وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور خنشلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص قانون خاص معمق

إعداد الطالبتين:
- لحرش هديل
- بوحزام كنزة

إشراف الأستاذة:
- د. بوشيربي مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
عبدلي حبيبة	أستاذة التعليم العالي	جامعة عباس لغرور –خنشلة–	رئيسا
بوشيربي مريم	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور –خنشلة–	مشرفا ومقررا
بوخيرة حسين	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور –خنشلة–	عضوا ممتحنا

السنة الدراسية: 2024-2025

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور خنشلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص قانون خاص معمق

إعداد الطالبتين:
- لحرش هديل
- بوحزام كنزة

إشراف الأستاذة:
- د. بوشيربي مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
عبدلي حبيبة	أستاذة التعليم العالي	جامعة عباس لغرور –خنشلة–	رئيسا
بوشيربي مريم	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور –خنشلة–	مشرفا ومقررا
بوخيرة حسين	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور –خنشلة–	عضوا ممتحنا

السنة الدراسية: 2024-2025

بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

الحمد لله عند البدء و عند الختام

لقد كانت طريقا طويلة مليئة بالإخفاقات و النجاحات فخورين بكفاحنا لتحقيق أحلامنا

إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى من كلّله الله بالهيبة والوقار والدي العزيز...

إلى حبيبتي قرة عيني إلى القلب النابض إلى من كانت دعواتها الصادقة سر نجاحي أمي الغالية...

إلى أخواتي و أخي سندي في الحياة أدامكم الله ضلعا ثابتا لي....

إلى كل من قدموا لنا يد المساعدة الى كل هؤلاء أهدي هذا العمل

وفقني الله وإياكم إلى الخير

شكر وتقدير

أتقدم بالشكر الجزيل و عظيم الامتنان الى الأستاذة الفاضلة "بوشيربي مريم"
على ما أولته لهذا العمل من عناية فائقة و متابعة ... ولما لها من أثر في
إنجاز هذه المذكرة
كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى جميع الأساتذة الأفاضل الذين كان لهم الفضل
في تكويني العلمي.... وإلى كل من ساهم في إثراء معارفي القانونية

مقدمة

يعتبر العقار من أهم عناصر الثروة الوطنية، لما يشكله من عنصر جوهري في استقرار المعاملات وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن بين أكثر المجالات القانونية تعقيدا من حيث تنظيمه، لما يرتبط به من مصالح وحقوق فردية وجماعية وهو ما جعله يحظى برعاية خاصة.

فمن أهم الحقوق الواردة على العقار حق الملكية التي اقترنت بوجود الانسان منذ أقدم العصور، وذلك لما يحققه من طمأنينة واستقرار للشخص، من خلال السلطة الكاملة المخولة له على العقار من استغلال واستعمال وتصرف. الى أن هذا الحق ينقسم لأنواع بحسب صاحبه لملكية وطنية، ملكية وقفية وملكية خاصة وهو من الحقوق الأساسية الكفولة دستوريا. فالملكية الخاصة تعود الى الأشخاص باستثناء الأشخاص المعنوية العامة، وهي تثير العديد من الإشكاليات القانونية خاصة ما تعلق بمسألة الإثبات.

ونظرا للأهمية البالغة التي تحتلها الملكية العقارية الخاصة في المجتمعات، سعت مختلف التشريعات لتنظيم المعاملات العقارية بغرض ضمان استقرارها، فنتيجة للتغيرات الواقعة في شتى المجالات ظهر نظامين للشهر العقاري، أولهما نظام الشهر الشخصي والثاني نظام الشهر العيني الذي يفيد بأن العقار هو محل اعتبار التصرفات العقارية، بحيث تحكمه عدة مبادئ لعل أهمها مبدأ القوة الثبوتية.

أما السياسة العقارية في الجزائر فقد تأثرت بعوامل تاريخية وسياسية واقتصادية، إذ غداة استقلالها فوضى عقارية إما لغياب السندات المثبتة للملكية أو لعدم دقة هذه السندات في تعيين العقارات، وهو ما استلزم تأسيس الملكية العقارية على دعائم تبعث الثقة والائتمان، ممَّا جعل المشرع الجزائري يتبنى نظام الشهر العيني رغبة منه في تطهير الملكية، وذلك بموجب الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري الذي اعتبر الركيزة الأولى للانتقال من الشهر الشخصي للشهر العيني، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية تهدف لتجسيد عملية المسح بصفة تجريبية ومن ثم تعميمها من أجل مواجهة

الصعوبات التي اعترضت إعداد سندات الملكية للأراضي التي ليس لها سند. ونتيجة لذلك ظهر مصطلح "العقار الممسوح" الذي يكون قابلا للاستثمار والاستغلال.

فقصد توفير الائتمان العقاري وتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظِل نظام المسح العقاري، يأخذ الإثبات حيزا هام مما دفع بالمشرع الجزائري لإقرار آليات لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة بموجب نصوص خاصة، وهو محلّ هذه الدراسة.

_ أهمية الموضوع:

إنّ لدراسة موضوع آليات اثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة أهمية بالغة تتجلى في جملة من الاعتبارات، لعل اهمها: معالجته لإشكال قانوني تعيشه المنظومة العقارية في الجزائر، ومساهمته في توفير الائتمان العقاري مما ينعكس على المنازعات العقارية بالتقليل منها وتسهيل الفصل فيها. ولاعتبار أن العقار الممسوح قابل للاستثمار والاستغلال، فإن مسألة إثباته وفق آليات محددة تمس بالاقتصاد الوطني من خلال دفع عجلة التنمية الاقتصادية.

_الإشكالية:

عند اعتماد المشرع الجزائري لنظام المسح في إطار تنظيم الملكية العقارية الخاصة، أضحت الأراضي الممسوحة لا تُثبت إلا بإجراءات شكلية وإدارية دقيقة، الى أنه ورغم دقتها لا تخلو من الصعوبات العملية التي تثير إشكالات قانونية. وهو ما يسوقنا نحو طرح الإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة؟.

_ أسباب اختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع كان من ورائه جملة من الدوافع منها الذاتية وأخرى موضوعية، تتمثل الأسباب الذاتية في الميول الشخصي للمجال العقاري بشتى فروعه، ورغبة منا في بناء قاعدة معرفية في هذا الموضوع.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فترجع للأهمية البالغة التي تحظى بها مسألة اثبات الملكية العقارية الخاصة عند الأفراد والهيئات الإدارية، من جهة ومن جهة أخرى لإبراز أثر عملية المسح على استقرار الملكية العقارية الخاصة، ولفت النظر للضمانات القانونية التي يمنحها الدفتر العقاري.

