاقة عقارية على مجموعة من المعلومات تبين الحالة القانونية و المادية للعقار، وهذه البطاقات أنواع لكنها تخضع لنظام ترتيب واحد، وإلى عملية التأشير مهما كان نوعها.[3]

و البطاقة العقارية ما هي إلا بطاقة هوية للعقار مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية، وهي تمثل و تظهر النطاق الطبيعي للعقار (موقع العقار وحدوده وأسماء الملاك المجاورين له، الإنشاءات المقامة عليه، تاريخ إقامتها، و كذلك رقم العقار، تاريخ إنشائه، وصفه التفصيلي، ورقم مخطط مسح الأراضي المتعلق به).

و مجموع هذه البطاقات يشكل ما يعرف بالسجل العقاري بحيث تعد و تمسك خصيصا لكل وحدة عقارية، وهي وسائل مادية يستعملها المحافظ العقاري في أداء مهامه و يرجع إليها بمناسبة كل إجراء بحيث تحتوي على كل البيانات القانونية و التقنية للعقار (تاريخ ملكيته، اسم المالك أثناء إنشاء السجل العقاري، اسم الملاك الذين تعاقبوا عليه و الأعباء

---

[1] زهرة بن عمار: المرجع السابق، ص: 109.

[2] نور الدين رجيمي: نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 10، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، ماي 2000، ص: 26.

[3] مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط03، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص: 116.

التي تثقل هذا العقار...) كما يسهر على تحيينها و مراجعة بياناتها و مطابقتها مع الواقع و مع وثائق المسح.[1]

و بهذا فالبطاقة العقارية تعكس حقيقة العقار، وتوفر حماية للمتعاملين في العقار ولمالكه ولجيرانه، وتزيد في الثقة للمشترين و للمرتهنين، و تنشط الائتمان العقاري و تعمل على توفير الاستقرار للملكية.[2]

1-1 أنواع البطاقات العقارية

وقد نصت عليها المادة 20 من المرسوم 76-63 [3]حيث تقسم هذه البطاقات إلى أقسام حسب طبيعة المنطقة حضرية أو ريفية:

أ_ بطاقات العقارات الحضرية:

و هي البطاقات التي تخصص للعقارات الحضرية أو لجزء من العقارات الحضرية و يعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم، وتقسم هذه البطاقات إلى عامة و خاصة.[4]

ب_ البطاقة العامة للعقار: و تسمى PR2

---

[1] فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، ط 02، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص: 242، 243.

[2]سفيان لعرباوي، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص: 28.

[3]المادة 20 من المرسوم رقم 76-63، السالف الذكر.

[4]المادة 21، 28، المرجع نفسه.

تعد هذه البطاقة بالنسبة للعقار المبني يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي، ويدرج فيها كافة البيانات و الإجراءاتو التصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار[1] حيث يقسم نموذج هذه البطاقة إلى قسمين:

القسم العلوي: يذكر فيه البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع، ورقمه، وبيان مسح الأراضي.

القسم السفلي: يحتوي على (06) ستة جداول كما يلي:

الجدول الأول: تعيين مجموع العقار مع وصفه و بيان نوعه و موقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطع عند الاقتضاء.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و الارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية الإيجابية لأكثر من اثني عشر سنة.

الجدول السادس: الامتيازات والرهون وكذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.[2]

ج_ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة للعقار: وتسمى PR3

البطاقات الخاصة تخصّص و تحدث عند تجزئة أو قيمة عقار ما فتحدث هذه البطاقة بالنسبة لكل قطعة نتجت عن القسمة أو التجزئة.[3]

حيث يقسم نموذج هذه البطاقة إلى قسمين:

---

[1]كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص: 106.

[2] المادة 29 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

[3]كريمة فردي، مرجع سابق، ص: 106.

القسم العلوي: يذكر فيه البلدية الموجود فيها العقار، اسم الشارع، والرقم وبيان مسح الأراضي لمجموع العقار.

القسم السفلي: ويحتوي على ستة جداول:

الجدول الأول: يتضمن التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه و موقعه.

الجدول الثاني: يتضمن تعيين القطعة.

الجدول الثالث: و يتضمن الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك، و بالنسبة للأشخاص الطبيعية شروطهم الشخصية.

الجدول الرابع: و يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و الارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: و يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثني عشر سنة.

الجدول السادس: ويتضمن الامتيازات والرهون وكذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.[1]

د_ بطاقات قطع الأراضي:

هي بطاقات تشمل العقارات في شكل أراضي جرداء ليست مبنية حيث تنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية، و الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و مثقلة بنفس الحقوق و الأعباء[2]. تمسك هذه البطاقات بالنسبة للعقارات الريفية و الحضرية و لكن تبدو أهميتها أكثر بالنسبة للعقارات الريفية[3]و تتألف من قسمين:

[1]المادة 30 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

[2]المادة 23 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

[3]فتحي ويس: المرجع السابق، ص: 247، 248.

القسم العلوي: يذكر فيه الحافظ العقاري: البلدية التي يقع بها العقار، بيان مسح الأراضي، محتوى مسح الأراضي (تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها الترتيبي، تاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات)

القسم السفلي: و يحتوي على خمسة جداول:

الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية و نوعها.

الجدول الثاني: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بحق الملكية و تعيين المالك.

الجدول الثالث: و يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و الارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الرابع: و يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق و الأعباء العقارية والإجازات.

الجدول الخامس: ويتضمن الامتيازات والرهون وكذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.[1]

-كما نصت المادة 25 من المرسوم 76-63 السالف الذكر أنه في حالة تغيير حدود وحدة عقارية فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت عن التجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة و يؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجعا بين الأقسام.[2]

2- التأشير على مجموعة البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار لابد أن تمسك بكيفية صحيحة، و يؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد كل شك و ريب.

أ_ كيفياته: لابد من أن يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص،

[1] المادة 24 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

[2] المادة 25 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

وفيما يخص تأشـــيرات التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحى (و من هذه **التأشـــيرات:** الرهون و حقوق الامتياز فتجدد كل 10 ســـنوات)، إلى جانب ضـــرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، ومنع الحشر و الكشط، ويجب أن يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، مع إمكانية استعمال الأختام و المختصرات الجارية.[1]

ب_ بياناته:

وقد نصـت المادة 25 من المرسـوم 76-63 السـابق الذكر على أن عملية التأشـير يجب أن تشمل وجوبا على جملة من البيانات تتمثل أساسا في:

- تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق.
- نوع الارتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.
- اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- مبلغ الدين و الملحقات المضمونة.
- كما يجب أن يظهر في كل تأشيرة تاريخ الإشهار و مراجعه.[2]
- إضـــافة إلى هذه البيانات قد يشـــتمل التأشـــير على بيانات أخرى كالرهون و الارتفاقات...وغيرها.[3]

3- تصـحيح التأشـير: إن التأشـير على البطاقات العقارية بالكيفية المذكورة قد يكون عرضـــة للعديد من الأخطاء المادية التي تســـتوجب التصـــحيح إما بمبادرة من المحافظ العقاري نفســـه أو بمبادرة من حائز الدفتر العقاري، وتتم العملية بتاريخها و يشـــترط الاحتفاظ بالتأشـــيرات الخاطئة على البطاقة العقارية، هذا إذا كانت الأخطاء بعيدة عن تواطؤ و غش أعوان المحافظة أما في حالة حصـول ذلك فإنه يجوز للمتضـرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه.[4]

---

[1] المادة 33 من المرسوم 76-63، المرجع نفسه.

[2] المادة 34 من المرسوم 76-63، مرجع سابق.

[3] سفيان لعرباوي، مرجع سابق، ص: 33.

[4] عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص: 118، 119.

الفرع الثالث :إعداد السجلات

بمجرد إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي وأثناء عملية تنظيم وترتيب هذه الوثائق، يتم إعداد مجموعة من السجلات، لكل واحد منها دوره، سنتناولها كما يلي:

أولاً :إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة

لكل بلدية سجلها الخاص، يسلم للمحافظة العقارية المختصة من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير، يقوم العون المكلف في قسم ترقيم العقارات الممسوحة بتسجيل المعلومات الموجودة في سجل مسح الأراضي (La matrice cadastrale)كما يلي:

–في العمود الأول : رقم ترتيب الملاك في السجل يعطي لأول مالك مسجل رقم 0001 ،وتأخذ التسجيلات المتتالية الأرقام المتتالية، والترتيب هنا يخص الملاك وليس قطع الملكية.

–في العمود الثاني : اسم ولقب وعنوان الملاك والحائزين المسجلين في سجل مسح الأراضي.

في الأعمدة 03 إلى05 : رقم القسم، القطعة والمساحة[1].

ثالثاً: إعداد سجل الاعتراضات

يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من طرف المديرية مؤشرا وموقعا من طرف المدير، يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف، الذي يتولى تسجيل المعارضة فيه، ويتم التسجيل على النحو التالي:

–في العمود الأول : ترتيب المعارضة في السجل.

–في العمود الثاني : تاريخ تسجيل المعارضة.

–في العمود الثالث : إسم ولقب وموطن وصفة المعارض.

[1]نويري رشيد: المرجع السابق، ص: 05.

في الأعمدة من 04 إلى 07: تعيين العقار موضوع المعارضة (البلدية، القسم، رقم القطعة، المساحة).

-في العمود الثامن : طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة .

في العمود التاســـع والأخير(الملاحظات): التي تدون فيه كل التوجيهات والردود[1] تتعلق الاعتراضات المسجلة في هذا السجل بالترقيم المؤقت أوالترقيم النهائي للعقارات، تبلغ هذه الاعتراضات كتابيا إلى المحافظ العقاري والطرف الخصم[2].

يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لآجال المعارضــات، ذلك أن إثارة الاعتراضــات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصـبح نهائيا، لايبقى للمعترضـين في هذه الحالة إلا التوجه إلى الجهات القضـائية المختصـة[3]، ويكتب في خانة الملاحظات في سـجل المعارضـات أمام هذه المعارضة عبارة "وجه للقضاء" ويتم إخبار المعارض بهذا القرار. [4]

أما إذا أثيرت الإعتراضـــات في الآجال القانونية أي أن المعارضـــة وردت على الترقيم المؤقت، فللمحافظ العقاري سـلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة صـلح لتقريب وجهات نظر الطرفين، وبعد نهاية جلسة الصلح يخلص المحافظ إلى أحد النتائج التالية:

1-محاولة الصلح المثمرة :

إذا خلصـــت محاولات الصـــلح إلى اتفاق الأطراف يحرر المحافظ العقاري محضـــر الصلح يدون فيه بدقة الاتفاق، ويصبح لهذا المحضر قوة إلزام خاصة[5]، ولا يؤثر هذا المحضـر على الطابع المؤقت للترقيم، إلا إذا ظهرت وثائق ومسـتندات قانونية جديدة أثناء جلسـة الصـلح، وبعد الإنتهاء من هذه الجلسـة يحول المحافظ العقاري هذا الملف من ملف" معارضات مسجلة" إلى إحدى الملفات التالية حسب الحالة:

---

[1]نويري رشيد: المرجع السابق، ص: 06.

[2]المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

[3]المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]نويري رشيد: المرجع السابق، ص: 06.

[5]الفقرة 1/3/2 من التعليمة رقم 16.

-ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين : إذا لم ينتهي أجل السنتين.

-ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر: إذا لم ينتهي أجل أربعة أشهر

-ملف ترقيم نهائي : إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات جديدة .ويقوم العون المكلف بضبط سجل المعارضات بتدوين في خانة الملاحظات المقابلة لتسجيل المعارضة المعنية، مراجع محضر الصلح، وتاريخه، مع وضع نسخة منه في الملف المعني.[1]

2-محاولة الصلح الغير المثمرة:

إذا باءت محاولة الصلح بين الأطراف بالفشل، فيحرر المحافظ العقاري محضرا بعد الصلح، يسلمه ويبلغه للأطراف[2] . ويضع نسخة منه في الملف ويسجل في خانة الملاحظات عبارة "نزاع قضائي" وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر إبتداءا من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية[3]، يبلغ بها الطرف الآخر ويبقى الترقيم معلق إلى أن يصدر حكم أو قرار نهائي، حائز لقوة الشيء المقضي فيه . أما إذا لم يتلقى المحافظ خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ فتعتبر المعارضة كأن لم تكن، ويسجل في خانة الملاحظات عبارة "معارضة ملغاة"، أما في حالة وجود دعوى مقامة، وصدور حكم نهائي أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" إلى إحدى الملفات التالية:

-ملف الترقيم المؤقت لمدة سنتين : إذا لم ينتهي أجل السنتين

.-ملف الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: إذا لم ينتهي أجل أربعة أشهر.

-ملف الترقيم النهائي : إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت، وفي حالة ظهور سندات و وثائق قانونية أثناء المحاكمة[1].

---

[1]نويري رشيد، المرجع السابق، ص: 09.

[2]المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسومين التنفيذيين رقم 76-63 و رقم 210/80 سابقي الذكر

[3]المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المرجع نفسه.

[1]نويري رشيد، المرجع السابق، ص: 10.

3-حالة عدم الإستجابة لإستدعاءات المحافظ العقاري

وهذه الحالة كثيرا ما تحدث وتجعل المحافظ العقاري في ريبة في نوعية القرار الواجب اتخاذه، وفي إطار السلطة المخولة له، يرسل المحافظ العقاري ثلاث استدعاءات متتالية في أوقات مختلفة (كأسبوع مثلا) لعقد جلسة صلح، فإذا لم يحضر الطرفين المعارض والمعارض ضده، أو أحدهما وغالبا مايكون المعارض ضده بعد الاستدعاء الثالث، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بغياب الطرفين أو أحدهما، يبين فيه بأن محاولات الصلح باءت بالفشل، ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى و المحدد بـ06 أشهر[2].

يقوم العون المكلف بضبط سجل المعارضات وذلك بتسجيل في خانة الملاحظات عبارة "نزاع قضائي" مع وضع نسخة من محضر غياب الطرفين في الملف.

ففي حالة عدم تبليغ المحافظ العقاري بإقامة دعوى، تعتبر المعارضة كأن لم تكن وتسجل في خانة الملاحظات عبارة (معارضة ملغاة)، أما في حالة وجود حكم أو قرار نهائي فاصل في الدعوى، هنا يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" إلى إحدى الملفات الآتية

-ملف الترقيم المؤقت لمدة سنتين : إذا لم تنتهي أجل السنتين.

-ملف الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر : إذا لم تنتهي أجل أربعة أشهر

-ملف الترقيم النهائي إذا انتهت أجال الترقيم المؤقت، وفي حالة ظهور وثائق قانونية وسندات أثناء المحاكمة.

ثالثاً: إعداد سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري

بفتح هذا السجل لتسجيل إيداعات جداول الإجراء الأول للإشهار بالمحافظة المختصة إقليميا، يسلم هذا السجل من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير، وقبل التطرق لهذا السجل، نتعرض للجدول الخاص بالإجراء الأول للإشهار، ذلك أن هذا الجدول هو أداة استدراكية الهدف منها هو استدراك النقائص التي تحدث أثناء عملية التحقيق، ويظهر دورها بصفة رئيسية بالنسبة للعقارات التي تخضع للترقيمات المؤقتة،

[2]نويري رشيد، المرجع نفسه.

ذلك أن وثائق المسح المودعة بها معلومات قد تكون ناقصة، ويحتاج بذلك المحافظ أثناء تجسيد الترقيمات العقارية لمعلومات قد ترد في هذه الجداول منها:

- وصف العقارات وصف دقيق.
- تعيين الأطراف (الملاك) التي غالبا ما تكون عناصرها ناقصة (مثلا كحالة فلان ومن معه).
- المعلومات الخاصة بالقيود على كل عقار كالامتيازات والرهون العقارية والتي عادة ما تفتقد وثائق المسح العقاري لتأكيدها، وهو ما يتطلب تأكيدها أو عدمه من الحائزين[1].

وقد ألزم المشرع الجزائري المعنيين إبداع هذه الجداول لدى المحافظة العقارية[2]، وذلك لتسليمهم وثائق تشهد حقهم على العقار الممسوح، ويحرر هذا الجدول على وثيقة تسلمها الإدارة، من الأفضل أن يحرر بمساعدة مختص كالموثق مثلا سعيا لدقة المعلومات، كما يمكن أن يعد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية، يكون هذا الجدول مرفقا بالأوراق الرسمية[3] الخاصة بتعيين المالك والعقار، يمضى هذا الجدول من طرف المعني بالأمر مع المصادقة على توقيعه وإذا اقتضى الأمر تأشيرة السلطة التي شاركت في تحرير جدول.[4]

بمجرد إستلام هذه الجداول يتم تسجيلها في سجل تسجيل الإجراء الأول للإشهار في وقته كما يلي:

في العمود الأول : ترتيب الجدول في هذا السجل.

في العمود الثاني : تاريخ الإيداع.

---

[1] المذكرة العملية رقم 603، المتعلقة بجداول الإجراء الأول للإشهار العقاري، الصادرة عن المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة، ديسمبر 1998، ص: 01.

[2] المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

[3] الفقرة 2/1/2 من التعليمة رقم 16 السابقة الذكر، ص: 05.

[4] المذكرة العملية رقم 603، المرجع السابق، ص: 02.

في العمود الثالث: إســـم ولقب وموطن وصـــفة المعني، وإن كان أكثر من واحد نذكر عناصر تعريف ممثلهم مع الإشارة إلى البقية (مثل فلان وفريقه، ورثة فلان).

في الأعمدة من 04 إلى07 : معلومات تتعلق بالعقار المعني (البلدية،القســـم، القطعة، المساحة).

في العمود الأخير (الملاحظات): مخصـــص للمحافظ العقاري لتدوين الملاحظات التي يراها ضرورية. [1]

بعد الإنتهاء من التسجيل يسلم للقائم بالإيداع وصلا يثبت ذلك، يحمل تاريخ ورقم الإيداع، ثم يقوم بترتيب كل جدول ومرفقاته في الملف المناسب المطابق لرقم القطعة.