_ الهدف من الدراسة:

ترمي دراسة آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة لتحقيق عدة أهداف تتمحور في تحديد الإطار العام لعملية المسح العقاري بالتعرف على مختلف جزيئياته وفقا للنصوص القانونية السارية، وذلك لما له من أثر على تطهير الملكية العقارية الخاصة. وكذا إبراز الآلية الوحيدة للإثبات في ظِل نظام المسح العقاري، ألا وهي الدفتر العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقار مع بيان ما يتبعه من منازعات في مختلف خطواته.

_ صعوبات الدراسة:

بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا في دراسة هذا الموضوع تتمثل في:

- تشعب القوانين والمراسيم والأوامر والقرارات المتعلقة بالنظام العقاري في الجزائر.
- الطابع الفني لبعض الإجراءات خاصة ما تعلق بالمساحات والإحداثيات في عملية المسح.
- تعدد الوثائق والسندات المتداولة في الواقع العملي.
- عدم استقرار الاجتهاد القضائي خاصة ما تعلق بمسألة حجية الدفتر العقاري.

_ المنهج المعتمد:

تقتضي الإجابة على الإشكالية المطروحة السير وفق منهج علمي، لذلك تم اعتماد المنهج الوصفي لبيان الإطار المفاهيمي لكل من عملية المسح والدفتر العقاري، وكذا المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية لتحديد الإجراءات والشروط وغيرها من الجزئيات التي يتطلبها الموضوع، وذلك في إطار التكامل المنهجي.

_ خطة الدراسة:

قصد الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه والإلمام بجوانب الموضوع، تم تقسيم الدراسة الى فصلين، حيث تعنون الفصل الأول بأثر المسح العقاري على تثبيت الملكية العقارية الخاصة، وقد تضمن بين طياته الإطار المفاهيمي للمسح العقاري كمبحث أول، والإطار الإجرائي لعملية المسح كمبحث ثاني.

أما الفصل الثاني فقد أخذ عنوان الدفتر العقاري كآلية وحيدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، والذي تناول مفهوم الدفتر العقاري في المبحث الأول ومن ثم المنازعات المتعلقة به في المبحث الثاني.

الفصل الأول:

أثر المسح العقاري على تثبيت الملكية العقارية الخاصة

نظرا للفوضى التي سادت في المنظومة العقارية، سعت الجزائر لتغيير التنظيم القانوني للملكية العقارية الخاصة وذلك بتبني آلية المسح العقاري بموجب الأمر رقم: 75-74[1].

إذ أن المسح العقاري يعتبر إجراء قانوني وتقني ذا طابع رسمي يحدد ويعين الوضعية القانونية للعقارات وفقا لمعايير دقيقة تهدف إلى ترسيخ حجية الملكية العقارية، من خلال وضع هوية للأراضي الخاضعة له عن طريق تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل للعقارات وتعين الحقوق المقررة لها وعليها قانونا، وكدا التعريف بأصحاب هذه الحقوق. وهو ما يؤدي لتنظيم المجال العقاري الذي لطالما اهتم به المشرع الجزائري، وذلك لما يحتله العقار من مكانة عند الدولة والأشخاص.

ونظرا للدور المحوري للمسبح باعتباره يشكل المرحلة التمهيدية الحاسمة في تثبيت الملكية العقارية الخاصة، فإن هذا الفصل سيتطرق للإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري (المبحث أول)، ومن ثم الإطار الإجرائي لعملية المسح العقاري (كمبحث ثاني).

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري

إنَّ بناء وتأسيس التشريع العقاري على قواعد دقيقة يقتضي إتباع نظام قانوني حديث مدعم بوسائل وتقنيات مادية وبشرية وهو ما يتطلبه نظام المسح العقاري، الذي يعتبر وسيلة قانونية وفنية تكون فيه مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الهيئة ذات صلاحية الإشراف على هذه العملية.

ولتحديد إطاره المفاهيمي يقتضي الأمر التطرق لمفهوم وأنواع المسح (كمطلب أول)، والهيئة القائمة عليه (المطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم وأنواع عملية المسح العقاري

[1] الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، لسنة 1975.

المسح العقاري عملية تتطلب الكثير من التدرج والدقة ويقوم على عدة أسس قانونية، وينصب على مختلف أنواع العقارات، ولفهم ابعاده بشكل أوسع، سنتطرق في الفرع الأول لتعريفة والهدف منه، بينما سيتخصص الفرع الثاني في بيان أنواعه.

الفرع الأول: مفهوم المسح العقاري

نظرا للدور الهّام الذي يعتليه المسح العقاري، وجب التطرق لتعريفه استنادا لما جاء به المشرع الجزائري فضلاً عن آراء الفقهاء.

أولاً: تعريف المسح العقاري

في ظل غياب تعريف صريح من المشرع الجزائري للمسح العقاري، وقف الفقهاء على ذلك، إذ نجد عدة تعاريف باختلاف الزاوية التي يُنظر منها إليه.

حيث عرفه القاضي حسين عبد اللّطيف حمدان بأنّه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه".[1] كما عرفه الأستاذ عمار بوضياف بأنّه: "عملية فنية تتولاها السلطات المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"[2]، وعرفه البعض الآخر على أنّه: "عبارة من إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجدول العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق

[1] حمدان، حسين عبد اللطيف. *نظام السجل العقاري*. د ط، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003م، ص 60.

[2] بوضياف، عمار. "المسح العقاري وإشكالاته القانونية". *مجلة العلوم والاجتماعية الإنسانية*، المركز الجامعي تبسة، د م، د ع، 2010م، ص 41.

واسع"[1]. غير أن الأستاذة ليلى زروقي عرفته على انّه: "المسح العقاري يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية واعطاها أرقام خاصة، ورسم مخططاتها"[2].

وفي ذات السياق عرفته الاستاذة ربم مراحي بأنه: "هي السيطرة على القضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".[3]

من خلال التعاريف الفقهية السابق عرضها، يمكن أن يُعرف المسح بأنه: عملية تقنية وقانونية تقوم عليها جهة إدارية مختصة بغية المساهمة في تطهير الملكية العقارية، وذلك من خلال جمع البيانات المتعلقة بالعقار من تحديد مساحته وموقعه الطوبوغرافي إلى صاحبه وأساس تملكه.

أما المسح العقاري من الناحية القانونية، فالمشرع الجزائري كغيره من التشريعات المنظمة للملكية العقارية لم يضع تعريفا له، بل اكتفي بذكر الأهداف لعملية المسح، والمتمثل في تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ونوعه ومكانه وحدوده وهوية مالك العقار، والأعباء التي تثقل العقار. وكذا كل التغيرات التي تطرأ عليه[4]، وهو ما جاء في المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وقد أورد في المادة رقم: 04 من ذات الأمر التي تنص: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي" الهدف المباشر منه وهو تشكيل

---

[1] بوشناقة، جمال. *شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري*. د ط، الجزائر: دار الخلدونية، 2006م، ص 08.