وبما أن الإجراء الأول للإشـهار العقاري بمناسـبة إيداع وثائق المسـح هو إجراء مثله مثل باقي الإجراءات الأخرى المحدثة بمناسبة إيداع العقود والسندات الأخرى من أجل الإشهار، وعليه يتم تسـجيلها في سـجل الإيداع، طبقا لنص المادة 41 من المرسـوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم .

إلا أنه و عمليا فإن عددا كبيرا من المالكين لا يودعون الجدول الوصـــفي للعقارات التي يمكن المحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشـكل مناسـب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات الممسـوحة، وعليه فإن المحافظ العقاري يشـهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة.[2]

المطلب الثاني: الأثر القانوني الناتج عن شهر الوثائق المسحية

إن قيام عملية المسح الأراضـي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السـجل العقاري الذي يمكن للمالك الحصـول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشـرع الجزائري بالدفتر العقاري "livret foncier"، و إن دراستنا للوثائق التي تمسكها الإدارة يجبرها للحديث عن

[1] نويري رشيد، المرجع السابق، ص: 05.

[2] محمودي رشيد: مذكرة نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، جامعة دحلب سعد، كلية الحقوق، البليدة، 2005، ص:79.

هذه الوثيقة التي يحتفظ بها المالك و التي تشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له و عن مدى قوتها القانونية.[1]إذ يعتبر الدفتر العقاري مرآة عاكسة لحالة العقار الممسوح المادية و القانونية استنادا إلى أحكام الشهر العقاري، و هو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية.

و نظرا لأهميته، ارتأينا من خلال هذا الفصل دراسة مفهومه و إعداده (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى حجيته في الإثبات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري و إعداده

سنتناول في ما يلي تعريف الدفتر العقاري(أولاً)، وطبيعته القانونية(ثانياً).

أولاً: تعريف الدفتر العقاري (الملحق رقم 09)

تعددت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري فقد اختلف باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أنه: " سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية".

وهناك من عرفه على أنه : " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".[2]

و بالتالي نستنتج من خلال التعريف السابقة بأن الدفتر العقاري سند للملكية العقارية، وفي ظل عدم وجود تعريف فقهي موحد للدفتر العقاري نلجأ إلى تعريفه في التشريع الجزائري.

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري تعريفا دقيقا، إلا أنه يمكن اعتباره وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم بإصدارها المحافظة العقارية، فيقدم للمالك

[1]عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 130.

[2]عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص:249.

الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة[1]و هذا حسب الفقرة 01 من المادة 46 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ".

وتحدد هذه الوثيقة بمقتضى نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/17 فلا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي ووضع حدود للبلديات تتولى مهمة التحري و الاستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات على المسح و تحديدها تحديدا شاملا ودقيقا بإشراف قاض.[2]

فهو يعتبر من أهم وثائق السجل العيني ونتيجة حتمية لعملية المسح العقاري وسند وحيد لإثبات الملكية العقارية طبقا للمادة 19 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية".

و نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن استعمال مصطلح الدفتر العقاري لم يكن جديدا، ذلك أن المشرع الجزائري استعمله لأول مرة بمقتضى المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة[3] الذي صدر تنفيذا لحكام الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

و يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقة العارية و لا يسلم للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة، فهو يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية، وبالتالي يعبر عن الوضعية الآنية للعقارات[1]، كما يعتبر آلية لضبط الملكيات العقارية الخاصة داخل البلديات التي مستها عمليات المسح العام للأراضي، و بمثابة

---

[1]لخضر القيزي: المرجع السابق، ص: 03,

[2]لخضر القيزي: المرجع السابق، ص: 03.

[3]الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة سنة 1973.

[1]لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، "غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013. ص: 15.

حسم للملكية العقارية الخاصة حيث يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام قانون الشـــهر العقاري، يترتب عنه مسـؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطأ هذا المحافظ و يتمثل الخطأ هنا في تسـليم الدفتر العقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطوبوغرافي لحدود الملكيات.[2]

كما أنه يعد وثيقة إدارية تســلم بقرار من المحافظ العقاري، و هو الموظف الذي أوكلت له مهمة مسـك السـجل العقاري عكس ما هو جاري العمل به في معظم الدول التي تعمل نظام الشــهر العيني، والتي أســندت هذه المهمة إلى قاض عقاري، كما يتميز بأن وجوده دائما مقترن بعملية المسح العام للأراضي، ويسلم بعد إيداع وثائق مسح الأراضي.[3]

ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلف فقهاء و رجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من يعتبره قرارا إداريا، و البعض الآخر يرى أنه ليس بقرار إداري.

1- الدفتر العقاري قرار إداري

اعتبر الأستاذ عمار بوضياف و في نفس المنحى الأستاذ جمال عبد الناصر مانع بأن الدفتر العقاري: (هو عبارة عن قرار إداري و هذا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه)، فالدفتر العقاري حســـب رأي هذا الاتجاه عبارة عن عمل انفرادي و تعبير إداري من طرف الإدارة حســب الشــكل الذي يحدده القانون بهدف إحداث أثر قانوني ألا وهو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، فقد أوجب المشـرع الجزائري على الإدارة التعبير عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيل عنه[1]، وقد بينت المادة 45 من المرســوم 76-63 المتعلق بتأســيس الســجل العقاري مواصــفات الدفتر العقاري

---

[2]نور الدين زبدة: المرجع السابق، ص: 55.

[3]هناء وافي: إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجيستر، "غير منشورة"، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص: 10.

[1]نص المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

وبياناته وكيفية التأشير عليه، وتطبيقا لذلك أصدر وزير المالية قرارا مؤرخا في 1976/05/27 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.[2]

وكذلك تتولى مهمة إصدار الدفتر العقاري هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري و هي المحافظة العقارية.

2- الدفتر العقاري ليس بقرار إداري

يرى جانب آخر من الفقه بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، إذ انه لا يعد عملا انفراديا، ولا يحدث أثرا قانونيا، بل دوره كاشف للمراكز القانونية فقط فهو حسب رأيهم مجرد شهادة إدارية إذ أن المحافظ العقاري يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية و كذا السجل العيني.

حتى في حالة الحائز حيازة قانونية الذي من حقه الحصول على دفتر عقاري مثبت للملكية، فإن دور الدفتر العقاري يبقى دائما كاشفا للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق، ذلك لأن حق الملكية قد اكتسب بأحد أسباب كسب الملكية العقارية وهو التقادم المكتسب.[3]

غير أن هذا الرأي يتناقض مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، فالشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، و بالتالي فالقرار الصائب هو اعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا لتوافر ميزات القرار الإداري فيه، و يترتب عن كونه قرارا إداريا أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء.[4]

ثالثاً: إعداد الدفتر العقاري و مواصفاته

باعتبار أن الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب مراعاتها عند

---

[2] الجريدة الرسمية، العدد 20،، المؤرخة في 09 مارس 1977.

[3] هناء وافي، المرجع السابق، ص: 12.

[4] عمر تيمجغدين: المرجع السابق، ص: 35.

القيام بإعداده بين الأحكام العامة التي تحكم كيفية إعداده شـــكلا و موضـــوعا، كما ألزم القانون المحافظ العقاري إتباع كيفيات معينة عند قيامه بالتأشير عليه.

سنتطرق فيما يلي إلى مضمون الدفتر العقاري، ثم التحدث عن إجراءات تسليم و ضبط الدفتر العقاري.

1- مضمون الدفتر العقاري

سوف نتناول بيانات الدفتر العقاري، ثم مواصفاته.

1-1- بيانات الدفتر العقاري

سوف نتعرض إلى الأحكام الشكلية و الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري

- **الأحكام الشكلية للدفتر العقاري:**

لقد نصت المادة 45 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على ما يلي:" إن الدفتر العقاري المنصـــوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـــ 12 نوفمبر سنة 1975يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

فهو معد أو مؤشـــر عليه بكيفية واضـــحة ومقروءة بالحبر الأســـود الذي لا يمحى و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة.

و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير و الكشط، و الأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.

وأن الكلمات و الأرقام المشـــطوب عليها و كذلك الإحالات تكزن مرقمة و مســـجلة بعد التأشير الذي يعينها و موافق عليها من قبل المحافظ.

ويســـطر خط بالحبر بعد كل إجراء، و يوضـــح المحافظ تاريخ التســـليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.

يتبين من خلال النص القانوني المذكور أعلاه، أن المشرع قد ساوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق و بين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية البحتة كمنع التحشير و الكشط و تصحيح الأخطاء بدون الإحالات.[1]

كما يتضح أن المشرع كان صارما في الأحكام المتعلقة بكتابة البيانات على ظهر الدفتر العقاري، لما هذا الأخير من أهمية قانونية قد تحدث تغييرا جوهريا في المراكز القانونية للأشخاص على أساس إعطاء الشخص حق الملكية بموجب القانون قبل أن كان مجرد حائز للعقار بدون وثائق ثبوتية تقر بملكيته له.

- **الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري:**

لقد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري كل البيانات الواجب إثباتها على الدفتر بغية العمل على استقرار المعاملات العقارية وعدم نسيان أي إجراء من الإجراءات الجوهرية التي تخص العقار محل الدفتر العقاري و التي ترتيبها على النحو التالي:

أ- **ديباجة الدفتر العقاري:** و تتضمن تحديد الولاية و المحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتر العقاري منها، كما تتضمن مايلي:

الرقم التسلسلي للدفتر العقاري، ثم اسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع و الرقم، القسم، رقم مجموعة الملكية، رقم القطعة الإجمالي.

ب- **تعيين العقار:** وذلك من حيث مساحة العقار، حالة العقار، محتوى العقار.

ج- الملكية: و تتضمن هذه الخانة أساسا مايلي:

- **الإشهارات:** أين تم تحديد و تبيان التاريخ و الحجم و التربيعة.
- **إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية:** وتتضمن أساسا أصل الملكية و تبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية، اسم و

[1] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 255.

لقب الموثق الذي قام بتحرير العقد، تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض.

- **تعيين المالك:** هنا وجب ذكر الهوية الكاملة للمالك، الحالة الشخصية للمالك.[1]

د- اشتراك بالفاصل: تحتوي هذه الخانة على جل الارتفاقات الايجابية و السلبية للعقار متضمنة مايلي:

- **الإشهارات:** تحدد فيها: الحجم، التاريخ، التربيعة.
- **الحقوق المشهرة:** تحدد فيها أيضا: الحجم، التاريخ، التربيعة.
- **التغييرات و التشطيبات للحقوق المشهرة:** و هذا يجب وضع ختم المحافظ العقاري و توقيعه للتأكد من صحة التغييرات و منع حدوث التزوير.

هـ- التجزيئات و الأعباء:

تتضمن هذه الخانة الحقوق المشهرة و التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة.

و- الامتيازات و الرهون: و تحتوي هذه الخانة على مايلي:

- **الإشهارات:** تحدد فيها: الحجم، التاريخ، التربيعة.
- **التسجيلات:** يقيد فيها جميع الرهون العقارية و الامتيازات الواقعة على العقار.
- **التغيرات أو التشطيبات المشهرة:** يمكن أن يسجل فيها جميع التغيرات التي قد تطرأ على حالة العقار في إطار المرفق الواقع عليه كرفع الرهن أو إلغائه.

ز- تأشيرة التصديق: و تحتوي هذه الصفحة على مايلي: تاريخ تسليم الدفتر العقاري، اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري، التصديق و التأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

[1] ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 152.

و الملاحظ أن بيانات الدفتر العقاري تعكس الوصـــف الدقيق و المحدد للعقار، مما يميزه عن غيره، إضــافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصــصــة له، و يمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء.[1]

ثانياً: مواصفات الدفتر العقاري

لقد حددت المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم كيفيات التأشـــير على الدفتر العقاري و ألزمت أن يعد و يؤشـــر عليه بكيفية واضـــحة و مقروءة بالحبر الأســـود الذي لا يمحى و البياض يشـــطب عليه بخط و ترقم الجداول و توقع.[2]

وكل تأشـــير ورد في البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري[3]، و يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية، و له أن ينذر حائز الدفتر العقاري لكي يقوم بتقديمه قصـد ضـبطه و تصـحيح هذا الأخير، و في حالة ما إذا طلب المالك تصـــحيح التأشـــيرات، فإنه يجب على المحافظ أن يطلب تقديم الدفتر العقاري، و في حالـة مـا إذا رفض المحـافظ القيـام بـالتصـــــحيح، فيبلغ قراره إلى المـالـك بموجب رسالة موصى في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع طلب المالك.[4]

و طبقا لنص المادة 49 من المرســوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأســيس الســجل العقاري المعدل، فقد ألزم المشـــرع المحافظ العقاري في حالة التأشـــير على دفتر عقاري جديد مع وجود دفاتر عقارية سـابقة تم التأشـير عليها، وعليه في مثل هذه الحالات إتلاف الدفاتر العقارية السابقة و الإشارة بذلك على البطاقات العقارية.

---

[1] خديجة حميداتو: منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، :غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، الجزائر، 2013، ص، ص: 07، 08.

[2] عمروش أحسن: سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، ص: 06.

[3] نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

[4] نص المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم و ضبط الدفتر العقاري و حجيته القانونية

نعالج من خلال هذا الفرع إجراءات تسليم الدفتر العقاري ، إجراءات ضبط الدفتر العقاري (أولاً)، ثم حجيته القانونية (ثانياً). القوة الثبوتية للدفتر العقاري و موقف المشرع (ثالثاً).

أولاً: إجراءات تسليم الدفتر العقاري وإجراءات ضبط الدفتر العقاري

1-إجراءات تسليم الدفتر العقاري

يسلم للملاك المكرسة حقوقهم على العقار الممسوح بصفة نهائية دفترا عقاريا، تخضع إجراءات تسليم هذه الوثيقة الإدارية للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، كما أن مسألة تسليم الدفتر العقاري تكون من طرف المحافظة العقارية، وبعد إعداده يسلم لمن تثبت أحقيته بالملكية لفائدته، و يجب قبل تسليمه مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم السالف الذكر.

وبعد أن يصبح الترقيم نهائيا و تودع جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري، يلزم المالك الذي يثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد إشهار عقاري، و قد تم استحداث هذا الإجراء بموجب القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 سبتمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.[1]

إلا أن قيمة هذا الرسم المطبق قد تم رفعها بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 [2]، و بقيت قيمة هذا الرسم مستقرة بموجب القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية 2008 [3]إلا أنه أضاف وجوب تطبيق هذا الرسم على المحررات المبرمة طبقا للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري و ذلك بموجب الفقرة 05 من المادة 15 من هذا القانون.

---

[1]الجريدة الرسمية، العدد 65، الصادرة في 18 ديسمبر 1991.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة في 29 ديسمبر 2003.

[3]الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007.

ويـدفع الرســـم المطبق على الإجراء الأول من الـدفتر العقـاري و المتعلق بـالعقـارات الممسوحة، حين تسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه.[1]

و يختلف تســليم الدفتر العقاري حســب عدد أصـــحاب الحقوق العينية التي يكون ملك انفرادي أو ملك مشاع، ففي حالة الطالب شخص واحد على ملكية معينة (حق شخصـي) تتم عملية التســليم بصــفة شــخصــية، أما في حالة التعدد لابد من توكيل أحدهم بوكالة قانونية ليتسـلم الدفتر العقاري، أين يؤشـر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصـة بالعقار يدون فيه من آل إليه الدفتر العقاري ببيان تفصــيلي عن هويته تفاديا لضــياعه و يصبح بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية.[2]

وحسب نصي المادتين 52 و 53 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، فإنه في حالة ضــياع أو تلف الدفتر العقاري يســتطيع المالك بموجب طلب مكتوب مسـبب ان يحصـل على دفتر عقاري اخر و يؤشـر في البطاقة الحصـول على هذا الدفتر.

أما إذا تم النقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشات له بطاقة عقارية خاصـــة به، فان ذلك لا يؤدي إلى إنشـــاء بطاقة جديدة و إنما يؤدي إلى ضـــبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق ،وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة بيع العقار مثلا يتعين على البائع تســـليم الدفتر العقاري للموثق من اجل إيداعه مع عقد البيع بمناســـبة اجراء الإشهار ، وبالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية.[3]

2-إجراءات ضبط الدفتر العقاري

نظرا لأهمية البيانات التي يتضـــمنها الدفتر العقاري أوجب المشـــروع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصـد شـهرها مصـحوبة بالدفتر العقاري ،تحت طائلة

---

[1] مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 108.

[2] نصي المادتين 46 و 47 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، السابق الذكر.

[3] شربالي مواز: المرجع السابق، ص: 109.

رفض إجراء الإشـــهار، حيث يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري أما الدفتر العقاري و أما مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير الملكية وثائق القياس.[1]

غير أن هذه القاعدة ليســت مطلقة بل أجاز القانون للمحافظ العقاري وبصــفة اســتثنائية إجراء عملية الشـــهر دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المنصــوص عليها في المادة 50 من المرســوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأســيس السجل العقاري المعدل والمتمم في:

-حالة المحررات المشار إليها في المادة 75-74المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

-بعقد محرر أو قرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.

-تسجيل امتياز أو رهن قانوني قضائي.

كما تجدر الإشــارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن برفض تنفيذ إجراء الإشــهار لعقد يتضـمن في عقار مشـاع غير مصـحوب بالدفتر العقاري بسـبب امتناع حائزه على تقديمه لأحد مالكيه معه في الشــيوع أو لخلفه العام، حيث أن الأصــل في الدفتر المشــترك أنه مودع أصــلا في المحافظة العقارية و يضــبط حســب الاقتضــاء في حين أن الاســتثناء تسـليمه لوكيل من بين الملاك و لا يمكن الإبقاء عليه إذا كان يشـكل عقبة في الاسـتمرار انتقال الملكية العقارية.