[2] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. *المنازعات العقارية*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2004م، ص47.

[3] مراحي، ريم. *دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري*. د ط، الجزائر: دار بغدادي، 2009م، ص 09.

[4] بن عبيدة، عبد الحفيظ. *إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري*. د ط، الجزائر: دار هومة للنشر والتوزيع ، 2003م، ص 24.

الوثائق المسحية التي تمثل القاعدة الأساسية للسجل العقاري، وهي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن كل بلدية مع تفاصيل كل تجزئتها[1].

أما بالنسبة لمشتملات المسح فقد حددها المشرع الجزائري بموجب المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-400 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وهي:

- تحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر أو اثار طبيعية أو بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بالمسح.[2]

ومن خلال ما سبق تتضح جملة من خصائص المسح العقاري نبرزها فيما يلي:

✓ عملية فنية وتقنية:

باعتبار أن المسح العام يقوم على أسس تقنية وفنية (ميدانية) لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين تقنيين، كالمهندسين والخبراء والعقاريين. والأسس الفنية غالبا ما تكون عالمية، قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات والاطلاع على احدث التقنيات والآلات التكنولوجية المتطورة كالطائرات الملتقطة للصور الجوية.[3] قد تبدو هذه العملية سهلة

---

[1] شعبان، هند. *إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة جيلالي اليابس بلعباس، 2019-2020م، ص 173.

[2] أنظر المادة 04 من المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 1976/03/2، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، العدد30، لسنة 1976.

[3] حاجي، نعيمة. *المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر*. د ط، الجزائر: دار الهدى، 2009م، ص 21.

من حيث الجانب النظري إلى أنها عملية تتطلب تسخير رؤوس أموال ضخمة، إذا اضطرت الجزائر سنة 1990 اللجوء إلى البنك الدولي لتمويل برنامج المسح المسطر من قبل الدولة للفترة الممتدة من بين 1993–2008، وثم تخصيص هذا القرض حسب ما جاء في تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي لتغطية مصاريف تأطير العنصر البشري، وأجهزة سحب الخرائط وكذا تمويل عمليات جلب الخبراء الأجانب المختصين في أعمال المسح والتصوير الطوبوغرافي.[1]

✓ **عملية إدارية:**

لا ترد عملية المسح إلا على عقار كما أنها طريق للعلنية وذات طابع اداري[2]، وتفتتح هذه الأخيرة في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر من الوالي، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية، تلك التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية، كما انها عملية معقدة تشرف عليها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وما تشتمل عليها من فروع محلية وجهوية كمديرية الأملاك الوطنية، البلدية...الخ.[3]

✓ **عملية قانونية:**

يعتبر المسح العقاري عملية قانونية بالنظر إلى أهمّ الأهداف المتوخاة والنتائج المنتظرة منها وهو الوصول إلى نظام قانوني محكم يجسد ضبط الوعاء العقاري، ويعمل على تأمين واستقرار المعاملات العقارية، ولتجسيد ذلك الاستقرار تبني المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم: 75–74 مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، وعادة ما تكون هذه

---

[1] طيب، عائشة. "المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية". الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، جامعة البليدة 02، 03/02 جوان2022 ، ص 22.

[2] بوزيتون، عبد الغني. *المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009–2010م، ص 17.

[3] حاجي، نعيمة. مرجع سابق، ص 22.

البطاقات تعريفية للعقار حيث تُبيّن حالته القانونية وتُعرف بأسماء مالكيه،[1] وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.[2]

ثانيا: أهداف المسح العقاري

نظرا لما للمسح العقاري من آفاق لتطوير وتأطير القطاع العقاري، فقد كرست الدولة الجزائرية جهودا وإمكانيات مادية وتقنية وقانونية وذلك بُغية تحقيق عدَّة أهداف وهي:

1. ضبط الملكية العقارية:

نصت المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، إذن فالهدف الأساسي لعملية المسح هو فرز الملكيات وضبط المساحات برسم الحدود، مّما يؤدي إلى تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام...، ثم يتّم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.[3]

وباستقراء نص المادة رقم: 04 من المرسوم رقم: 84-400 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 75-62 التي نصت في فقرتها الأولى على أن: "تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يلي:

[1] حاجي، نعيمة. مرجع سابق، ص 22.

[2] شعبان، هند. مرجع سابق، ص 174.

[3] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص ص 21، 22.

القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية"، فتحديد النطاق الطبيعي للعقار لا يقتصر على تعيين الحدود فقط بل حتى القوام المادي، إذ يقوم المسح ببيان أنماط المزروعات الفلاحية في المناطق الريفية وكذا يحدد طبيعة شغل وتخصيص البيانات التي تستند عليها ووصفها حسب كل طابق بالنسبة للعقارات الحضرية.[1]

من المؤكد أن تطبيق نظام المسح والإسراع فيه سيودي حتما دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقين للعقارات والأراضي، سواء تعلق الأمر بالملكيات العمومية أو الملكيات الخاصة، ولكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها[2] مما يؤدي إلى القضاء على الفوضى العقارية واستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري ودعم الائتمان العقاري.[3]

2. حماية مالك العقار

نصت المادة رقم: 08 من المرسوم رقم: 93-123 المؤرخ في: 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 67-63 المتعلق بالسجل العقاري على: "توقع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري"، وقد أكدت المادة رقم: 10 من ذات المرسوم حيث نصت على أن: "ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق المنشورة في المادة السابقة، أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على ما يلي:

---

[1] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021م، ص ص 15، 16.

[2] علوي، عمار. *الملكية والنظام العقاري في الجزائر: العقار*. ط 03، الجزائر: دار هومة، 2006م، ص81.

[3] حاجي، نعيمة. مرجع سابق، ص 30.

– وصف العقارات التي يحوزها على مستوى قسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موفقها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.

– لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاه ومهنته وموطنه.

– الامتيازات والرهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار."

ما يمكن ملاحظته من هذه المواد أن الغرض من عملية المسح هو معرفة المالك الحقيقي للعقار، فمن خلال الوثائق المنصوص عليها في المادة رقم: 10 السابقة الذكر بتأكد القائم بعملية المسح ويجزم من أن العقار له صاحبه الذي صرح به.

وجاء في المادة رقم: 46 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في انشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم، وتسليمه الى المالك الجديد"[1]، أي أن المادة حددت نوعية السند المُثبت للملكية بعد عمليه مسح الأراضي، وقد سوَّى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والمعنوي. وهو سند رسمي ذو حجية قانونية تكفل له حماية حقه على عقار[2].