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري بالإشـــهار الموجب دون طلب الدفتر العقاري على أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء و بإيداع الدفتر للتأشـــير عليه في أجل 15 يوما من التاريخ استلام الرسالة الموصى عليها، كما يتعين عليه أثناء دراسته للعقد التأكد من وجود فقرة واضــحة تفيد أن المتصــرف صــرح أمام الموثق لأنه لم يحصــل على الدفتر العقاري لتعسف حائزه في حالة ما إذا أعاد الدفتر العقاري في المدة المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه و إرجاعه إلى محرر العقد.

[1] نص المادة 100 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

أما إذا انتهى الأجل دون أي رد من الحائز يعد على سبيل الاحتفاظ به على مستوى المحافظة العقارية دفترا عقاريا آخر يتضمن جميع التأشيرات والملاحظات المدونة على البطاقة العقارية و هذا دون الإخلال بنص المادة 47 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،و يبلغ الحائز بما تم القيام به ، و بما أن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به ، ولمدير الحفظ العقاري فورا إخباره من طرف المحافظ العقاري التابع لسلطته بعدم جدوى الإنذار الموجه للحائز لمقاضاة هذا الأخير أمام الجهة القضائية المختصة.[1]

و بالتالي نستنتج أمن كل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشئا أو معدلا أو ملغيا لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، و الذي يودعه المالك السابق و يتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة ،فتصحح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها و الإشهاد بصحتها، وحتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشروع كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة و ذلك على الخانة المخصصة بذلك، و للتأكد من الجداول مرقمة و موقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية بالحبر بعد كل عملية إجراء، و هذا لتفادي التزوير و الإضافات غير المبررة.[2]

ثانياً:حجية الدفتر العقاري

رغم أن الدفتر العقاري الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة إلا أننا نطرح تساؤلا حول حجية هذا الدفتر في الإثبات؟

---

[1]أحمد ضيف: الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 06، جامعة غرداية، الجزائر، 2009، ص، ص: 228، 229.

[2]كريمة فردي: المرجع السابق، ص: 119.

و للإجابة عن هذا التساؤل ،يستلزم الأمر التعرض الآراء الفقهية التي قبلت في هذا الشأن و المتمثلة في اتجاهين الأول يرى أن له حجية مطلقة و الثاني يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري، و لحسم هذا الجدال يجب عرض موقف المشروع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري [1] و هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال الدفتر الثبوتية للدفتر العقاري، ثم بعدها التطرق إلى الطعن في حجية الدفتر العقاري.

ثالثاً: القوة الثبوتية للدفتر العقاري و موقف المشرع

سوف نتطرق إلى القوة الثبوتية المطلقة، ثم القوة الثبوتية النسبية، و أخيرا عرض موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية.

1- القوة الثبوتية المطلقة

يقول أنصار هذا الرأي بوجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ودليلهم في ذلك أن المادة 33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، تنص على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

فحسب رأيهم أن الدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتمادا على وثائق المسح وسوف يكون هذا الدفتر مستقبلا الدليل الوحيد و القاطع على إثبات الملكية العقارية، وهذا بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني.[2]

و كذلك تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية.[3]

حيث يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري و التي تتمثل في إجراءات المسح

---

[1] الخضر القيزي: المرجع السابق، ص: 08.

[2] هناء وافي: المرجع السابق، ص: 55.

[3] نص المادة 19 من الأمر 75-74، السابق الذكر

المعقدة، و التي تنتج عنها تطهير العقار مما قد يثقله من أعباء وحقوق الغير، فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها، فهذا السند يعتبر حاسما للملكية العقارية.

ورغم الحجج التي اعتمدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري، و التي انطلقت أساسا من تفسير المواد القانونية التي سنها المشرع الجزائري، إلا أن ذلك غير كاف أمام التي قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري,

2- القوة الثبوتية النسبية

ويرى أنصار هذا الرأي بأن للدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية و ليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى بتقليله من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني و جعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية.[1]

و في هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن: "للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري"، ويضيف قوله ليؤكد: "إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية و الحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بان لا تكون عملية التجديد و التحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها".

إذن من خلال الآراء السابقة سواء تعلقت بالقوة الثبوتية المطلقة أم النسبية للدفتر العقاري، فنلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا أدلة غبر واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر

[1] نص المادة 16 من المرسوم 76-63، السابق الذكر

العقاري، فكانت تنقصـــها الدقة، بعكس أنصـــار الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضـــوحا وقوة من حيث النصـــوص القانونية و من حيث المبادئ العامة للقانون التي ما ذهبوا إليه حيث أنه إذا ما دقق في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحديد و التحقيق التي تباشـرها مصـالح المسـح، و ما ينتج عنها بحصـول الملاك و الحائزين على دفاتر عقارية، فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع غلى أن نســبة كبيرة من التحقيقات في الحيازة غالبا ما تعتمد على تصــريحات الأفراد فقط و شهادة الشهود.[1]

2- موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري كدليل مادي و سـند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها وكان من نتائجها ليســت بسـيطة في الإجراءات التي خضـعت لها، بل هي إجراءات معقدة و صـارمة ولها أهداف محددة مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.

وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الإدعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسـند رسـمي يمثله الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

بالرجوع إلى قانون الســـجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في إثبات الملكية العقارية.

و نلاحظ أن الأمر 75-74 المتعلق بمسـح الأراضـي و تأسـيس السـجل العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسـب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضـائيا و هو ما كرسـته أحكام المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم حيث أجازت

[1] الخضر القيزي: المرجع السابق، ص، ص: 08، 09,

إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيد النهائي نسبي و عرضة للطعن في أي وقت.[1]

رغم اعتبار المشـــرع الجزائري الدفتر العقاري الند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، على أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على صواب و ذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، وإمكانية الاستناد في بعض الحالات على بعض ســـندات الملكية وكذا الحيازة القانونية ولكن الواقع العملي على مستوى العدالة في تباين، بحيث نجد أن المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات، من بينها القرار الصـــادر في 2002/03/06، تحت رقم 259635، أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري و تارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا ملف رقم 423832 بتاريخ 2008/07/16، أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضـائي القاضـي بإثبات حق ملكية الخصـم على أسـاس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري.

وعليه لابد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري، حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند.[2]

الفرع الثالث: الطعن في حجية الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري، قد يثار نزاع من طرف أي شـــخ يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري؛ مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشـأن مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السـند، سـاعيا بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير واســترداد ملكيته[3]، لهذا ســنتطرق في هذا الفرع غلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري(أولاً)، و الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري (ثانياً)، شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري(ثالثاً) و آثاره (رابعاً).

---

[1] زرباني محمد مصطفى: المرجع السابق، ص: 83.

[2] رفيقة صرادوني: ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجيستر، "غير منشورة"، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري– تيزي وزو، الجزائر، 2013.

[3] خديجة حميداتو: المرجع السابق، ص: 49.

أولاً: دعوى إلغاء الدفتر العقاري (الملحق رقم09)

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضـائية، كونها الوسـيلة القضـائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية، حيث عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري صادر من المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"، كما تم تعريفها بأنها: "إجراء قانوني سـيتم بواسـطته إخطار القاضـي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية".

أما بالنسبة لخصائص هذه الدعوى فهي كما يلي:

1- دعوى الإلغاء ذات طابع قضائي:

فالمقصود بذلك أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء، كما أن النظر فيها يتم من طرف قاض مختص،

1- دعوى الإلغاء مشروعية:

يقوم القاضـي الإداري بإعدام قرار المحافظ العقاري غير المشـروع، فهي إذا تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.

2- دعوى الإلغاء موضوعية:

تهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري و ليس شخص المحافظ العقاري، لهذا فإنها تتميز بالطابع الموضـوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار.[1]

ثانياً: الجهة القضـائية المختصـة في الفصـل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري (ملحق رقم09)

[1]شرف الدين كبابي: المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، 2015، ص، ص: 41-44,

تختلف الجهة القضـــائية المختصـــة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضـــاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار، بان يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضـــاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قرارا إداريا.

و بما أن الدفتر العقاري سـند إداري، و الهيئة المنوطة بتسـليمه هي بطبيعته إدارية، فإن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري من اختصـاص القضـاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضـوعي أو المادي و ذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري.[1]

وتنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصـــل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ".

كما نصـت المادة 801 في فقرتها الأولى منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصـل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية و دعاوى التفســـيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

و عليه فإنه يفهم من هاته المادتين المتعلقتين بأن المحاكم الإدارية مختصـة بإلغاء الدفتر العقاري.[2]

ثالثاً: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

[1] أحمد ضيف: المرجع السابق، ص: 233.

[2] علي خوجة خيرة: اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، ص، ص: 6، 7,

باعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا يتوافر على شروط و أركان القرار الإداري من حيث احتوائه على الأركانالمكونة له، سواءا من حيث الاختصاص الذي ينعقد لموظف عام مختص قانونا بذلك المتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري

على مستوى المحافظة العقارية، المعين بموجب قرار وزاري صادر هن وزير المالية، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوة، و بالتالي ترتيب آثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

ويشترط القانون توافر جملة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، منها ما يتعلق بالشكل و منها ما يخص الموضوع الذي يتعين على رافع الدعوة بيان أسباب و أوجه الطعن لتأسيس الدعوى.[1]

1- الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري

حتى يتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا بد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصر على دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

أ_ الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري

وفقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

تشترط المادة السالفة الذكر لإعمال الرقابة القضائية لابد من توفر عدة شروط سواء تلك المتعلقة بالصفة أو المتعلقة بمصلحة قائمة في الحال أو محتملة يقرها القانون، و قد جاءت هذه المادة عامة تشمل جميع الدعاوى سواء تلك المتعلقة بالقضاء العادي أو إعمال الرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري.

[1] نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 226.

و بالتالي يشترط لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري توفر المصلحة و الصفة، وتكون قائمة من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى فلابد أن تقتصر على المتضرر من إعداد الدفتر العقاري سواء ملكيته أو حقوقه العقارية، و بالتالي تأثر المدعي من جراء القرار الإداري المطعون فيه تأثيرا مباشرا و في هذا النطاق تكون الصفة قائمة و ذلك في حالة وجود مصلحة مباشرة لرافع الدعوى و هو إجراء شكلي جوهري يؤدي إلى إلغاء الدعوى شكلا في حالة انعدام الصفة.[1]

زيادة على الشرطين السابقين لابد أن يتحقق شرط الأهلية، فهو من الشروط التي تؤول إلى بطلان الدعوى بطلانا مطلقا، بحيث أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الأهلية حتى إذا يثره أطراف الدعوى.[2]

وهذا الشرط يختلف حسب كون الشخص طبيعي أو معنوي، فبالنسبة للأشخاص العاديين يتوفر عند بلوغ سن الرشد و لا يحتوي على عارض من عوارض الأهلية، أما في حالة كون المدعى عليه شخصا من أشخاص القانون الإداري فيتم تمثيله من طرف الشخص المختص و فقا للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:"مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو المدعي عليه تمثل بواسطة الوزير المعني، يمثل الوالي المجلس الشعبي البلدي على التوالي و الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية".[3]

يتم تمثيل الدولة في النزاعات العقارية مع الأفراد أثناء الطعن القضائي في عملية إلغاء الدفتر العقاري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوام إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية[4] من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالولاية و تكون عريضة الدفاع و المذكرات موقعة من طرف وزير المالية باسم الدولة، أما بالنسبة للطرف المدني إلزامية

---

[1] ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 162.

[2] نص المادة 65 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية

[3] رفيقة صرادوني: المرجع السابق، ص: 151.

[4] نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 227.

التمثيل بمحام وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حتى تقبل الدعوى و لا ترفض شكلا.[1]

ب_ الشروط الخاصة لإلغاء الدفتر العقاري

عمد المشروع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، يجب مراعاتها قبل رفع دعوى قضائية سواء ما تعلق بقاعدة الاختصاص أو بالميعاد.

-شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعهد الولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية، و لكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري و الذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوي إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للمادة 901 من الإجراءات المدنية و الإدارية. إلا أن هذا الأمر قد تم تعديله بموجب القانون 12-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 الذي يعدل و يتمم القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بحيث نصت المادة 900 على استحداث محاكم استئنافية للطعن في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية,[2]

- **ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري**

رجوعا إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلى عن طريق القضاء، فالمشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق الطعن القضائي حيث تؤول ولاية الفصل في الطعن إلى القاضي الإداري، و الملاحظ هو عدم ورود ما يدل على مدة القيام بمثل هذه

---

[1] نص المادة 826 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية

[2] قانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 الذي يعدل و يتمم القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، ع 48، سنة 2022.

الطعون لإلغاء الدفتر العقاري، مما يعني إعمال قاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى، مما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري، إلا ان المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر العقاري يبقى مهددا في ملكيته خلال هذه المدة ما ينقص في مدة هذه السند في الإثبات خلاف لما نجد في الترقيم المؤقت أين حددت مدة الطعن خلال 6 أشهر استنادا إلى المادة 15 في فقرتها الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر.[1]

- **شهر العريضة الافتتاحية للدعوى**

يجب على رافع الطعن القضائي لإلغاء الدفتر العقاري، بما أنه ينصب على سند ملكية عقارية أو حق عيني إشهار عريضة افتتاح الدعوى بشكل إلزامي وفقا للمادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، و تكمن أهمية إشهار عريضة دعوى إلغاء القرارات غير المشروعة الواقعة على العقار في إعلام الغير بحالة العقار و كذا نظرا لنتائج هذه الدعوى بإلغاء كل الآثار بما فيه الأثر العيني الناقل للملكية.[2]

2-الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري

يتم رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الدفتر العقاري مراعيا استيفاؤها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن و عدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال[3]، و باعتباره قرارا إداريا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص، بالإضافة إلى عيب الشكل و الإجراءات، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره و استيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح و تحرير البطاقات العقارية و استكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري و ذلك لعدم المشروعية الداخلية و في هذه الحالة حينما

---

[1] رفيقة صرادوني: المرجع السابق، ص: 154.

[2] نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 231.

[3] فهيمة قسور: شهر الدعوى و الأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، أفريل 2010، ص: 335.

يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو مشـــوب بعيب انحراف الســـلطة و عليه يؤســـس المدعي دعوة لإلغاء الدفتر العقاري و كذا عيب مخالفة القانون مثلما نجده في القيام بإصـدار دفتر عقاري في أراضـي مجهولة و ظهور سـندات ملكية بعد إصـداره، أما فيما يخص عيب الشـكل في الغالب لا يتحقق و ذلك لتحريره وفق نموذج خاص محدد و استعباد عيب عدم الاختصاص لأنه أوكلت مهمة تحريره للمحافظة العقارية دون سواها و نفس الشـيء يقال حول عيب السـبب لأنه لا يمكن إصـدار دفتر عقاري دون عدم إنشـاء مراكز قانونية.[1]

رابعاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا صـــادرا عن هيئة إدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضـاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، و بتم تجميد أي تصـرف قد يقع على العقار موضـــوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، و يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تمام منذ صـــدوره و اعتباره كأن لم يكن لأن القرار الفاصـــل في ذلك له حجية مطلقة، و يرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري.[2]

1-آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضـوع النزاع، و ينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، و لا يمكن الاحتجاج به، و يتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، و على اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه لإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.[3]

آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صـــدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشـيء المقضـي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضـائي المتضـمن إلغاء الدفتر

---

[1] عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 295.

[2] ريم مراحي: المرجع السابق، ص: 182.

[3] هناء وافي: المرجع السابق، ص: 84.

العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبلغيها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف و هوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي.[1].

[1]نورة أورحمون: المرجع السابق، ص: 233.

الخاتمة

من خلال موضوع دراستنا يمكن استخلاص أن المشرع الجزائري قد تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري باعتباره أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، و من كل ذلك يتضح أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية مسح الأراضي بترسانة حق الوسائل القانونية و سخر كما هائلا من الموارد البشرية و القانونية لإنجاح هذه العملية و تطهير الملكية العقارية في الجزائر.

_ أول قراءة النتائج المسح منذ بدايته إلى غاية 31-12-2006 إلى اكتشاف أن النتائج العملية ضعيفة رغم المجهودات المبذولة من طرف مصالح مسح الأراضي و الأعوان المكلفين بالعملية ميدانيا، بحيث تم إحصاء المساحات و البلديات التي تم مسحها و التي هي في طور المسح.

إلا أن هذه النتائج تؤكد أن آجال المسح لا تزال طويلة رغم الجهود المبذولة و التي حققت بعض التقدم في الميدان للمرحلة 1990-2006 إلا أنها تظل نتائج غير كافية بالنظر للمساحة غير الممسوحة. حيث أن هذا الوضع دفع الحكومة إلى برمجة مسح ما يقارب 12,5 مليون من الأراضي في آجال 1993-2008 تنتهي بتسليم دفاتر عقارية للمالكين.

يبدو أن قراءة الإحصائيات المقدمة من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بخصوص تقدم عملية المسح إلى غاية 31-12-2006 أن عملية التطهير العقاري الشامل لا تزال بعيدة التحقيق بسبب ضآلة حصيلة المسح واستمرار الحال على ما كان عليه إلى غاية سنة 2020 أين أقر قانون المالية التكميلي لسنة 2020 في مادتيه 39-40 على ضرورة دمج مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري لأجل بلوغ الأهداف المسطرة سابقا.

من أهم نتائج الدراسة:

-المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المسح العقاري، وإنما اكتفى بتبيان أهداف العملية المتمثلة في النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها و تحديد أصحابها تطبيقا لما في نص المادة 2 من الأمر رقم 75-74

-يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه و تمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.