3. تحديد الضريبة العقارية:

تعمد عملية المسح آلية لتسهيل مهمة تحديد الوعاء الضريبي من خلال المعلومات العقارية الدقيقة التي يتوصل إليها، فهو يسمح بالتعرف على الملاك الأصليين مّما يسهل على مصالح الضرائب معرفة الأشخاص الغير ملتزمين بالضريبة العقارية، كما يساهم نظام المسح في محاربة الغّش والتهريب الضريبي وذلك من خلال وجود عقارات ممسوحة

[1] أنظر المادة 46 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد30، لسنة 1976 المعدل والمتمم.

[2] رحايمية، عماد الدين. *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014م، ص 183.

بأسمائهم في سجل الأراضي محل المسح، وفي حالة تصرف الملاك في تلك الأراضي بالبيع أو الهبة، فإن المعلومات المتطابقة بين سجل مسح الأراضي السجل العقاري هي التي توضح بأن الشخص المعنى بالضريبة العقارية قد تسري في حقه دون تصريح حقيقي لمصلحة الضرائب.[1]

وبالتالي تكون العلاقة بين المسيح العقاري والضريبة العقارية في المعلومات الأكيدة التي يوفرها المسح لتحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار ويتم تحديد مقدار الضريبة بحسب مساحة الأرض وطبيعتها،[2]ولعّل الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة، الذي يكونون مهم أول المستفيدين منها وهذا بدوره يعود بالنفع والفائدة على ملكيتهم مما يثمنها ويرفع سعرها.[3]

- ✓ **دعم الجهات القضائية:**

منح المشرع الجزائري حماية خاصة لحق الملكية بهدف اجبار الأشخاص بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم، وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فحول بذلك للطرف المتضرر حق رفع دعوى قضائية، غير أنه عمليًا نجد أن حل القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب تعيين خبير، من أجل ايضاح واقعة مادية تقنية عملية محضة لقاضي الموضوع[4]، والذي من مهامه الاتصال بالجهات المعنية من بينها إدارة مسح الأراضي، بحيث أنّ المعلومات المقدمة من هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المسحية، مما يمكّن من ملاحظة كل أجزاء الملكية وتمييز كل عقار عن غيره بسهولة[5]. أي أنه في ظل

---

[1] أوكيد، نبيل. *دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر*. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021م، ص 22.

[2] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 22.

[3] نفس المرجع، ص 22.

[4] أوكيد، نبيل. *دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر*. مرجع سابق، ص ص 142، 143.

[5] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 23.

نظام المسح يكون من السهولة استظهار الدفتر العقاري وهو الوثيقة التي سلمها المحافظة العقارية، والتحجج به أمام القضاء تسهيلاً لمعرفة صاحب الحق الأولى بالحماية[1].

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار يمكن التركيز على تشريعين يبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري وهما الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد المسح وتأسيس السجل العقاري والمراسم لاحقة به، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية. إلى أنه وما يهم في هذه الدراسة هو الأمر رقم: 75-74 الذي اعتمده واستند عليه الفقهاء في تصنيف المسح الى صنفين، الأول فيما يخّص المسح بحسب طبيعة العقار، أما الثاني فيما يخّص المسح حسب القوة الإلزامية.

أولا: أنواع المسح حسب طبيعة العقار

يشتمل هذا التقسيم أربعة أنواع من المسح العقاري وهي:

1. المسح الحضري

عرفت المادة رقم: 21 من المرسوم رقم: 76-63 العقارات الحضرية على أنَّها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة رقم: 20 أعلاه، العقارات المبينة أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة...أمَّا جميع العقارات الأخرى فتعتبر ريفية"[2]

[1] الذهبي، خليفة. *إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية*. أطروحة دكتوراه. جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020-2021م، ص 31.

[2] انظر المادة 21 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

مع العلم أنه أثناء عملية المسح يتم إعداد بطاقة خاصة بالعقار الحضري وهذا ما نصت عليه المادة رقم: 27 منه، ويتحدد نوع العقار من خلال الاستعانة بأدوات التعمير[1]، المتمثلة فيما يلي:

- مخطط شغل الأرض(le plan de occupation de sol) : وتختصر بعبارة (POS) وهو عبارة عن مخطط ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيني الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة[2].

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (Le plan directeur d'aménagement et d'unbvanisme) : باختصار (P.D.A.U) [3]

وهو عبارة عن أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري وهو يعدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية أو البلديات المعنية.[4]

2. المسرح الريفي:

إن المسح الذي يقع على المناطق الريفية يطلق عليه بالمسح الريفي نسبة إلى نطاق تواجد العقارات الممسوحة، وقد ورد هذا المفهوم في نص المادة رقم: 21 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر، على أساس أن المنطقة الريفية هي جميع العقارات المبنية والغير مبنية المتواجدة في الجهات الأخرى التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة، هذا العدد اتخذه

[1] باي، يزيد عربي. *إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015م، ص 74.

[2] سنوسي، رفيقة. *أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق*. رسالة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012-2013م، ص 37.

[3] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. مرجع سابق، ص 21.

[4] شامة، سماعين. *النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2003م، ص 173.

المشرع معيارا للتمييز بين المنطقة الحضرية التي يطبق عليها المسح الحضري، والمنطقة الريفية التي يطبق عليها المسح الريفي.[1]

ولكن من الملاحظ أن هذا المعيار أصبح لا يتماشى مع واقعنا الحالي، لأنه لا يحدد إذا ما كانت البلدية ذات طابع حضري أو ريفي وهذا راجع إلى تزايد عدد السكان في المناطق الريفية، لتجاوز الرقم المحدد في القانون (2000) نسمة.[2]

ويتم تصنيف هذه الأخيرة كذلك بالاعتماد على أدوات التعمير بالتنسيق مع مديريات التعمير والبناء والتي تم ذكرها سابقا، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

3.المسح السهبي والصحراوي:

ورد مصطلح الأراضي السهبية بالقانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم: 9-26 المؤرخ في: 1995/09/25،[3] يذكر عدَّة أنواع من الأراضي الى تتشكل منها الأراضي السهبية أو ما يسمى بأراضي الهضاب، فقد حددت المادة رقم: 11 من هذا القانون بنصها: "الأراضي الرعوية في مفهوم هذا رعي يغطيها عشب طبيعي..." وحددت المادة رقم: 12 منه الأراضي ذات الوجهة الرعوية بمفهوم هذا القانون هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق (100) ملم..."، ومثل ذلك أراضي الأحراش وأراضي الحبوب الواقعة تَقل نسبة الأمطار فيها عن (300) ملم..."، ونصت المادة رقم: 16 منه أيضا على أن المساحات الحلفائية هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها (الأنو) الحلفاء النوع السائد، ونصت المادة رقم 17: "الأراضي ذات الوجهة الحلفائية هي: كل أرض تغطيها

[1] الذهبي، خليفة. مرجع سابق، ص 26.

[2] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. مرجع سابق، ص 22.

[3] بوزيتون، عبد الغني. *المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في الجزائر*. مرجع سابق، ص 10.

تكوينات نباتية طبيعة تتفرع عن تدهور المساحات الحلفائية بسبب الرعي أو الحرف أو التعرية..."[1].

إن المسح الذي يمس هذه المناطق يطلق عليه بالمسح السهبي نسبة إلى طبيعة هذه الأراضي[2].

أما الأراضي الصحراوية فتنص المادة رقم: 18 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر على أن: "الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (100 ملم)، وقد ورد بالأمر رقم: 08-14 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية على أن "الأراضي الصحراوية ملك للدولة"[3].

كما نصت المادة رقم: 54 مكرر 01 من نفس القانون على أنَّه: "توضع عند الاقتضاء الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم".

وفي هذا الإطار جاءت التعليمة رقم: 01 المؤرخة في: 23-05-2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية، وأبرز ما جاء في هذه التعليمة هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح وذلك بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسم الإداري لسنة (1984)،[4] حيث أشارت إلى أن عمل فرق المسح يكون دون اللجوء إلى الخروج للميدان نظرا لشساعة الرقعة الجغرافية السهبية والصحراوية

[1] أنظر المواد رقم: 12، 16، 17، من القانون رقم: 90 -25 المؤرخ في: 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1990.

[2] الذهبي، خليفة. مرجع سابق، ص 30.

[3] أنظر المادة 54 مكرر من القانون رقم: 08-14، المؤرخ في: 20-07-2008، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008

[4] الذهبي، خليفة. مرجع سابق، ص 28.

من جهة، ولتبعية هذه الأراضي للدولة دون منازع، لذلك فعادةً ما يتم عن طريق التصوير الجوي للمنطقة وقد حددت سلم القياس للمخططات هو (100000/1) أو (500000/1)[1].

أما عن ترقيم العقارات وطبيعتها القانونية فقد جاء في الفقرة (2/2) من هذه التعليمة على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم العقارات ترقيمًا نهائيا على أساس أنها ملكًا للدولة.[2]

ثانيًا: حسب القوة الإلزامية

يشمل هذا التقسيم على أنواع المسح العقاري بحسب قوته الالزامية وهما على التوالي، المسح الاجباري والمسح الاختياري

1. المسح الإجباري:

هو المسح الذي تشرف عليه الدولة بموجب قرارات إدارية إلزامية على الكافة[3]، ذلك وأن الدولة تعتمد وبمبادرة منها دون طلب من أصحاب الحقوق إلى تقدير إحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها من اجل اخضاعها لنظام السجل العقاري[4].

فصفة إجبارية المسح العقاري تعني أنّ المسح يمتد بصورة إلزامية لكافة العقارات الخاضعة لهذا الإجراء، فهو يتميز عن المسح الاختباري بمجانية الإجراءات أي أن تكاليفه تقع على عائق الدولة، وهو ما نصت عليه المادة رقم: 25 من الأمر رقم: 75-74، ونصت

---

[1] الذهبي، خليفة. مرجع سابق، ص 29.

[2] التعليمة رقم: 01، المؤرخة في: 23-05-2009، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 12

[3] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. مرجع سابق، ص 21.

[4] كعباش، عائشة. "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل". *مجلة الدراسات القانونية*، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، م 04، ع 01، 2018م، ص 245.

المادة رقم: 22 من المرسوم رقم: 76-62 على الطابع الإجباري لعملية المسح العقاري وهذا من خلال تأكيدها على الملاك والحائزين للعقارات مهما كانت سندات ملكيتهم، وذلك بأن يسمحوا لموظفين المصلحة المكلفة بمسح الأراضي بالدخول الحرّ قصد إنجاز مهامهم ومعاينة كل التغيرات التي تقر بوضعية العقارات بهدف ضبط الوثائق المسحية[1] .

وعليه فإن المشرع الجزائري أضفى الطابع الإجباري لعملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بغية تثبيت الملكية العقارية الخاصة وكذا العامة ومحاولة إحاطتها بكافة الضمانات، ممّا يؤدي إلى دعم الثقة والائتمان في المعاملات العقارية المطهرة تطهيرًا فعليا[2].

2.المسح الاختياري:

المسح الاختياري هو نظام يمكن أصحاب العقارات التي لم يمسها المسح الإجباري من مسح عقاراتهم وبهذا المشروع حاول أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات الدولة بشريا وماليا وتوفير الحماية للعقار ومالكه في المناطق الغير خاضعة للمسح الإجباري، فهو يتم بناء على طلب صاحب الحق، أي خاضع للإرادة الأشخاص سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي، مما يعطي الانطلاقة الأولى للشروع في أعمال المسح وذلك على نفقته الخاصة.[3]

فقد نص المشرع الجزائري على المسح الاختياري بموجب القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم السند عن طريق التحقيق العقاري والذي سيتم تناوله لاحقا بالتفصيل، إلى أنه تَمّ التخلي عن مبدأ اختبارية المسح من قبل العديد من الدول نظراً لضعف النتائج المسجلة حيث لم يشمل إلَّا مساحات قليلة.[4]

---

[1] أوكيد، نبيل. *دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر*. مرجع سابق، ص 144.

[2] المرجع نفسه، ص 144.

[3] برابح، هدى. "خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري". *مجلة القانون العقاري والبيئة*، م 11، ع 02، 2023م، ص 169.

[4] كعباش، عائشة. "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل". مرجع سابق، ص 245.

المطلب الثاني: الهيئة القائمة على عملية المسح

تشرف على عملية المسح هيئة إدارية تخضع لقوانين حَددت مهامها من ضمنها مرسوم رقم: 21-251 الذي تضمن حل الوكالة الوطنية وإلغاء مرسوم رقم: 89-234، إضافة لمرسوم رقم: 21-252 الذي تمّ بموجبه تقسيم المديرية العامة للأملاك الوطنية الى قسمين، قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفرع الأول: التنظيم الهيكلي للهيئة القائمة على عملية المسح

إن هذا التنظيم وكما سبق الإشارة إليه جاء به المرسوم رقم: 21-252 الذي بموجبه تمّ تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ومن بينها تنظيم الهيكل الإداري لمسح الأراضي الحفظ العقاري.