-إن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة كما تمكن المعلومات المستقاة حول الملاك من الوصول إلى التحكم في معطيات صحيحة لدراسة وإقامة مشاريع ذات أهمية وطنية ومنشئات كبرى متعلقة بميادين عديدة.

-عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات الكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية العقارية و ضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، و الذي يجر لتنظيم إقليم الدولة و تبيان موقع العقارات و قوامها وحدودها، و من الناحبة القانونية فيتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه و أسباب التملك و الحقوق العينية المترتبة أو عليهم.

-يتميز المسح العقاري بعدة خصائص و من بينها أنه يحدد و يعرف الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث تجديد القوام المادي و طبيعة الأراضي و كذا التعرف على الملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية.كما نجد نوعين من المسح العقاري هما المسح العام للأراضي و المسح الغابي تطرق إليهما المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 2000-115المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

-تتجلى أهمية المسح العقاري و دوره الفعال من خلال الهداف التي تسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة من أهداف اجتماعية و اقتصادية و قانونية و تقنية.

-كما خلصنا أن المشرع الجزائري قد جنّد عدة هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري بدء من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المرؤوسة من طرف القاضي المعين خصيصا لذلك المعين

خصيصا لذلك و وصول إلى المحافظة العقارية التي تعد المحطة الأخيرة لشهر الوثائق المسحية، كما لا ننسى الأعوان القائمين بالتحقيق العقاري.

-تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و قد تم تقسيمها في دراستنا إلى الإجراءات التحضيرية و هي الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية، و يتم ذلك عن طريق التحري و إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية و المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التصوير الجوي أي التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين و هما وثيقة تتعقل بالصور الجوية للمعالجة و التي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط،أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالخطط البياني للحدود و هو بمثالة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة و الخاصة بالمخطط الطوبوغرافي و ذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية و عملية تجزئة الإقليم البلدي ثم الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري، أما بالنسبة إلى الإجراءات الميدانية فهي عملية تعيين الحدود وعملية معاينة التحقيق العقاري، و أخيرا بعد استكمال الإجراءات التحضيرية و الميدانية لعملية المسح العقاري تأتي الإجراءات الختامية، فيتم إعداد الوثائق المسحية و إيداعها القانوني،و بعدها عملية الترقيم العقاري التي تسفر عن بعض الاعتراضات و الإشكالات.

-بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدينة والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتوج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية، إلاأن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري،وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وضعف درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد.

_ كذلك فإن المشرع الجزائري لم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائه، ولم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية، و بالتالي يؤدي ذلك إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية.

بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في المجال العقاري، إلا أن الواقع يسفر عن العديد من المشاكل و العراقيل العملية التي تواجهها عملية المسح العقاري في الجزائر يمكن إجمال بعضها في النقاط التالية:

- عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على عملية المسح العقاري وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية و المهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات.
- عدو التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكاملية فالأولى تختص بتأسيس السجل العقاري و الثانية تختص بمسح الأراضي، مما نتج عنه التفكير في دمج مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 في مادتيه 39-40 وضع قرار وزاري مشترك بتاريخ 11 يوليو سنة 2022 الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى كل ولاية.
- عدم استجابة الملاك إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك، وهذا الغياب بسبب جهلهم لأهداف العملية و انعدام الثقافة الكافية حول أبعادها، نتيجة تقصير القائمين عليها بتحسيسهم و توعيتهم.
- المشاكل المتعلقة بالوضعية الأمنية السائدة في الجزائر للفترة 1991-1998 و التي ألقت ظلالها على السير الحسن لأشغال المسح العام للأراضي، فكما تتأثر هذه العملية بالسياسات المنتهجة في البلاد، فإنها تتأثر أيضا بالظروف الأمنية السائدة فيها، و التي أثرت على الملاك فجعلتهم يهاجرون من أراضيهم خوفا على حياتهم من جهة و كذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة.

- وجود عراقيل وصعوبات على مستوى الهيئات القائمة على عملية المسح العقاري، وعلى سبيل المثال صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير و كثرة انشغالاتهم في مناصبهم الأصلية.
- عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.
- وجود حدود غير واضحة خاصة في الأراضي غير المبنية والفلاحية، هذا الغموض كثيرا ما يؤدي إلى نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق، مما يعرقل السير الحسن لعملية المسح.
- وجود غطاء نباتي مكثف يصعّب من عملية التحديد التي تستلزم دقة كبيرة، خاصة و أن هذا الغطاء يحجب الإشارات و العلامات الدالة على الحدود الفاصلة بين الملكيات.

التوصيات المقترحة:

على ضوء النتائج المتوصل إليها، يمكن طرح التوصيات التالية:

_ القيام بالعديد من حملات تحسيس و توعية عبر كل وسائل الإعلام السمعية و البصرية و المكتوبة من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري.

_ مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية و الاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح و هذا بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي.

_ ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة.

_ تدعيم الوسائل المادية و البشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لكل حتى نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة و الائتمان العقاريين.

_ التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر.

_ الاعتماد على تجارب بعض الدول السابقة في عملية المسح العقاري (قانون مقارن) ألمانيا الفيدرالية، بولونيا، فرنسا، تشيكوسلوفاكيا، المجر...إلخ. والاستفادة من الخبرات الأجنبية.

_ فتح تخصصات بخصوص مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى معاهد التكوين والجامعات.

_ بإتباع منهج يسمح للوصول إلى تأسيس مسح الأراضي العام المؤهل لأداء دور كبير في التشيد الاجتماعي و الاقتصادي.

وفي الأخير يمكن القول بأن عملية المسح العقاري هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية.

الملاحـــق

قائمة الملاحق

الرقم	العنوان
01	الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3
02	بطاقة عقارية نموذج T7
03	بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق
04	نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها
05	نموذجT8للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة
06	بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9
07	محضر تسليم
08	تأسيس السجل العقاري
09	الدفتر العقاري
10	حكم يتضمن دعوى إلغاء الدفتر العقاري

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3

الجمهـــوريـــة الجـزائـريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولاية : ..... بـ : ..... تاريخ .....

بلدية..... .....

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ .....

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي العـــام

الى السـ .....(1)

.....

نتشرف بإعلامكم أنه في اطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 /04/ 1992، المتغير والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المؤرخ في 19 /05/ 1993، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم .....ابتداء من الساعة..... للشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي الكائنة في (2) ....

يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك المعني بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فأرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال تقني لمسح الاراضي حتى يمكن لكم:

1) أن تقدموا له الرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

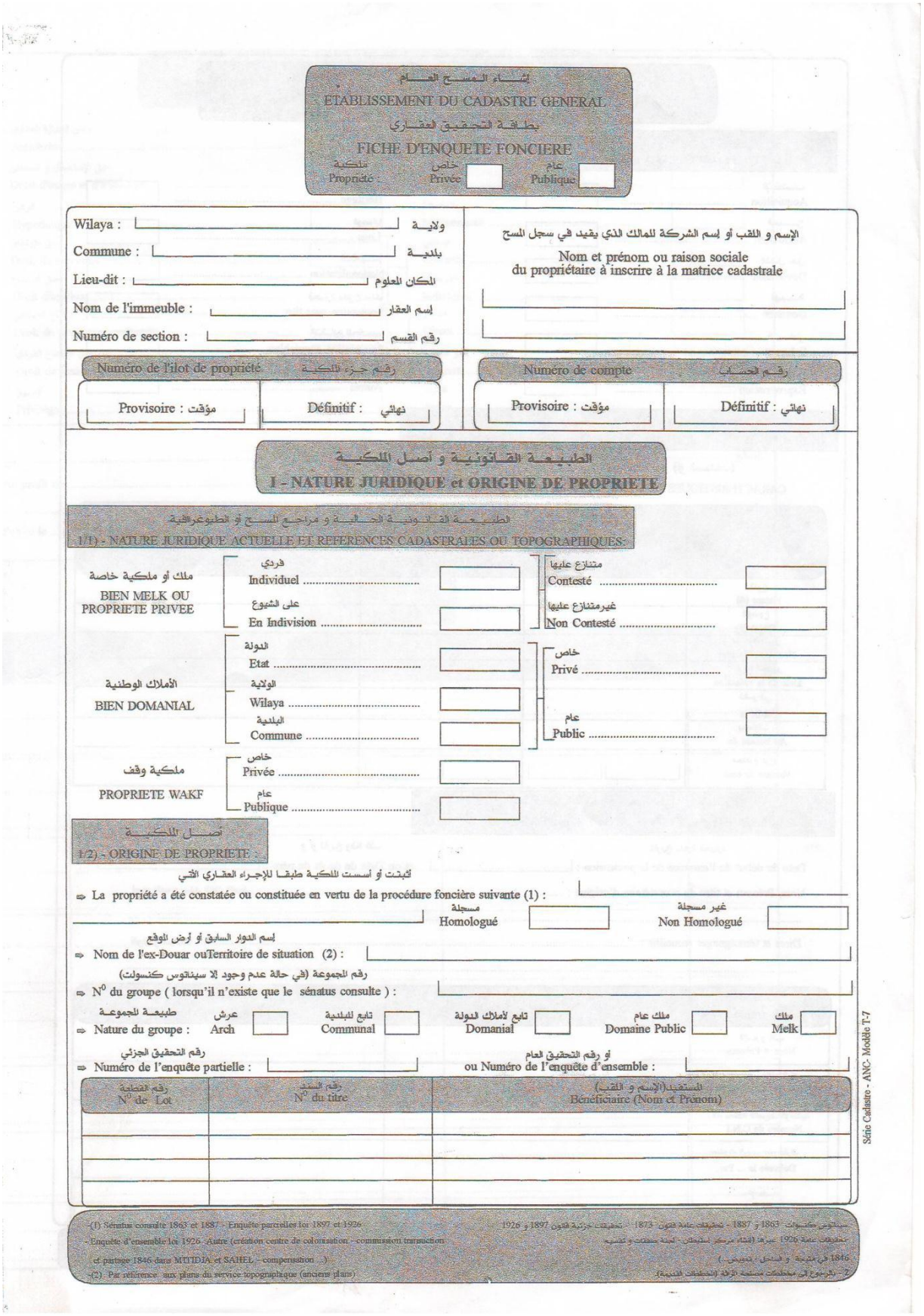
2) و أن تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البـــلدي

1) إن هذا الإستدعاء يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للملكية المعنية بها الأمر.
2) جزء البلدية الذي يباشر التقني فيه اعمال الفحص.

بطاقة عقارية نموذج T7



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

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

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

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

Numéro de compte رقم الحساب
Provisoire : مؤقت | Définitif : نهائي

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

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

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

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

ملكية وقف PROPRIETE WAKF
- خاص Privée .....
- عام Publique .....

أصل الملكية
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

أثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي
⇨ La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :
مسجلة Homologué ☐ غير مسجلة Non Homologué ☐

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

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

طبيعة المجموعة
⇨ Nature du groupe : عرش Arch ☐ تابع للبلدية Communal ☐ تابع لأملاك الدولة Domanial ☐ ملك عام Domaine Public ☐ ملك Melk ☐

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

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

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcelles loi 1897 et 1926 - Enquête d'ensemble loi 1926 -Autre (création centre de colonisation - commission transaction et partage 1846 dans MITIDJA et SAHEL - compensation ...)
(2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)

سيناتوس كنسولت 1863 و 1887 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926 - تحقيقات عامة قانون 1873 - تحقيقات عامة 1926 غيرها (إنشاء مركز استعمار - لجنة معاوضات و تقسيم 1846 في متيجة و الساحل - تعويض ...)
(2) بالرجوع الى مخططات مصلحة الرفاة (المخططات القديمة)

Série Cadastre - ANC- Modèle T-7

الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة
2 -MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition		التركة Héritage	
المنح Attribution		الوصايا Legs	
إنتقال حق Dévolution		التأميم Nationalisation	
الهبة Donation		الحيازة بدون سند Possession sans titre	
التبادل Echange		التقادم المكسب Prescription acquisitive	
نزع الملكية Expropriation		غيرها Autres	

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)
2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL (3) :

ميزات السند (أو السندات)

CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة إجماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des îlots)	الإسم و اللقب (أو إسم الشركة) للملاك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case			

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

تاريخ بداية الحيازة

Date du début de l'exercice de la possession : _____

و أو تاريخ وفاة الأب

et ou Date de décés du père : _____

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

.....

Dires et témoignages recueillis :..... أقوال و شهادات

.....

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

(3) A renseigner en cas d'héritage
(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision judiciaire
(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange...

يتم في حالة التركة
حكم قضائي - عقد مسجل عند الموثق - مقرر قضائي
تأسيس أو معاينة - الإكتساب - القسمة - الهبة - المبادلة

الحقـوق و الأعبـــاء التـي تـرهـق المـلـك
3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIETE

رهن الحيازة العقاري Antichrèse		إجارة طويلةالمدى Emphythéose	
حق الإستعمال و السكن Droit d'usage et d'habitation		ايجار Location	
الرهن Hypothèque		المناصفة Mitoyenneté	
حق الإرتفاق Droit de servitude		جماعي Collectif	
حق الإنتفاع Droit d'usufruit		التركـة Individuel	
حق الإنتفاع الجماعي Droit de jouissance collectif		مباشر Direct	
حق الإنتفاع الفردي Droit de jouissance individuel		غير مباشر Indirect	
الإمتياز Privilège		غيرها Autre	

لصالح ..... تاريخ التحرير .....

Au profit de ..... Date de rédaction.....

نشر في ..... مكتب ..... مجلد ..... درج .....

Publié le ..... Bureau de ..... Volume ..... Case .....

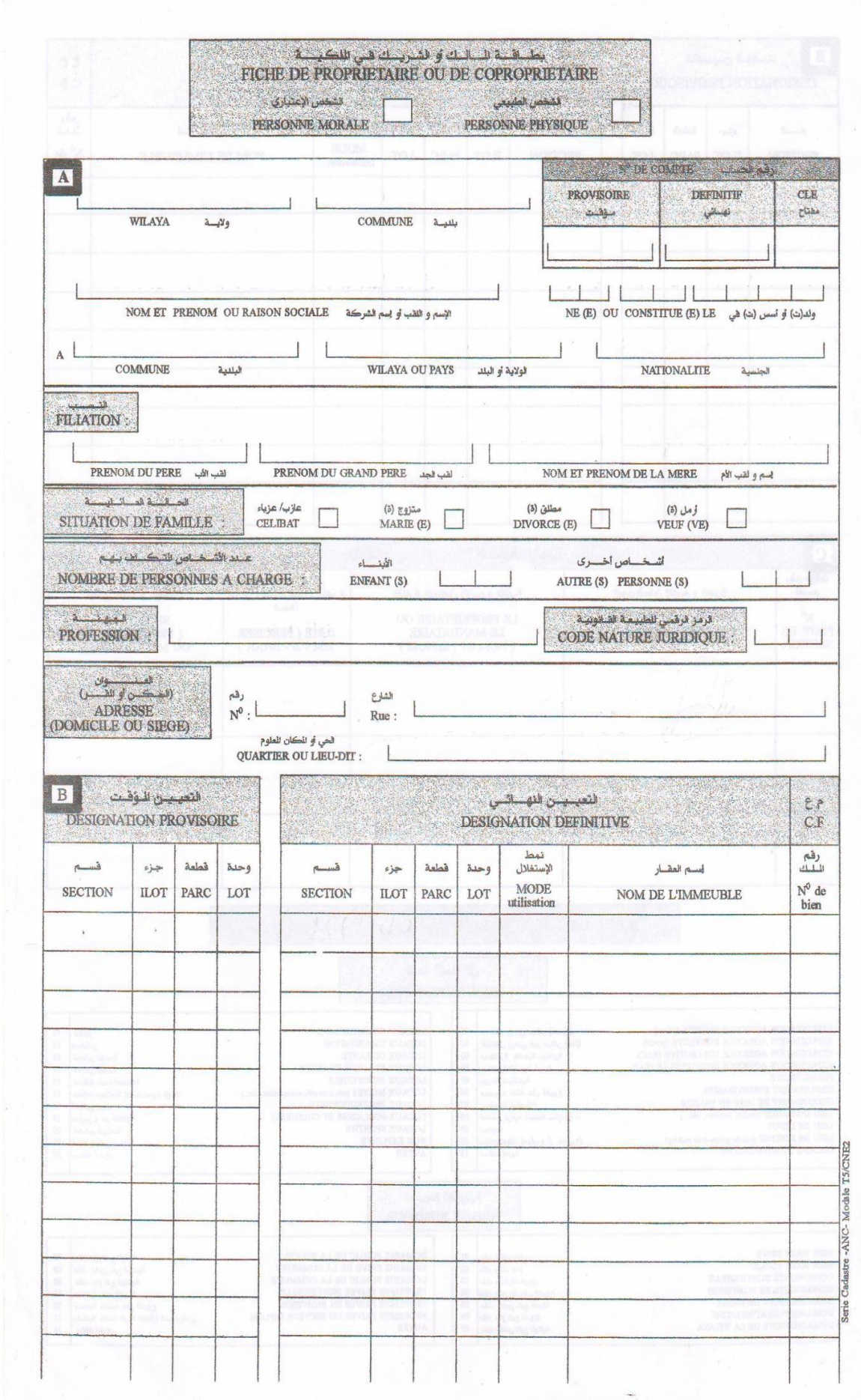
املاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم، اللقب، الفعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quote -part

مـلاك على الشيـــوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم، اللقب، الفعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quote -part

بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق



بطاقة المالك أو الشريك في الملكية
FICHE DE PROPRIETAIRE OU DE COPROPRIETAIRE

الشخص الاعتباري PERSONNE MORALE ☐ الشخص الطبيعي PERSONNE PHYSIQUE ☐

A

N° DE COMPTE رقم الحساب

PROVISOIRE مؤقت | DEFINITIF نهائي | CLE مفتاح

WILAYA ولاية — COMMUNE بلدية

NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE الإسم و اللقب أو إسم الشركة