أولا: التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي

لكل مرفق عام وصاية تابعة له وتسمى إدارة مركزية، أي تأتي من مصطلح المركز أي تمركز الأعمال على مستواها، وحصر المهام والمسؤوليات والوظائف في نقطة واحدة من الدولة مع اعطاء صلاحيات التفويض لبعض المهام الى المصالح الأخرى وتمسى المصالح اللامركزية، وهي المديريات الجهوية والفرعية والولائية[1]. ولقد نظم المشرع الجزائري هياكل الإدارة المركزية لمصالح إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بمديريات أساسية وأخرى فرعية، بحيث يضم مديريتين: مديرية مسح الأراضي ومديرية المحافظة العقارية.

1. هيكلة مديرية عمليات مسح الأراضي

وهي تضم أربع (04) مديريات فرعية تعمل تحت وصايتها وسلطتها المباشرة وهي:

أ- المديرية الفرعية الأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء.

ب- المديرية الفرعية للتخطيط متابعة اشغال مسح الأراضي.

ج- المديرية الفرعية للتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط.

[1] بعلي، محمد الصغير. *القضاء الإداري دعوى الإلغاء*. د ط، الجزائر: دار العلوم، 2007م، ص 83.

د- المديرية الفرعية لتحسين مسح الأراضي[1].

2. هيكلة مديرية المحافظة العقارية

وهي تضم ثلاث (03) مديريات فرعية تعمل تحت سلطتها وهي كما يلي:

أ- المديرية الفرعية للشهر العقاري.

ب- المديرية الفرعية للترقيمات العقارية.

ج-المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية[2].

وفي ذات السياق أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة تحت رقم: 14325 المؤرخة في: 21 ديسمبر 2021، تبرز الهيكل التنظيمي الجديد والمسؤولين المنصبين فيها، والذي دعت به جميع مصالحها للعمل بالهيكل الجديد، خاصةً ما تعلق بالمراسلات والوثائق الإدارية.

يتضح من خلال هذه الإصلاحات على المستوى المركزي للهيكل التنظيمي أن المشرع أولى أهمية كبيرة للعميات المتعلقة بمسح الأراضي، وهذا من خلال دمج مديرية المسح والحفظ العقاري ضمن قسم واحد يشرف عليها، الذي يهدف لتفادي تضارب الصلاحيات مما يحسن استكمال عمليات المسح على كافة التراب الوطني، كما يعزز من حماية الملكية العقارية.

ثانيًا: التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي

تتمثل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي في المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، فهي تضمن وتربط العلاقة الوظيفية بين الادارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية والمديريات الولائية لمسح الأراضي الحفظ العقاري، وذلك

[1] أنظر المادة رقم: 08، المرسوم التنفيذي رقم: 21-252، المؤرخ في: 06 جوان 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، جريدة الرسمية، عدد47، الصادر في: 15 جوان2021 .

[2] أنظر المادة رقم: 05، المرسوم التنفيذي رقم: 21-252، السالف الذكر.

من خلال التنسيق والتوجيه والمراقبة[1]. أي أنه قد تم استبدال المفتشية الجهوية لأملاك الدولة التي كانت سابقاً تتولى التنسيق الجهوي لأعمال مصالح الدولة والحفظ العقاري، المنصوص عليها في المرسوم رقم: 91-65 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بالمديرية الجهوية للأملاك الوطنية[2]. والتي تُسَير من طرف مدير جهوي للأملاك الوطنية يعين بموجب مرسوم وتنتهي مهامه بذات وسيلة تنصيبه.

وتقدر عدد المديريات الجهوية للأملاك الوطنية بإثني عشر (12) مديرية في كافة التراب الوطني، وهي تنظم في شكل مديريات فرعية والتي بدورها تنظم في مكاتب.

وتطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 أفريل 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية[3]، نظم شكل المديريات الفرعية التي من بينها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري كما يلي:

1. مكتب عمليات مسح الأراضي العام
2. مكتب عمليات الشهر العقاري
3. مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري
4. مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري

[1] أنظر المادة رقم: 02، من المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد وينظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، جريدة رسمية، عدد 80، الصادر في: 20 أكتوبر 2021.

[2] يوسفي، بلال. "الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر". *مجلة القانون العقاري والبيئة*، مخبر البحث حول فعلية القاعدة القانونية، م 11، ع 01، 2023م، ص 219.

[3] القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 34، الصادرة 2022/05/19.

وعليه فإن الهدف من هذه المديرية الجهوية هو خلق همزة وصل بين المديرية العامة ومديريات أملاك الدولة ومديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولايات، وذلك بإعداد تلاخيص وحصائل لمختلف النشاطات التي تقوم بها المديريات الولائية، وعرضها على المصالح المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، لإيجاد الحلول الكفيلة لمواجهتها[1].

ثالثًا: التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي

حيث أنه حسب نص المادة رقم: 08 من القرار الوزاري المشترك، المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية المؤرخ في: 2022/07/01، فإن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية تكون تحت سلطة مدير ولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتتكون من خمس (05) مصالح[2]، وكل مصلحة تُنظم في مكاتب.

1. مصلحة مسح الأراضي

وتنظم في ثلاث مكاتب وهي:

أ-مكتب الأشغال المسحية

ب-مكتب الأشغال الطبوغرافية

ج- مكتب الحفظ المسحي[3]

[1] يوسفي، بلال. "الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر". مرجع سابق، ص 221.

[2] أنظر المادة رقم: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، جريدة رسمية، عدد 59، الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 2022

[3] أنظر المادة رقم: 09، من نفس القرار الوزاري المشترك.

2. مصلحة الحفظ العقاري

وتنظم في أربعة مكاتب كما يلي:

أ-مكتب الشهر العقاري

ب-مكتب السجل العقاري

ج- مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية

د-مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخيل[1]

3. مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

وتنظم هذه المصلحة في مكتبين فقط:

أ- مكتب لعرائض ومذكرات قضائية

ب- مكتب متابعة الإجراءات القضائية[2]

4. مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

وتنظم في ثلاث مكاتب كما يلي:

أ-مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري

ب-مكتب التوجيه والاتصال

ج- مكتب الأرشيف[3]

5. مصلحة الوسائل العامة

بحيث تنظم هذه المصلحة في مكتبين فقط:

أ- مكتب تنسيق تسير المستخدمين

ب- مكتب الوسائل والمحاسبة[4]

---

[1] أنظر المادة رقم: 10، من نفس القرار الوزاري المشترك.

[2] أنظر المادة رقم: 11، من نفس القرار الوزاري المشترك.

[3] أنظر المادة رقم: 12، من القرار الوزاري المشترك، السالف الذكر.

[4] أنظر المادة رقم: 13، من القرار الوزاري المشترك، السالف الذكر.