NE (E) OU CONSTITUE (E) LE ولد(ت) أو أسس (ت) في

A COMMUNE البلدية — WILAYA OU PAYS الولاية أو البلد — NATIONALITE الجنسية

FILIATION : النسب

PRENOM DU PERE لقب الأب — PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد — NOM ET PRENOM DE LA MERE إسم و لقب الأم

SITUATION DE FAMILLE : الحالة العائلية

عازب/ عزباء CELIBAT ☐ متزوج (ة) MARIE (E) ☐ مطلق (ة) DIVORCE (E) ☐ أرمل (ة) VEUF (VE) ☐

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : عدد الأشخاص المتكفل بهم

الأبناء ENFANT (S) ☐☐ أشخاص أخرى AUTRE (S) PERSONNE (S) ☐☐

PROFESSION : المهنة

CODE NATURE JURIDIQUE : الرمز الرقمي للطبيعة القانونية ☐☐

ADRESSE (DOMICILE OU SIEGE) : العنوان (السكن أو المقر)

رقم N° : ☐☐☐ الشارع Rue :

الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU-DIT :

B

DESIGNATION PROVISOIRE التعيين المؤقت				DESIGNATION DEFINITIVE التعيين النهائي						C.F ع.ع
SECTION قسم	ILOT جزء	PARC قطعة	LOT وحدة	SECTION قسم	ILOT جزء	PARC قطعة	LOT وحدة	MODE utilisation نمط الإستغلال	NOM DE L'IMMEUBLE إسم العقار	N° de bien رقم الملك

Série Cadastre -ANC- Modèle T5/CNTE2

B التعيين المؤقت
DESIGNATION PROVISOIRE

وحدة LOT	قطعة PARC	جزء ILOT	قسم SECTION

التعيين النهائي
DESIGNATION DEFINITIVE

ع ف
C F

وحدة LOT	قطعة PARC	جزء ILOT	قسم SECTION	نمط الإستغلال MODE utilisation	إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE	رقم الملك N° de bien

C التوقيع
EMARGEMENT

توقيع (المالك أو الوكيل) SIGNATURE (PROPRIETAIRE OU MANDATAIRE)	التاريخ (تحديد اليوم ، الشهر و السنة) DATE (PRECISER MM - JJ - AAAA)	المالك أو الوكيل (الإسم و اللقب) LE PROPRIETAIRE OU LE MANDATAIRE (NOM ET PRENOM)	العون المحقق (الإسم و اللقب) L'AGENT ENQUETEUR (NOM ET PRENOM)	رقم مؤقت للقسم N° PROV. DE SECTION

جدول عام للرموز الرقمية
TABLEAU DE CODIFICATION

نمط الإستغلال
MODE D'UTILISATION

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (عام)	02
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة فلاحية جماعية	03
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة فلاحية فردية	04
FERME PILOTE	مزرعة نموذجية	05
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	أماكن ترفيه (حديقة سطح الخ..)	08
LIEU DE DEPOT	مستودع	09
LIEU DE STATION (box de garage et ou parking)	مكان توقف (مراب و أو حظيرة)	10
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11

LOCAUX COMMERCIAUX	متاجر	12
LOCAUX D'HABITATION	مساكن	13
LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
LOCAUX ET LIEUX DE CULTE	أماكن للعبادة	15
LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدارية تجارية الخ..)	17
LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دار الثقافة	19
LOCAUX SPORTIFS	أماكن للرياضة	20
NON EXPLOITE	أماكن غير مستغلة	21
AUTRE	محلات أخرى	22

الطبيعة القانونية
NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07

DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام تابع للولاية	08
DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLOM	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
AUTRE	حالات أخرى	14

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها

جدول عام للرموز الرقمية
TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE الطبيعة القانونية

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

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفيات التملك أو الحيازة

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

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

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

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة أشغال الأرض

AGRUME	الحمضيات	01
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حفظ المياه	02
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة أو منجم	03
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مطهورة الفلال	06
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة، دغل أو براح	07
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance)	مكان مهيأ أو مساحة خضراء	09
MARCHE (couvert ou non couvert)	سوق (مغلق أو غير مغلق)	10
OLIVERAIE	منبت الزيتون	11
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12
PALMERAIE	منبت النخل	13
PEPINIERE	مشتل	14
PARKING DE STATIONNEMENT	حضيرة السيارات	15
POULAILLER OU ETABLE	خم أو إسطبل	16
RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال آثار و مواقع طبيعية (تاريخية)	17
SERRES	بيوت إصطناعية	18
SOL DE BATIMENT	أرض مبني	19
TERRAIN DE SPORT	ملعب	20
TERRE ALPHATIERE	أرض حلفائية	21
TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	أرض مجدبة	22
TERRE DE PARCOURS	أراضي المسير	23
TERRE NUE URBANISABLE	أراضي مجردة قابلة للتعمير	24
TERRE DE CULTURE (céréa,fourag, industrielle..)-SEC-	أراضي زراعية (حبوب، كلأ و صناعة ..) جافة	25
TERRE DE CULTURE (céréa, foura, industrielle..)-IRRIGUE-	أراضي زراعية (حبوب، كلأ و صناعة) مروية	26
USINE OU FABRIQUE	مصنع أو معمل	27
VIGNOLE	مزارع الكروم	28
AUTRE	غيرها	29

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حاشية : تخصص الرموز الرقمية المتضمنة بين 30 و 40 للأصناف النخلية

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (عام)	02
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة زراعية جماعية	03
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة زراعية فردية	04
FERME PILOTE	مزراعة نموذجية	05
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	أماكن ترفيه (حديقة، سطح، إلخ...)	08
LIEU DE DEPOT	مستودع	09
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	محكان للتوقف (مرآب و/أو حضيرة)	10
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11
LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
LOCAUX DE CULTE	أماكن للعبادة	15
LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدارية، تجارية، إلخ..)	17
LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دار الثقافة	19
LOCAUX SPORTIFS	أماكن رياضية	20
NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة أشجار	01
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02
CONSTRUCTION	بناية	03
HANGAR	سقيفة	04
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرابط	05
OUVRAGE D'IRRIGATION	منشأة رأي	06
PUITS	بئر	07
PYLONE	أعمدة	08
RUCHER	منحلة	09
SOURCE	منبع	10
TRANSFORMATEUR	محول	11
AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

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

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضري ☐ RURAL ريفي ☐

WILAYA ولاية | COMMUNE بلدية

N° DEFINITIFS الأرقام النهائية

SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح

N° DE COMPTE رقم الحساب | CLE مفتاح

N° SECTION رقم القسم | N° ILOT رقم جزء الملكية | CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة Ha° A أ Ca س

العنوان ADRESSE :

رقم N° | شارع RUE

الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT

إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE

رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF

تعيين القطع I- DESIGNATION DES PARCELLES.

القطع Parcelles الحروف Lettres		المساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			المساحة المحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إشغال الأرض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شيئ محمول Objet supporté
مؤقتة Provis.	نهائية Défin	Ha°	A أ	Ca س	Ha°	A أ	Ca س	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)

المالك II- PROPRIETAIRE.

NOM الإسم

اللقب (إسم الشركة) PRENOM (RAISON SOCIALE)

رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE

الملكية III- PROPRIETE

أ) الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE

.....

.....

رمز رقمي CODE : ☐☐

ب) كيفيات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION

.....

.....

رمز رقمي CODE : ☐☐

حقوق و أعباء IV- DROITS ET CHARGES

.....

.....

رمز رقمي CODE : ☐☐

بطاقة رقم FICHE N° : ☐☐☐☐

أعدت في ETABLIE LE : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

من طرف السيد PAR Mr : ☐☐☐☐

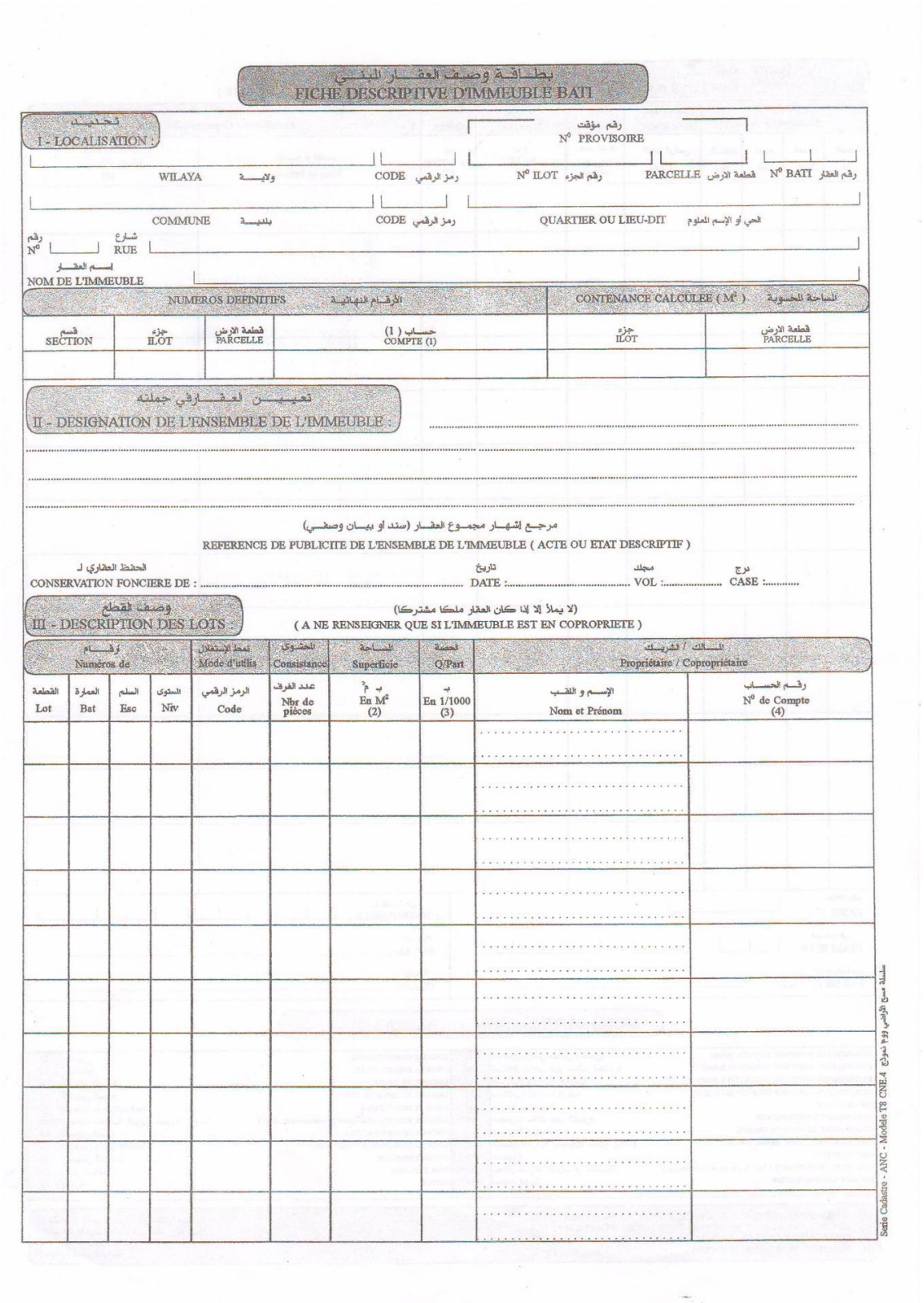
مراقبة في CONTROLEE LE : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

من طرف السيد PAR Mr : ☐☐☐☐

رتبة GRADE : ☐☐☐☐

Série Cadastre-A.N.C -Modèle T4 CNB3

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة



بطاقة وصف العقار المبني
FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE BATI

تحديد
I - LOCALISATION :

رقم مؤقت
N° PROVISOIRE

رقم العقار N° BATI | قطعة الارض PARCELLE | رقم الجزء N° ILOT | رمز الرقمي CODE | ولاية WILAYA

الحي أو الإسم المعلوم QUARTIER OU LIEU-DIT | رمز الرقمي CODE | بلدية COMMUNE

شارع RUE | رقم N°

اسم العقار
NOM DE L'IMMEUBLE

NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية				CONTENANCE CALCULEE (M²) للمساحة المحسوبة	
قسم SECTION	جزء ILOT	قطعة الارض PARCELLE	حساب (1) COMPTE (1)	جزء ILOT	قطعة الارض PARCELLE

تعيين العقار في جملته
II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :

.....

.....

.....

.....

مرجع إشهار مجموع العقار (سند أو بيان وصفي)
REFERENCE DE PUBLICITE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE (ACTE OU ETAT DESCRIPTIF)

الحفظ العقاري لـ
CONSERVATION FONCIERE DE : ..... تاريخ DATE :..... مجلد VOL :..... درج CASE :.....

وصف القطع
III - DESCRIPTION DES LOTS :

(لا يملأ إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا)
(A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)

أرقام Numéros de				نمط الاستغلال Mode d'utlis	الحتوى Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	المالك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
القطعة Lot	العمارة Bat	السلم Esc	المستوى Niv	الرمز الرقمي Code	عدد الغرف Nbr de pièces	بـ م² En M² (2)	بـ En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	
								....	

سلسلة مسح الأراضي ٧٠٠٢ نموذج T8 CNE.4 - Modèle T8 CNE.4 - ANC - Série Cadastre

وصف القطع (تابع)
ESCRIPTION DES LOTS (SUITE)

(لا يملأ إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا)
(A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)

أرقام Numéros de			نمط الإستغلال Mode d'utilis	الحتوى Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	المالك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
العمارة Bat	السلم Esc	المستوى Niv	الرمز الرقمي Code	عدد الغرف Nbr de pièces	بـ م² En M² (2)	بـ En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	
							.....	

المراقبة في
CONTROLEE LE : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

من طرف
PAR Mr : .....

رتبة
GRADE : .....

LE : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

.....

MODE D'UTILISATION نمط الإستغلال

AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	متاجر	12
AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة فلاحية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة فلاحية فردية	04	LOCAUX ET LIEUX DE CULTE	أماكن للعبادة	15
	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدارية، تجارية، إلخ...)	17
DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
E (jardin, terrasse, etc...)	أماكن للترفيه (حديقة، سطح، إلخ...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دور الثقافة	19
	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	أماكن للرياضة	20
ONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (مراب أو حظيرة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
NISTRATIFS	محلات إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

ENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE N'EST PAS EN COPROPRIETE
E DES PARTIES PRIVATIVES DANS L'IMMEUBLE (PROPRIETE)
PART DANS LES PARTIES COMMUNES DANS L'IMMEUBLE (PROPRIETE)
OS DE COMPTE DEFINITIFS

1) لايملأ إلا إذا لم يكن العقار ملكا مشتركا
2) مساحة الأجزاء الخاصة في العقار (الملكية)
3) الحصة في الأجزاء المشتركة في العقار (ملكية)
4) أرقام الحساب النهائية

بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9

محضر استلام

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
المفتشية الجهوية لأملاك الدولة
و الحفظ العقاري لناحية عنابة
المديرية الولائية للحفظ العقاري
لولاية تبسة
المحافظة العقارية بـ:.....

محضر إستلام وثائق مسح الأراضي

يصرح المحافظ العقاري بـ:..... ولاية:.....
المؤرخ في 25 مارس 76/63 من المرسوم (08 و09) المادتين للتنفيذا تنفيذ أسفله الممضي
1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/ 93 المؤرخ
في 19 ماي 1993 ، أنه تسلم هذا اليوم وثائق مسح الأراضي العام (الريفي-الحضري)
لبلدية:.....، الخاصة بالإيداع:.....، وبه.....قسم
وهي : ....
المتواجدة بالأماكن المسماة :.....
هذا التسليم يعتبرنقطة إنطلاق العملية المتعلقة بالإجراء الأول لشهر حقوق الملكية
وغيرها من الحقوق العينية في السجل العقاري.
وعليه فالمطلوب من جميع الملاك والحائزين للحقوق العينية الذين يهمهم الأمر أن يودعوا
إبتداء من تاريخ المحضر الحالي الجدول المشار إليه في المادة (10) من المرسوم 76/63
الآنف الذكر.
ولإعداد هذا الجدول على المعنيين بالأمر أن يسحبوا المطبوعات المعدة لذلك من المحافظة
العقارية بـ:.....، ولاية.....
الكائن مقرها بـ:.....
وأن يصادقوا عليها بعد ملئها ليتم بعد ذلك لدى المحافظة العقارية، حيث يمكنهم
الإطلاع هناك على الوثائق الخاصة بمسح الأراضي.

المحافظ العقاري

تأسيس السجل العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

ادارة شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية

ولاية :

المحافظة العقارية

اطار مخصص للمحافظ
جدول قبض يوم .....
سجل تحت رقم .....

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية.

(تنفيذا للامر رقم 75 ــ 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 ــ 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 الى 18) .

المودع من السيد .

اللقب والاسم (1)

المزداد في

ابن وابن

الساكن

المحترف مهنة

الذي يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشياع (2)

واسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى او الموكل عليهم (3)

ان تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية والاعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها او يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية .....

ويشهد الممضي اسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي المتضمن ..... صحيفات ويصرح ايضا انه ليس في علمه وجود اي حق عيني او عبء او ذي آخر غير المصرح به اعلاه.

ويدفع تأكيدا لهذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عدد ها ..... ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك .

تأشيرة السلطة التي (4)
شاركت في تحرير الجدول.

امضاء المعني به الامر .

(1) يجب ان يؤكد بصفة دقيقة الاشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الاوراق الرسمية (نسخة من شهادة الازدياد) .
(2 ــ 3) تنطبق عند الاقتضاء .
(4) يمكن للمعنيين بهم الامر ان يطلبوا مساعدة موثق لاعداد جدولهم.

4 - AYANTS DROIT

4 ـ ذوو الحقوق

اللقب ـ الاسم ـ ومحل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الازدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'Ilot

(2) في حالة الارث.