رابعًا: التنظيم الهيكلي البلدي أو البلدي المشترك

جاء في المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، بأن إدارة الأملاك الدولة على المستوى البلدي تسمى مفتشية أملاك الدولة، وإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى محافظة عقارية. كما أشارت لجواز إنشاء أكثر من محافظة عقارية في البلدية الواحدة، وفي ذات السياق جاءت المادة رقم: 17 من نفس المرسوم.[1]

وتطبيقًا لذلك صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 11 جويلية 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحية كل قسم،[2] بحيث قسم المحافظة العقارية الى خمسة أقسام كما يلي:

1. قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
2. قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات
3. قسم الترقيمات العقارية
4. قسم مسح الأراضي
5. قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية[3]

وتكون المحافظة العقارية تحت سلطة واشراف المحافظ العقاري، الى أنَّ الجديد ما جاء به المرسوم رقم: 21-393 في المادة رقم: 17 من خلال خلق منصب جديد يتمثل في منصب المحافظ العقاري المساعد، الذي يكون تحت السلطة المباشرة ومسؤولية المحافظ العقاري.

---

[1] أنظر المادة رقم: 02، 07، من المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، السالف الذكر.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، جريدة رسمية، عدد 59، الصادر في: 2022/09/08.

[3] أنظر المادة رقم: 08، من القرار الوزاري المشترك، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، السالف الذكر.

بحيث يكلف بتطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بمسح الأراضي والحفظ العقاري، ومساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة للمحافظة العقارية (الآتي بيانها لاحقًا) في حدود الصلاحيات المسندة إليه، إضافةً الى تقديم عرض حال عن نشاطاته وظروف ممارسة الصلاحيات المسندة إليه للمحافظ العقاري، وضمان إنابته في حالة غيابه أو حصول مانع له وذلك بموجب قرار من وزير المالية.[1]

بحيث ان المشرع قد أصاب فعلًا عند استحداث هذا المنصب، لما له من أهمية كبيرة على الصعيد العملي من خلال توفير الجهد والوقت على المحافظ العقاري[2].

الفرع الثاني: المهام المنوطة بالهيكل التنظيمي

إن دمج مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في مديرية واحدة له عدّة دوافع، لعلَّ أهمها هو توحيد العمل وتسهيل الإجراءات امام الأشخاص (المواطنين) من خلال تفادي تضارب المهام بين الإدارتين سابقًا، وذلك على النحو التالي:

أولًا: المهام المنوطة بالمصالح المركزية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

يتولى قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري المسؤولية بالخصوص على مهمة تصميم استراتيجية إنتاج وتحديد وإصلاح مسح الأراضي وتنفيذ الإجراءات التقنية المؤدية الى انشاء المؤسسة العامة لمسح الأراضي والسجل العقاري، إضافة الى تنفيذ الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأراضي.[3] الى أنه تختلف المهام بين مديرية عمليات مسح الأراضي ومهام مديرية المحافظة العقارية.

---

[1] أنظر المادة رقم: 17، المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، السالف الذكر.

[2] بن بوعيشة، شهيناز. "الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد". *الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية*، جامعة البليدة، م 17، ع 01، 2025م، ص 2288.

[3] https://www.dgdn.gov.dz/src/about/about.php#about، تمّ الاطلاع عليه بتاريخ 25-02-2025، على الساعة 01:25.

1. تتمثل مهام مديرية عمليات مسح الأراضي في:

– تنفيذ الاستراتيجية في مجال انتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي

– السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية

– تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير الممركزة والسهر على تحيينه

– المشاركة في تحديد الضريبة العقارية وإعداد الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية

– متابعة عمليات التحيين المنتظم لوثائق مسح الأراضي[1]

وقد حددت هذه المهام بموجب المادة رقم: 08 من المرسوم رقم: 21–252، كما نصت ذات المادة على المهام المكلفة بها مختلف مديرياتها الفرعية.

أ– تكلف المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء بما يلي:

– تنفيذ استراتيجية إعداد مسح الأراضي العام وتجديده وتصحيحه.

–وضع حيز التنفيذ الأدوات التقنية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتجديده وتصحيحه.

– متابعة عمليات التحيين المنتظم للوثائق المسحية.

–جمع وتحليل ونشر المعلومات التقنية الضرورية لأنشطة مسح الأراضي وتجديده، وكذا تطوير الشراكة المهنية البيئية[2].

ب– تكلف المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال المسح بما يلي:

– ضمان تخطيط ومتابعة وتقييم عمليات إنشاء مسح الأراضي العام قبل الإيداع والوضع حيز الخدمة على مستوى السجل العقاري.

[1] أنظر المادة رقم: 08، المرسوم التنفيذي رقم: 21–252، السالف الذكر

[2] أنظر المادة رقم: 08، المرجع السابق.

– إعداد البرامج السنوية والمتعددة السنوات بأشغال ونشاطات إنشاء مسح الأراضي العام. وصيانته، بالإضافة إلى انتاج وتحليل المعلومات والبيانات المسحية طبقا للإجراءات المعمول بها[1].

ج– تُكلف المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط بمهام تتمثل:

– إعداد المراجع والكتل المعلوماتية لمعلومة مسح الأراضي وتوفير الوثائق التقنية المتعلقة بالمعلومة الجغرافية

– التأكد من تطبيق المعايير وضمان تناسق المعلومة البيانية والمكتوبة لمسح الأراضي، وتحديد كيفيات اقتناء وتسيير واستغلال المعلومات الجغرافية والمسحية أي طرق الحصول عليها

–انشاء وتطوير منهجية وأدوات علوم الارض (أساليب الجيوماتكس) في المجال الطبوغرافي والخرائط وجمع المعلومات المسحية والطبوغرافية

– جمع وحفظ صور الأقمار الصناعية والخطط الطبوغرافية على أوسع نطاق، المعدّة من طرف الجماعات والهيئات العمومية.

– السهر على مطابقة منتوج مسح الأراضي[2].

د– تكلف المديرية الفرعية لتحيين مسح الأراضي بمهام تتمثل في:

– السهر على التحيين والتجديد بالتنسيق مع المحافظات العقارية لوثائق مسح الأراضي بعد ايداعها وتسجيلها في السجل العقاري وترقيمها.

[1] أنظر المادة رقم: 08، المرسوم التنفيذي رقم: 21–252، السالف الذكر.

[2] https://www.dgdn.gov.dz/src/about/about.php#about، تمّ الاطلاع عليه بتاريخ 25–02–2025، على الساعة 09:30.