(2) En cas d'héritage.

Feuille n° _____ ورقة رقم

COMMUNE _____ بلدية

SECTION _____ LIEU DIT _____ قسم مكان معين

ILOT DE PROPRIETE N° _____ NATURE (1) _____ مجموعة ملكية رقم _____ نوع (1)

CONTENANCE CADASTRALE _____ مساحة المسح

CARACTERE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS
RURAL-URBAIN
نوعية الملك غير مشاع : مشاع
ريفي - حضري

VALEUR EN CAPITAL _____ قيمة نقدية

REVENU ANNUEL _____ دخل سنوي

---

1 - NATURE ET DATE DES TITRES

(A défaut indiquer les faits de possession invoqués et durée).

1- نوعية وتاريخ السندات

(عند عدم ذلك الاشارة الى وقائع الحيازة المذكورة والى مدتها)

---

2 - PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire ; référence des formalités d'inscription date, vol, folio

2- امتيازات - رهون وغير ذلك

نوعية الحق - هوية وسكن المستفيد
مرجع اجراءات التسجيل
تاريخ، جزء، ورقة

---

3 - DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

Nature du droit ou de la charge - Identité et domicile du bénéficiaire - Référence des formalités de publication date, vol, folio

3- الحيازة - الاعباء، قيود حق الملكية

نوعية الحق او العبئ هوية وسكنى المستفيدين
مراجع اجراءات الاشهار
تاريخ، جزء، ورقة

---

(1) Terre agricole, bâti, masure, sol nu

1) ارض فلاحية، غاب، منزل، مصنع

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

ADMINISTRATION
DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIERES

Cadre réservé au Conservateur

Bordereau reçu le

enregistré sous le n°

WILAYA

D

Conservation Foncière

d

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 75-63 du 26 mars 1976, articles 10 à 16).

Déposé par M.
(Nom et prénom) (1)

né le à

fils de et de

demeurant à

profession

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) ou nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

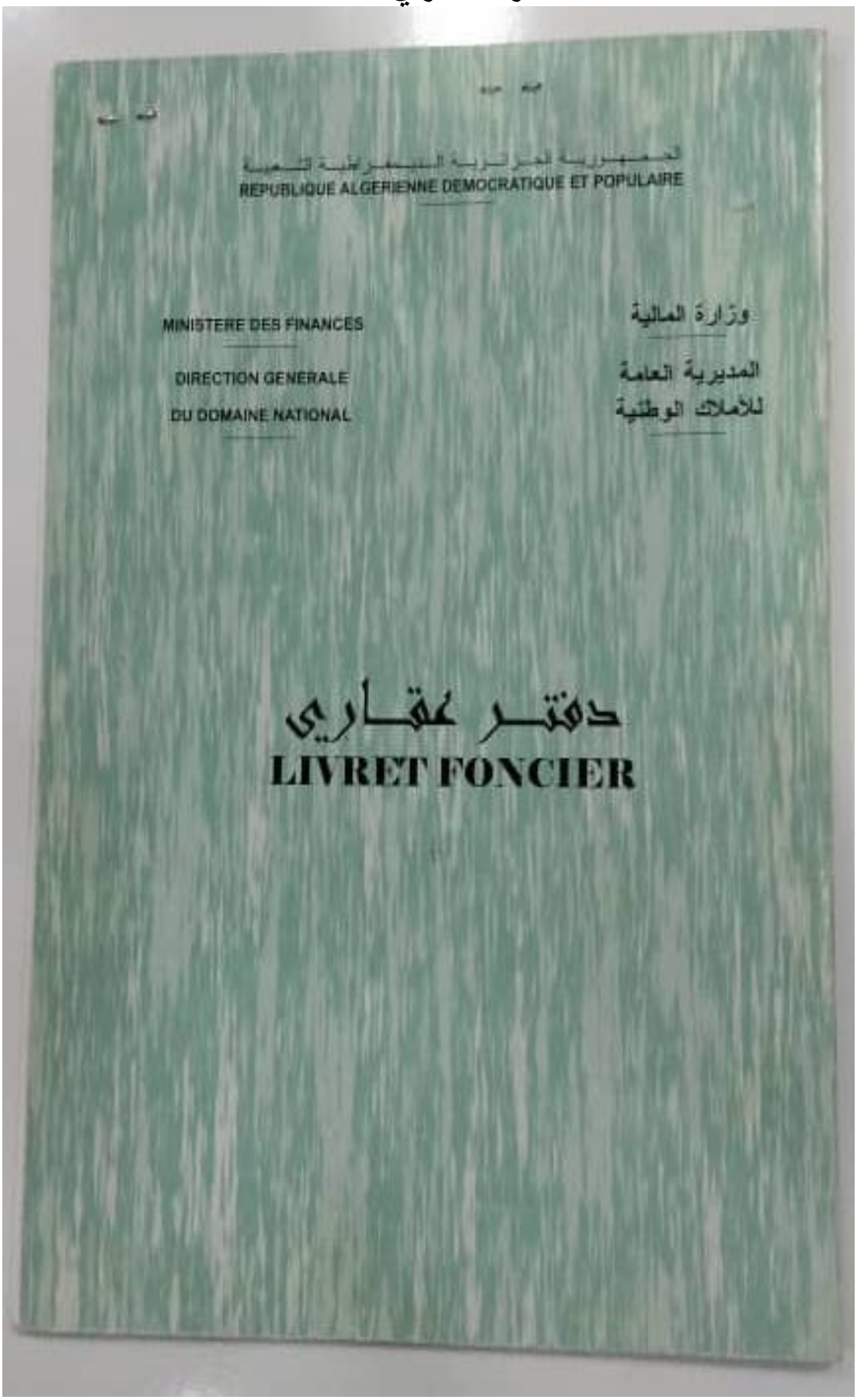
Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

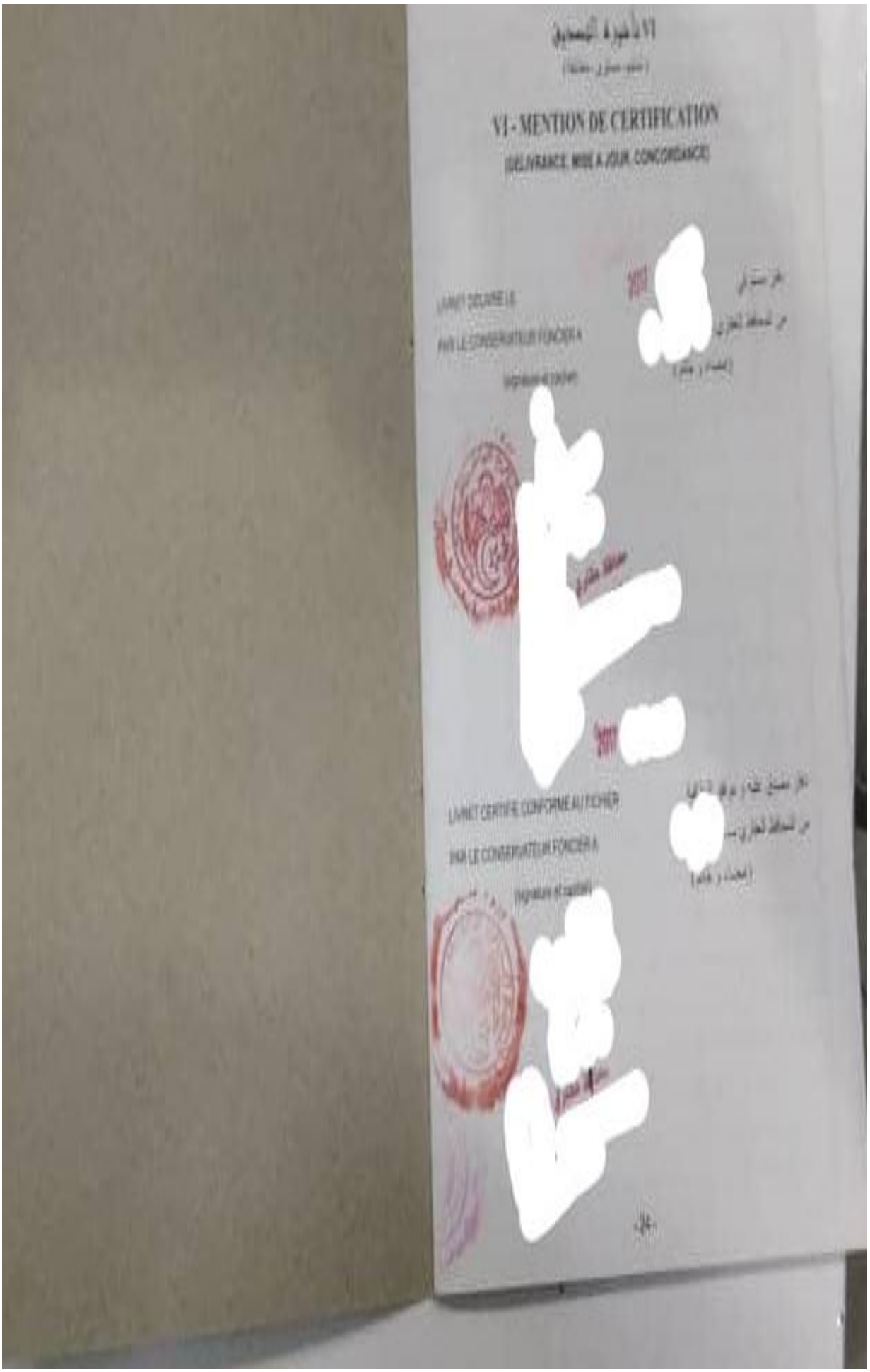
Signature de l'intéressé :

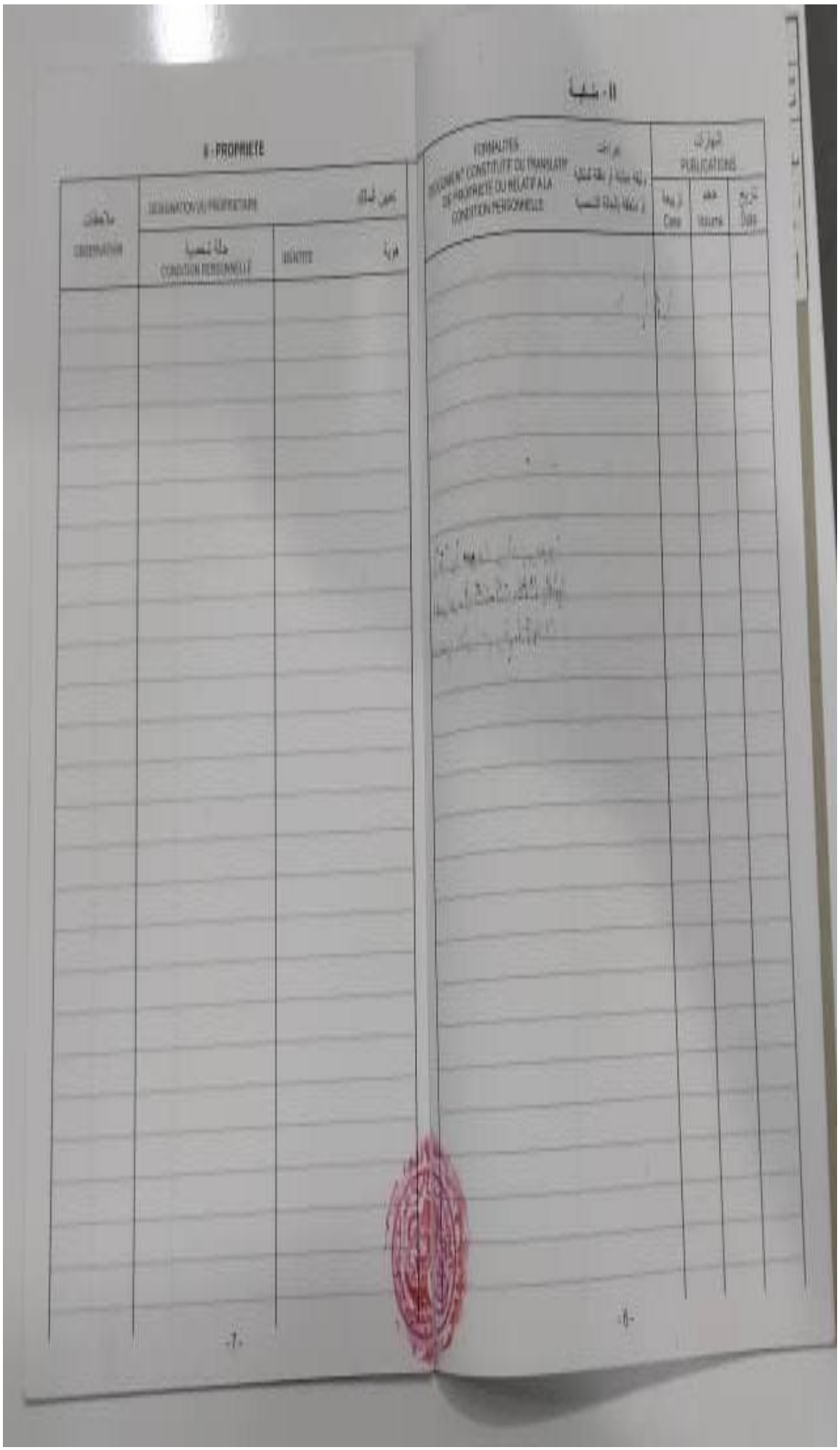
Visa de l'Autorité ayant collaboré à la rédaction du bordereau :

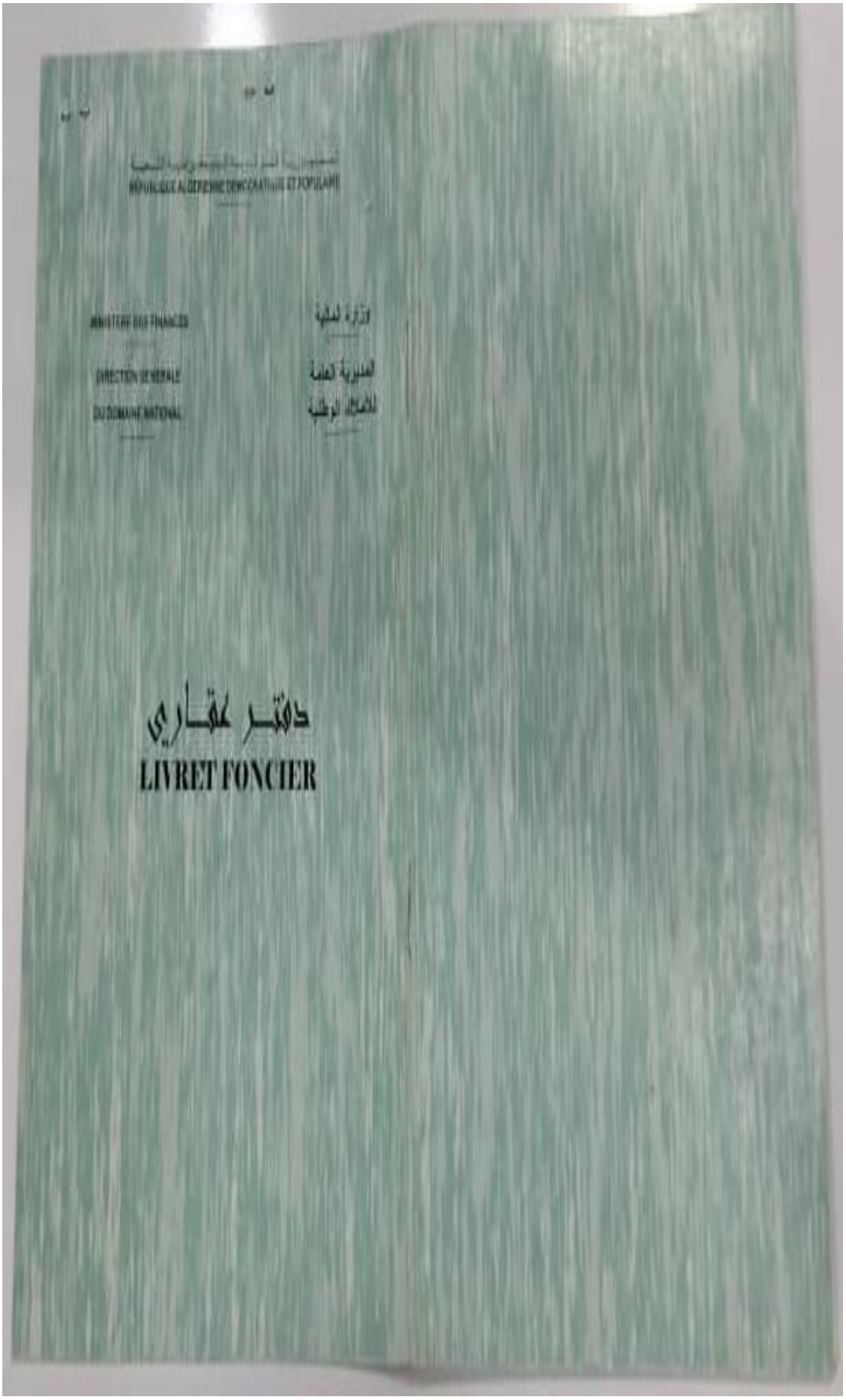
(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extrait de l'acte de naissance).
(2) (3) A rayer s'il y a lieu.
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الدفتر العقاري




VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)
LA PRESENTE CARTE A ETE DELIVREE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
LA PRESENTE CARTE CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A


II - شهر
II - MOIS
B - PROPRIETE
DESIGNATION DU PROPRIETAIRE
CONDITION PERSONNELLE
IDENTITE
OBSERVATION
FORMALITES
PUBLICATIONS
-7-
-8-


وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

حكم يتضمن دعوى إلغاء الدفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: النعامة
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 1F
رقم الفهرس: 1/
جلسة يوم: 17/02/21

مبلغ الرسم/ 1500 دج

" دعوى:

إن المحكمة الادارية النعامة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الواحد و العشرون من شهر فيفري سنة ألفين و سبعة عشر

برئاسة السيد (ة)
بحضورية السيد (ة)
و بحضورية السيد(ة)
وبمحضر السيد (ة)
وبمساعدة السيد (ة)

رئيسا
مستشارا مقررا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم

بين:

1 المدعي

أغا ياسين

المدعي

من جهة

المدعى عليه

رقم الجدول:
رقم الفهرس:

المدعى عليه

العنوان :

2) السيد وزير [illegible] ممثل قانونا من طرف مدير المعهد المدعى عليه
العطار ولاية النعامة و الممثل من قبل المحافظ
العطار بالمشرية
العنوان : المشرية ولاية النعامة

من جهة ثانية

و بحضور:
1) محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية بالنعامة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/[illegible]

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة)

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة المودعة لدى كتابة ضبط المحكمة الادارية بالنعامة بتاريخ :28/09/2016 أقام ورثة المرجوم [illegible]

جدول:
فهرس:

، وبحضور وزير ممثل قانونا
من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الجزائر والممثل من قبل المحافظ العقاري بمشرية جاء فيها :
أنه سبق للمدعون في الرجوع رافعوا المدعى عليهم في الرجوع الحاليين من اجل المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري المسلم للمدعى عليهم في الرجوع الصادر عن المحافظة العقارية بالمشرية وان المحكمة على اثر ذلك اصدرت حكم بتاريخ : 3/2016 يقضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين السيد طالب محمود خبير للقيام بالمهام المحددة في الحكم وأن الخبير قام بالمهام المسندة إليه وبعد الانتهاء من المهمة قام بايداع الخبرة بتاريخ : 2016/ وأن الخبير بعد مناقشة الوثائق المقدمة له من طرف أطراف الخصومة والمعاينة الميدانية التي وقف عليها خلص أن الوعاء العقاري موضوع النزاع محل دفتر عقاري رقم : 2012/ مجموعة ملكية و المساحة الاجمالية المقدرة ب 151 م2 هو نفسه من ... ساحة الذي كان بحوزة ور... قاسمي والذي أصبح حاليا بحوزة الشاري قرين هواري حسب تصريحات وكيل المدعى عليهم في الرجوع الدائم السيد سنة 2016 وان الخبير وهم بدون لقب بـ

بوجمعه ولد بن سعيد بموجب عقد بيع محرر بتاريخ 1947 ا بالمحكمة الشرعية بالمشرية والمسجل والمدون بالعين الصفراء .
وان السيد الخبير توصل الى ان العقار موضوع النزاع هو نفسه بحوزة الشاري السيد قرين هواري الذي كان يحمل رقم ... من مخطط التجزئة لبلدية المشرية سنة 1937 وأنه تم اعداد الدفتر العقاري حسب عقد الهبة من المرحوم ... ي المستخرج من المحافة العقارية الذي يثبت بموجب ... بأي تصرف على عقار سوى عقد الشراء وأن الخبير توصل ان الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظة العقارية لفائدة المدعى عليهم غير قانوني .
وقد تبين حاليا ان ماجاء به المدعون في الرجوع من طلبات ودفوع في دعواهم الأصلية كان مبرر ومؤسسا وان ما توصل اليه الخبير كان مطابقا لما جاؤوا به حينما اثبتوا أن اعداد الدفتر العقاري المسلم للمدعى عليهم من قبل المحافظة العقارية جاء مشوبا بعيوب وأخطاء مخالفة للقانون .
وعليه يلتمسون في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى شكلا .
وفي الموضوع : افراغ الحكم الصادر بتاريخ :2016/ والمصادقة على تقرير الخبير المودعة بتاريخ : 3/2016 لدى امانة ضبط المحكمة والقضاء بالغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية بالمسيلة المرقم عليه 012 ... الذي استفاد منه المدعى عليهم في الرجوع والمسجل بها بالمنطقة الحضرية ... القادر قسم ... مجموعة ملكية رقم ... مساحتها 152 م رقم القطعة "أ" ...
والخطأ في إجراءات اعداده وإلزام المدعى عليهم في الرجوع بمصاريف الخبرة المقدرة ب : 80.000.000دج .
وقد احاب ...

بواسطة الاستاذ ... وبموجب مذكرة جوابية جاء فيها :
من حيث الشكل : أن المرجعين ... هوا دعوى الحال ضد وزير ... ممثلا من طرف مدير

الجدول:
الفهرس:

الحفظ العقاري لولاية النعامة ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالمشرية وهو مايعد عيب شكلي لأن كلا من السيد الوزير وكذا مدير الحفظ العقاري هما شخصين طبيعيين ولا يجوز مقاضاتهما بهذه الصفة مباشرة دون ذكر الهيئات الادارية التي يمثلونها مما يجعل دعوى الحال مخالفة لأحكام المادة 415 والمادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ويستوجب رفض الدعوى شكلا .
من حيث الموضوع : ان الخبير توصل في تقريره الى ان الدفتر العقاري المسلم للمرجع ضدهم غير قانوني وهذا على اساس ان هؤلاء الاخيرين لم يقدموا مستخرج البائعين
، واكتفوا بتقديم طلب المعلومات الذي يثبت التصرف الايجابية فقط وهذا كما هو مدون في اخر خلاصة الخبرة في حيث أنه كان من الاجدر بالخبير الاتصال بمصالح الحفظ العقاري هوبنفسه للحصول على هذه الوثيقة بدلا من الاعتماد على الوثائق المقدمة من الطرفين وانه لم يطلب من المرجع ضدهم استخراج هذه الوثيقة وتقديمها اليه .
وأن المرجع ضدهم قدموا للخبير وثيقة مهمة وفاصلة في النزاع يتمثل في شهادة وفاة التي تتضمن بأنها توفيت وهذا ما لا يتماشى منطقيا مع عقد البيع الذي يتضمن بأن ورثتها تصرفوا في العقار بسبيع سنة 1947 أي قبل وفاتها بسنة وأن الخبير تعمد استبعاد هذه الوثيقة ولم يدرجها حتى مع الوثائق المرفقة بالخبرة وهو مايعد مساسا بحق المرجع ضدهم في الخبرة .
وان الخبير وقع في تناقض صارخ ضمن خلاصته فمن جهة ذكر أن العقار محل النزاع الحامل رقم 46 كما هو مبين في التعيين ومن جهة ثانية ذكر انه حامل لرقم من مخطط التجزئة لبلدية المشرية منذ سنة 1937 ولم يتغير وكل من العقارين رقم مسجلان ضمنه ولكل واحد منهما مكانه وحدوده .
وأن الخبير اعتمد في تقرير خبرته على عقد البيع الذي يزعم المرجعون بأن ملكية العقار المتنازع عليه انتقلت الى مورثهم بموجبه وأنه وبالرجوع الى هذا العقد المرفق بالخبرة نجد أن المرجعين لم يتوجهوا عمدا للنسخة الاصلية المحررة باللغة الفرنسية لأنها تضمنت بأن العقار يحمل الرقم واكتفوا باعادة كتابة الشق المترجم باللغة العربية الى اللغة العربية وبشكل واضح فقط رغم ان الشق المدون باللغة الفرنسية هو النص الأصلي الواجب ترجمته وان العقد السالف الذكر المودع من طرف المرجعين لا يتعلق بالعقار موضوع النزاع هو أن هذا الأخير كان يحمل رقم مخطط بلدية المشرية سنة 1937 مساحته واضحة تقدر ب 150م 2 وهو الان يحمل الرقم بعد اجراء عملية المسح العقاري ومساحته الصحيحة هي 152م2 في حين أن العقار الذي تضمنه العقد المفرغ للنقاش من طرف المرجعين يحمل رقم من مخطط مدينة المشرية ويقع مقابل الساحة العمومية سابقا والمسماة حاليا بساحة الشهداء مساحته غير محددة في العقد .
ان ما سبق بيانه يتضح معه ان الخبير لم يقم بالمهام المسندة له وان تقرير خبرته جاء قاصرا ويفتقد للموضوعية وعليه يلتمسوا في الشكل : عدم قبول دعوى المدعيين لانعدام الصفة .
واحتياطيا في الموضوع : الامر باجراء خبرة مضادة تسند لخبير آخر للقيام بنفس المهام المنوه عنها في الحكم المؤرخ في 2016 .
وقد اجاب وزير ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري بالنعامة ونيابة عن المحافظ العقاري بالمشرية وبعد عريضة جوابية جاء فيها :
أنه بتاريخ : 2010 تم استخراج وثيقة طلب معلومات من طرف
جاء فيها اكتساب حجم رقم طبقا لنص المادة 56 من المرسوم 63/76
وانه بتاريخ 2010/ تحت رقم تم تحرير محضر اجتماع لجنة مسح الاراضي للمناطق الحضرية خاصة بلدية المشرية تحت رئاسة قاضي بمحكمة المشرية والذي تقرر فيه ترقيم مؤقت لورثة مع استظهار الشهادة السلبية أو الايجابية من المحافظة العقارية لامر معسكر طبقا لنص المادة 07 من المرسوم 62/75 المؤرخ في : 25/03/1976 المتعلق باعداد المسح العام للأراضي وبتاريخ 2011، استلم السيد المحافظ العقاري بالمشرية بواسطة محضر تسليم وثائق مسح الاراضي العام الحضري ووثائق المسح الخاص بالاقسام التي من بينها القسم طبقا لنص المادة 8 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسس

رقم الجدول:
رقم الفهرس:

العقاري وان بطاقة العقار 10 المؤرخة في :2011/ جاءت باسم السيد
ورثة وعددهم 18 لهم اكتساب بواسطة عقد محرر من طرف الاستاذ الموثق حنيس
الح بالعين الصفراء والمشهر بالمحافظة العقارية معه بتار : 1936/ تحت رقم
حجم ر لعقار مساحته 151 م2 السعلم بالقسم : رقم الواقع بوسط المدينة
بالمشرية وان السيد المحافظ العقاري بالمشرية قام بترقيم العقار محل النزاع ترقيما مؤقتا لمدة
سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسس السجل العقاري وهذا
للتوصيات محضر لجنة مسح الارا المحرر بتاريخ 2010/ وبتاريخ
1/2012 ام السيد ب نيابة عن الورثة بملأ الجدول الخاص بالاجراء الاول
الاشهاد والحقوق العينية مع فاقه عقد توثيقي محرر من طرف الموثق حنيش صالح بالعين
الصفراء بتاريخ : 1938 المشهر بالمحافظة العقارية بمعسكر بتاريخ 1939/
اضافة الى ف بضة الناسخة محرر من طرف الاستاذ بالمقرح ميمون بسيدي بلعباس بتاريخ
1/2008 تحت رقم 514/2008 -ابقا لنص المادة 10 من المرسوم 63/76 المتعلق
بتأسس السجل العقاري وبتاريخ 2012 السيد المحافظ العقاري بالمشرية باعداد
وتسليم الدفتر العقاري رقم 2012/ باسم ب والورثة للعقار ر رقم
طبقا لنص المادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري .
وعليه تلتمس في الموضوع : الاقرار بأن مصالح الحفظ العقاري ليس طرفا في القضية تطلب
اخراجها من النزاع .
وقد اجاب المدعون في الرجوع بموجب مذكرة جوابية مؤرخ في 2016/ المدعى
عليها في الرجوع جاءت بنفس الدفوع والطلبات التي جاءت بها قبل صدور الحكم التمهيدي وان
ردها كان عبارة عن تكرار سبق وقد تمت مناقشته من قبل اطراف الخصومة والمحكمة وان
ردها جاء خارج الموضوع .
وأن طلبها الرامي الى اخراجها من الخصومة ليس له مايبرره من الناحية القانونية بدعوى انها
قامت بالاجراءات وان المحافظ العقاري يعتبره المشرع الجزائري المحرر الاساسي في نظام
الشهر ويعتبر الدعامة الاساسية في ضبط استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وان المدعى
عليهم في الرجوع التمسوا رفض الدعوى لانعدام الصفة وبالتالي يتعين على المحكمة عدم
الاستجابة لهذا الدفع وهذا لسبق الفصل فيه وحفاظا لحجية الشيء المقضي فيه شكلا بموجب
الحكم الصادر بتاريخ : 2016 وعملا بأحكام المادة 67 من قانون الاجرتاءات المدنية
والادارية كون ان المحكمة اجابت عن هذا الدفع .
ومن حيث الموضوع : أنه من المتفق عليه ان الخبرة المضادة تمد الى مناقشة صحة المعطيات
وسلامة النتائج والخلافات للخبرة الاولى وذلك بواسطة خبير آخر ،ان الخبرة المنجزة والمفرغة
ألمت بكافة العناصر المحررة في الحكم بما توصلت اليه النتائج وعليه كون ان طلب المرجع
ضدهم بخصوص اجراء خبرة مضادة لا يحوز مايبرره اعتبارا ان الخبرة المنجزة من قبل
الخبير قد استجابت للمهام المحددة والقول ان المرجعين هم المالكين الاصليين للعقار محل النزاع
وان المرجع ضدهم يرون شكوك تتعلق بتاريخ وفاة المرحومة فاطمة بنت مازوزي ويتساؤلون
كيف تمت المعاملة العقارية قبل وفاتها الا ان هذا مردود عليه كون ان وفاة المرحومة مدون
بعقد البيع الاصلي بتاريخ :1947/ وان تسجيل البيع تم بتاريخ :1947/ أي بعد
ستة اشهر بعد وفاتها وان المرجع ضدهم يحتجون بوجود تناقض بخصوص ترقيم العقار تارة
رقم وتارة اخرى وهو امر واضح وليس فيه أي تناقض .
حيث أن المرجعين يؤكدون على ان الرقم هو الناتج عن مخطط التجزئة ببلدية المشرية سنة
1937 تحت رقم الوارد في المخطط البياني المتحجج به من قبل المرجع ضدهم وعليه
يلتمسون استبعاد دفوع المدعى عليهم في الرجوع والمدعى عليها لعدم التأسيس القانوني .
وقد اجاب المرجع ضدهم بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في : 2016/ ان المرجعين
يتمسكون بأن المحكمة سبق لها وان فصلت في الدفع المتعلق بوزير سئل من طرف مدير
الحفظ العقاري لولاية النعامة ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالمشرية في حين ان هذا الحكم ليس
قطعي وان المرجع ضدهم يتمسكون بهذا الدفع الشكلي مما يتعين رفض الدعوى لهذا السبب .

الجدول:
الفهرس:

من حيث الموضوع : ان المرجعين يدفعون بأن الخبرة المنجزة المت بجميع العناصر المحددة في منطوق الحكم وان طلب اجراء خبرة مضادة ليس له مايؤسسه من الناحية القانوني غير انه وبالرجوع الى الخبرة لا نجد انها تتضمن مستخرج البائعين ابناء المرحومة واكتفوا بتقديم طلب المعلومات الذي يثبت التصرفات الايجابية فقط في حين كان من الاجدر للخبير الاتصال بمصالح الحفظ العقاري وهو بنفسه للحصول على هذه الوثيقة وان المرجعين يحاولون تفسير شهادة الوفاة بانها وثيقة غير منتجة في النزاع ومبينة على افتراضات في حين انها وثيقة ادارية رسمية لا يطعن فيها الا بالتزوير كونها تضمنت تاريخ ثابت هو سنة 1948 وهذا ما لا يتماشى منطقيا مع عقد البيع الذي يتضمن ورثتها تصرفوا في العقار بالبيع سنة 1947 أي قبل قبل وفاتها بسنة وان الخبير تعمد عدم الاعتماد على هذه الوثيقة ولم يدرجها في الوثائق المرفقة بالخبرة .

وعليه يلتمسون رفض دفوع وطلبات المرجعين لعدم التأسس وافادة المرجع ضدهم بكافة طلباتهم السابقة .

وقد تم اختتام التحقيق بتاريخ : 2017 واحيل الملف الى محافظ الدولة لتقديم التماساته

اين التمس : المصادقة على الخبرة ا ادة والحكم بناءا عليها

وقد ادرجت القضية لجلسة : 2017/ ثم المرافعات :2017. ، ثم المداولة بتاريخ :2017/ .

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على عرائض الاطراف .

بعد الاطلاع على المواد : 13/. 14. 419. 800. 801. 802. 816. 828 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

بعد الاطلاع على الخبرة .

بعد الاطلاع على الوثائق .

بعد الاطلاع على التماسات السيد محافظ الدولة .

بعد المداولة .

من حيث الشكل :قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا .

من حيث الموضوع : حيث ان المدعون في الرجوع ورثة المرحوم

المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير طالب محمود والقضاء بالغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية بالمشرية المرقم عليه 2012 الذي استفاد منه المدعى عليهم في الرجوع والمسجل بها بالمنطقة الحضرية بوسط المدينة بشارع الامير عبد القادر رقم : 0012 مجموعة ملكية رقم سعة المسح 151م 2 لعيب في مخالفة القانون والاخطاء في الاجراءات المحررة مع مبلغ 80.000.00دج مصاريف الخبرة .

حيث ان المدعى عليهم في الرجوع و التمسوا في الشكل : عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة .

في لموضوع : الامر باجراء خبرة مضادة تسند لخبير آخر للقيام بنفس المهام المذكورة في الحكم الصادر في : 2016

حيث أن المدعى عليها في الرجوع وزارة الممثلة من طرف مدير الحفظ العقاري بالنعامة نيابة عن المحافظة العقارية بالمشرية التمست :الاقرار بان مصلح الحفظ العقاري ليست طرفا في القضية تطالب اخراجها من النزاع .

حيث أن المحكمة وبعد الاطلاع على جميع الوثائق المدفوعة للنقاش تبين لها ان اصل النزاع يتمحور حول الغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية بالمشرية المرقم عليه 2012. والذي استفاد منه المدعى عليهم في الرجوع ورثة ذلك لعيب مخالفة القانونوالأخطاء في اجراءات اعداده .

حيث ان المحكمة ثبت لها من خلال الملف ان المدعون هم الورثة الشرعيين للمرحوم

تم الجدول:
تم الفهرس:

المتوفي في 1978/ . وتراك عقارا مساحته 151 م2 متكون من سكن كان سابقا
بالطريق المسماة ... بالمشرية معلم عليه بخريطة البلدية الآن تحت عدد ... الآنه
وبعد عملية مسح الاراضي لبلدية المشرية اصبحت حاليا مسجلة بالمحافظة العقارية بالمنطقة
الحضرية بحي وسط المدينة . ... وان هذا العقد كان قد اكتسبه المرحوم
بموجب عقد بيع رسمي محرر من طرف القاضي الم... ي للمحكمة بالمشرية
ومسجل لدى مصالح التسجيل بالعين الصفراء بتاريخ 1947/
حيث ان المدعى عليهم وفي سنة 2012 اودعوا ملف قصد اعداد دفتر عقاري يخص نفس
العقار المذكور الذي اكتسبه مورثوا المدعون منذ تاريخ 1947
حيث ان المحكمة ثبت لها ان العقار الذي وهب للمرحومة ... من طرف زوجها
المرحوم . بالعقد المحرر من طرف الاستاذ صالح بتاريخ 1938
لم يبقى حق عيني فيه مادام ان
قد تصرفوا فيه
بمعاشه عقاريه خلصت الى تحرير عقد البيع الرسمي الموثق بالمشرية ومسجل بالعين الصفراء
بعد وفاة المرحومة فاطـ... في 1947/ والذي اصبح تحت حيازة

حيث ان المحكمة وللوصول الى الحقيقة امرت بخبرة قضائية اسندت الى الخبير ...
وان هذا الاخير توصل الى ان ورثة المرحومة ...

الى السيد جمعي بوجمعة ولد بن سعيد بموجب عقد بيع محرر بتاريخ :1947/ بمحكمة
المشرية وسجل بالدومين بالعين الصفراء وان الخبير توصل الى ان العقار المدفوع للنزاع هو
نفسه الذي يحوزه الشاري السيد ... الذي كان يحمل الرقم ... من مخطط التجزئة
لبلدية المشرية سنة 1937 وانه قـ... اعداد الدفتر العقاري لفائدة المدعى عليهم حسب عقد الهبة
من المرحوم ... وان هذه الاخيرة لم تقم
باي تصرف على العقار وبالتالي فان الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظة العقارية لفائدة
المدعى عليهم في الرجوع غير قانوني .
حيث ان المحكمة والحالة هذه تعين عليها المصادقة على تقرير الخبير ... بنتيجة
القضاء بالغاء الدفتر العقاري الصادر عن تاريخ 2012/ ... رقم .../2012 الذي استفاد
منه المرجع ضدهم في النزاع.
حيث أن المرجعين التمسو مبلغ 80.000.00دج مصاريف الخبرة القضائية.
حيث أن المحكمة تبين لها أن المرجعين قد أثبتو ذالك من خلال وصولات الدفع المرفقة بالملف
وبالتالي يتعين على المحكمة الاستجابة لهذا الطلب.
حيث أن المصاريف القضائية تبقى على عاتق المرجع ضدهم.

** لهـذه الأسـباب **

تقرر المحكمة الادارية علنيا حضوريا وابتدائيا :
في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا .
في الموضوع : افراغا للحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع بتاريخ : 2016 ... فهرس
رقم ... المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير
المودعة بامانة ضبط الجهة بالمحكمة الادارية بالنعامة بتاريخ : 2016/... وتبعا لذلك
الحكم بالغاء الدفتر العقاري الصادر بتاريخ : 2012/ رقم : .../2012 الذي استفاد
منه المرجع ضدهم والمسجل بها بالمنطقة الحضرية بحي وسط المدينة
قسم ... جموعة ملكية رقم ... بسعة المسح 151م 2 ، رقم القطعة ...
مع الزام المرجع ضدهم بأدائهم للمرجعين مبلغ ثمانون الف دينار (80.000.00دج) مقابل
مصاريف الخبرة .
تحميل المرجع ضدهم بالمصاريف القضائية والمقدرة ب 1500دج .

الجدول:
الفهرس:

بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهارا في الجلسة العلنية و المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، ولصحته أمضاه كل من الرئيس المقرر و أمين الضبط.

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

المحكمة الإدارية: النعامة
رقم الفهرس:
تاريخ الحكم:

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.إ.م.إ

معفى من الرسوم القضائية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي،

وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم

رئيس أمانة الضبط

26 فيفري 2017

رقم الجدول:
رقم الفهرس

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

I-القرآن الكريم

II- المعاجم:

1/ ابتسام القرام: المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغة العربية و الفرنسية، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الرغاية الجزائر، 1992.

2/ بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993.

III- النصوص القانونية:

القوانين:

1/ القانون رقم 84-09، المؤرخ في 04 ديسمبر198 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، (الجريدة الرسمية،العدد 06 ،الصادرة في 07 ديسمبر1984).

2/ / القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في18نوفمبر1990، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، (الجريدة الرسمية، العدد 49 ،الصادرة سنة 1990).

3/ القانون رقم 90-30، المؤرخ في01 ديسمبر1990، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، (الجريدة الرسمية،العدد 52 ،الصادرة سنة 1990).

4/ القانون رقم 91-25، المؤرخ في16ديسمبر1991، **يتضمن قانون المالية لسنة 1992**، (الجريدة الرسمية،العدد 65 ،الصادرة في 18 ديسمبر1991).

5/ القانون رقم 03-22، المؤرخ في28ديسمبر2003، **يتضمن قانون المالية لسنة 2004**، (الجريدة الرسمية،العدد 83 ،الصادرة في 29 ديسمبر2003).

6/ القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري2006 ، المعدل والمتمم للأمر رقم 70-91، **المتضمن تنظيم مهنة التوثيق** (الجريدة الرسمية،العدد 14 ،المؤرخة في08 مارس2006)

7/ القانون رقم 07-02، المؤرخ في07 فيفري2007، **يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**(الجريدة الرسمية،العدد 15،المؤرخة في 28 فيفري2007).

8/ القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر2007 ، **يتضمن قانون المالية لسنة 2008**،(الجريدة الرسمية،العدد 82 ،الصادرة في 31 ديسمبر2007)

9/ القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير2008 ، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-154 المؤرخ في8 يونيو 1966 ،**يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**،(الجريدة الرسمية،العدد 21 ،المؤرخة في23 أفريل 2008).

10/ القانون رقم 08-14 ،المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**،(الجريدة الرسمية،العدد 44 ،المؤرخة في 03أوت2008)

11/ قانون المالية لسنة 2018 المادة 89 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

- **الأوامر:**

1/الأمر رقم70-91،المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ،**المتضمن تنظيم التوثيق**، (الجريدة الرسمية،العدد 107،المؤرخة في 25 ديسمبر1970 .

2/ الأمر رقم 71-73،المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ،**المتضمن قانون الثورة الزراعية**،(الجريدة الرسمية، العدد 97 ،المؤرخة سنة1971)

3/ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،**المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**،(الجريدة الرسمية،العدد 92 ،المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 ،ص: 1206)

4/ الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر1995 ،المعدل والمتمم للقانون رقم90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**،(الجريدة الرسمية،العدد 55 ،المؤرخة في 27 سبتمبر1995)

- **المراسيم:**

1/ المرسوم رقم 73-32،المؤرخ في 05 نوفمبر1973 ،**المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة**، (الجريدة الرسمية،العدد15،المؤرخة سنة1973)

2/ المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في1976/03/25،**المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام**، (الجريدة الرسمية، العدد30، المؤرخة في 1976-04/13)

3 /المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ،**يتعلق بتأسيس السجل العقاري**،(الجريدة الرسمية،العدد 30 ،المؤرخة في 13أفريل 1976)

4/ المرسوم رقم 84-400، المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 **المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام**،(الجريدة الرسمية،العدد 71،المؤرخة في 1984/12/30)

5/ المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ،**يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي**،(الجريدة الرسمية،العدد 54 ،المؤرخة في 20 ديسمبر1989)

6/ المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 ،**المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري**،(الجريدة الرسمية،العدد 10 ،المؤرخة في06 مارس1991)

7/ المرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفيري 1992 ،المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 **يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي**،(الجريدة الرسمية،العدد 13 ،المؤرخة في19 فيفري1992)

8/ المرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية،العدد26 ،المؤرخة في 1992/04/08)

9/ المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ،المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري،(الجريدة الرسمية،العدد 34 ،المؤرخة في 23 ماي1993)

10/ المرسوم رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 ،المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية،(الجريدة الرسمية،العدد 30 ، الصادرة سنة 2000)

11/ المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 ،يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،(الجريدة الرسمية،العدد 26 ،المؤرخة في 25 ماي 2008)

12/ المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها.

- **القرارات:**

1/ القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 ،يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري،(الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1977)

2/ القرار الوازري المؤرخ في 20 فيفري 1999 ،الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية،(الجريدة الرسمية،العدد 20 ،المؤرخة في 26 مارس1999).

3/ / القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022 يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

- **التعليمة:**

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

التعليمة رقم 910، المؤرخة في 29جانفي 2020، المتضمنة المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 06 جوان 2013 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حسابات الدولة و التابعة للخواص أو مؤسسات الوقف أو البلدية.

التعليمة رقم 00461، المؤرخة في 04سبتمبر 2004، المتضمنة العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة و المسجلة في حسابات مجهولة، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها.

التعليمة رقم 04060، المؤرخة في 05 أفريل 2018، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي.

المراجع:

I- الكتاب المتخصص:

1/ نعيمة حاجي :المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر،دار الهدى،الجزائر، 2009.

2/ ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، 2009.

3/ صدراتي صدراتي، بوزيدي خالد: دمج مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري و دورها في حماية الملكية العقارية، بيت الأفكار الدار البيضاء الجزائر، 2024 الطبعة الاولى.

II- الكتب العامة:

1/ نعيمة حاجي :المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر،دار الهدى،الجزائر، 2009.

2/ حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية- الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر سنة 2000.

3/ليلى زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر،2000

4/ قدوج بشير: النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر سنة 2004.

5/محمودي عبد العزيز :آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، .منشورات بغدادي،الطبعة الثانية،الجزائر،2010

6/ محمودي عبد العزيز/ المرحوم: الحاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم العقود الملكية، منشورات البغدادي الجزائر، الطبعة الأولى 2012/2011.

7/مجيد خلفوني :نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر،2011

8/ حمدي باشا عمر :آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013

9/ عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، الطبعة الثامنة 2013.

10/ عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة الجزائر، الطبعة السابعة 2013.

11/ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، منشورات دار هومة الجزائر، الطبعة العاشرة 2014.

III- المذكرات:

1/ هناء وافي : إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون،الجزائر،2013

2/زهرة بن عمار :دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار –عنابة الجزائر، 2011

3/ زرباني محمد مصطفى :السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق _بن عكنون،جامعة الجزائر1 ، 2011

4/ زادي سيد علي :اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري –تيزي وزو، الجزائر 2014.

5/ حازم عزوي :آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر – باتنة،الجزائر،2010

6/طلحة محمد غليسي الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،" غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر –بسكرة، الجزائر 2014

7/كريمة فردي :الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة،الجزائر، 2008

8/لزهاري القيزي :علاقة مسح الأراضي العامب الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، 2013

9/ ليلى لبيض :منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة،الجزائر، 2012

10/ مواز شربالي : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد _تلمسان،الجزائر.

11/ منى تموح :النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق،جامعة الجزائر، 2004

12/ مسعود رويصات :نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر –باتنة، الجزائر،2009

13/ نور الدين زبدة :آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، 2011

14/نورة أورحمون :إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري –تيزي وزو، الجزائر 2012

15/عبد الغني بوزيتون :المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، قسم القانون الخاص –فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري –قسنطينة، الجزائر 2010

16/عماد الدين رحايمية :الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه،" غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري– تيزي وزو،الجزائر،2014

17/عمر تيمجغدين :دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة،الجزائر، 2014/2013

18/فاطمة الزهراء دربلو :المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري –قسنطينة، الجزائر 2009

19/صليحة رحال : الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر،" غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج –البويرة،الجزائر،2013

20/ريم مراحي :دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة،الجزائر، 2007

21/رفيقة صرادوني : ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير،" غير منشورة"، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري –تيزي وزو،الجزائر، 2013

22/خديجة حميداتو : منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي،" غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح –ورقلة، الجزائر،2013

23/ قويدري عبد الجليل، ولد الحاج محمد: دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري،"غير منشورة" فرع القانون العقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2013/2012

24/ حامدي أمين: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر"غير منشورة" في الحقوق تخصص : قانون أعمال كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر –بسكرة 2016/2015.

25/ قابن نهاد، غياط هشام: منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عام معمق "غير منشورة" كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل قطب تاسوست2019/2018.

26/أحلام زيرق، آية درش: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق"غير منشورة"، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمّدالبشير الإبراهيمي برج بوعريريج، 2023/2022.

IV- المقالات:

1/ أحمد ضيف :الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية،الجزائر،2009

2/ جميلة فسيح :المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون،العدد25،نوفمبر 2014 المملكة المغربية.

3/ عمار بوضياف :المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية،العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس،تونس،2006

4/ فهيمة قسوري :شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني،العدد 07 ،قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر –بسكرة،الجزائر،أفريل2010

5/بودقزدام سامية، إلغات ربيحة: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المجلد/ 06 العدد:خاص(2021)،ص253 –271 ،مجلة إيليزا للبحوث والدراسات جامعة الجزائر 01 تاريخ النشر:2021/07/01

6/ حشود نسيمة: دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية المجلد9 ،العدد 1،السنة 2021 ،دفاتر البحوث العلمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02،الجزائر، تاريخ النشر: 2021/06/08

V _الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ27-أفريل 2011 ،كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية،الجزائر

- لخضر القيزي :النظام القانوني للدفتر العقاري.
- موسى عليان :مهنة المحافظ العقاري.
- علي خوجة خيرة :اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري.
- عمروش أحسن : سلطات المحافظ العقاري.
- عمروش الحسين : المحافظة العقارية في التشريع الجزائري.

الفهـــرس

إهداء	
تشكرات	
قائمة المختصرات	
مقدمــة	01
الفصل الاول : المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية	
المبحث الأول : النظام القانوني للمسح العقاري	06
المطلب الاول : مفهوم المسح العقاري	06
الفرع الأول : تعريف المسح العقاري و خصائصه	06
أولا : تعريف المسح العقاري	07
ثانيا : خصائص المسح العقاري	11
الفرع الثاني : انواع المسح العقاري	12
أولا : المسح العام للأراضي	13
ثانيا المسح الغابي	15
الفرع الثالث : أهداف المسح العقاري	16
أولا : الأهداف الاجتماعية	17
ثانيا : الأهداف الاقتصادية	17
ثالثا : الأهداف التقنية و القانونية	17
المطلب الثاني : إجراءات عملية المسح العقاري	18
الفرع الأول : الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري	19
أولا : عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي	19
ثانيا :عملية تجزئة الإقليم البلدي و الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري	21
الفرع الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري	23
أولا : عملية تعيين الحدود	23
ثانيا : عملية معاينة التحقيق العقاري	25
الفرع الثاني : الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري	32
أولا : إعداد و إيداع الوثائق المسحية	32
ثانيا : عملية الترقيم العقاري	35
الفصل الثاني : اجراءات شهر وثائق المسح العقاري و الأثر الناتج عنها	
المبحث الأول : إجراءات شهر وثائق المسح العقاري	37
المطلب الاول : إيداع وثائق المسح العقاري	37
الفرع الأول : استلام و معالجة وثائق المسح العقاري	40
أولا : استلام وثائق المسح العقاري	40

ثانيا : معالجة وثائق المسح العقاري	42
الفرع الثاني : كيفية ترقيم العقارات	42
أولا : أنواع الترقيات العقارية	43
ثانيا : تجسيد الترقيمات العقارية	45
الفرع الثالث إعداد السجلات	51
اولا : اعداد السجل ترقيم العقارات الممسوحة	51
ثانيا : اعداد سجل الاعتراضات	51
ثالثا : اعداد سجل تسجيل جداول الاجراء الأول للإشهار العقاري	55
المطلب الثاني : الأثر القانوني الناتج عن شهر الوثائق المسحية	57
الفرع الأول : مفهوم الدفتر العقاري و اعداده	57
اولا : تعريف الدفتر العقاري	57
ثانيا : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري	59
ثالثا : اعداد الدفتر العقاري و مواصفته	61
الفرع الثاني : اجراءات تسليم وضبط الدفتر العقاري و حجيته القانونية	65
اولا : اجراءات تسليم الدفتر العقاري و اجراءات ضبط الدفتر العقاري	65
ثانيا : حجية الدفتر العقاري	69
ثالثا : القوة الثبوتية للدفتر العقاري و موقف المشرع	69
الفرع الثالث : الطعن في حجية الدفتر العقاري	73
اولا : دعوى إلغاء الدفتر العقاري	73
ثانيا : الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري	74
ثالثا : شروط دعوى الغاء الدفتر العقاري	75
رابعا : أثار الغاء الدفتر العقاري	79
الخاتمة	82
الملاحق	89
قائمة المصادر و المراجع	116
فهرس	127
الملخص	129

ملخص الدراسة

إن المشرع الجزائري تناول دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، وتعد عملية المسح العقاري عملية فنية و قانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لجنة مسح الأراضي والمحافظة العقارية، وذلك للوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق و المتمثل في نظام الشهر العيني.

و من أجل تطهير الملكية العقارية و تثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية و الحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ألا وهو الدفتر العقاري، هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من الإشكاليات و النزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، مما يدفعنا لدراستها، بهدف إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها أو على الأقل التقليل من حدّها.