– المساهمة والمشاركة في تشكيل الوثائق المسحية المتعلقة بالأملاك العقارية التي تم جردها في الجدول العام للأملاك العمومية وضمان تنفيذ إجراءات الصيانة والتجديد للوثائق المسيحية[1]

2. تتمثل مهام مديرية المحافظة العقارية في:

تجسيد وتنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري والشهر العقاري، والسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، اضافة لمراقبة تنفيذ هذه الأحكام على مستوى المصالح الخارجية (الجوية والولائية). كما تُكلف بالتنشيط والتوجيه وتحسين خدمات المحافظات العقارية. وهو ما نصت عليه المادة رقم: 08 من المرسوم رقم: 21–252، إضافةً لمهام مديرياتها الفرعية وهي:

أ– **المديرية الفرعية للشهر العقاري:** تكلف بمهام تتمثل في:

– السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري

– تأطير تنفيذ عمليات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتوحيد طرق تنفيذ عمليات الشهر العقاري على المستوى الولائي والجهوي[2]

ب–المديرية الفرعية للترقيمات العقارية تكلف بمهام تتمثل في:

– السهر على تنفيذ برامج العمل بمختلف أنواعها التي تساهم في انشاء السجل العقاري وتحديثه.

– متابعه سير عمليات تسجيل المباني المسجلة في السجل العقاري، وجمع وتحليل وتسيير. المعلومات المتعلقة بها.

[1] أنظر المادة رقم: 08، المرسوم التنفيذي رقم: 21–252، السالف الذكر.

[2] أنظر المادة رقم: 08، المرجع السابق.

ج-**المديرية الفرعية لمراقبة خدمات الحفظ العقاري:** تكلف بمهام تتمثل في:

- الإشراف ومراقبة تنفيذ خدمات الحفظ العقاري للمستخدمين ولشركاء المحافظة العقارية.
- ضمان تحسين شروط أداء خدمات المحافظات العقارية[1].

وعليه فإن المهام الموكلة للهياكل التنظيمية للمصالح المركزية تختلف من المديرية الى اخرى وذلك سواءا من الناحية التقنية أو القانونية.

ثانيا: المهام المنوطة بالمصالح الجهوية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تكلف المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتمثلة في الفصل الثاني من المديرية الجهوية للأملاك الوطنية بمهام أساسيه تتمثل فيما يلي:

تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال مسح الأراضي وتنشيط عمل المديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، بالتوجيه والتنسيق والتقييم والمتابعة. [2]

كما سبق بيانه في التنظيم الهيكلي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الجهوي فإنَّ هذه الأخيرة تتكون من مكاتب، تتمايز مهامها واختصاصاتها، الى أنَّ أهمها تتمثل في:

- متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام.
- ضمان صيانة وحفظ المخططات المسحية القديمة عند استغلالها بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية.
- متابعة عمليات الترقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري وكذا السهر على احترام الآجال القانونية لإعداد وتسليم مختلف الوثائق.

---

[1] https://www.dgdn.gov.dz/src/about/about.php#about، تمّ الاطلاع عليه بتاريخ 25-02-2025، على الساعة 12:00.

[2] أنظر المادة رقم: 02، القرار الوزاري المشترك الصادر في: 2022/04/07، السالف الذكر.

– مراقبة وتأطير العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري.

– متابعة كل من العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، ومنازعاتها.

– تأطير ومتابعة عمليات استلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقات العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها.

– ضمان استغلال أرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري شرط حمايته وحفظه[1].

ثالثا: المهام المنوطة بالمصالح الولائية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تكلف المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بمهام تتمثل في:

–تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده، من ثم القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسيحية وضمان تحيينها مع توافقها مع السجل العقاري، إضافةً لضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها[2]، وهي ذاتها المهام المكلفة بها مصلحة مسح الأراضي التابعة لهذه المديرية[3]. وتوزع هذه المهام على مكاتبها الثلاث التي حددها القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية المؤرخ في: 2022/07/11.

– تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار، وكذا القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[4]. وهي ذاتها المهام الموزعة على مكاتب مصلحة الحفظ العقاري لهذه المديرية، الى جانب مهمه تأطير خدمات المحافظة العقارية[5].

---

[1] أنظر المادة رقم: 02، القرار الوزاري المشترك الصادر في: 2022/04/07، السالف الذكر.

[2] أنظر المادة رقم: 10، المرسوم التنفيذي رقم: 21–393، مرجع سابق.

[3] أنظر المادة رقم: 09، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، مرجع سابق .

[4] أنظر المادة رقم: 10، المرسوم التنفيذي رقم: 21–393، مرجع السابق.

[5] أنظر المادة رقم: 10، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، مرجع سابق.

– متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة[1]، بحيث كلفت مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري بهذه المهمة الى جانب دراسة بالتنسيق مع المصالح الاخرى للمديرية الولائية العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المذكور سابقا[2].

– تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وكل الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية.

–إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الاراضي والحفظ العقاري، واستغلالها وتبادلها.

–التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية، إعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية.

–ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمين مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

–ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف[3].

رغم أن هذه المهام تمثل المهام الرئيسية للمديرية الولائية لمسح الاراضي والحفظ العقاري حسب المرسوم التنفيذي رقم: 21–393، الى أنه تجدر الاشارة الى أنّ بعض المهام المكلفة للمصلحة تطرق لها المشرع من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11.

[1] أنظر المادة رقم: 10، المرسوم التنفيذي رقم: 21–393، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة رقم: 11، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، مرجع سابق.

[3] أنظر المادة رقم: 10، المرسوم التنفيذي رقم: 21–393، مرجع سابق.

-تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الاراضي والحفظ العقاري، إضافة لتنظيم استقبال الجمهور والعمل على تحسين الخدمة العمومية وكذا تنظيم الأرشيف ووثائق المديرية الولائية، وهذه المهام قد كلفت بها مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف[1].

-ضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية تحت سلطة المدير الولائي، والتنسيق مع المديرية الجهوية الأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية، وقد كلفت بهذه المهام مصلحة الوسائل العامة على الخصوص[2].

رابعا: المهام المنوطة بالمصالح البلدية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تكلف المحافظة العقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي بالمهام التالية:

-تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية والسهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[3]، وهذه المهمتين قد كلفت بهما قسم الإيداع وعمليات المحاسبة على الخصوص الى جانب مهمتين آخرين وهما: فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر ومسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك[4].

-حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري[5]، وقد أدرجت ضمن مهام قسم مسك البطاقية العقارية

[1] أنظر المادة رقم: 12، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة رقم: 13، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، مرجع سابق.

[3] أنظر المادة رقم: 16، المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، مرجع السابق.

[4] أنظر المادة رقم: 09، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق.

[5] أنظر المادة رقم: 16، المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، مرجع السابق.

والبحوث وتسليم المعلومات، بعد أن أضيفت إليها مهمات أخرى، كمسك البطاقية العقارية وتحيينها والقيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو المستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة[1].

-مع اكتمال عمليات المسح في البلدية، القيام بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية لمن تثبت له الملكية واتمام اجراء الشهر العقاري الواجب اعطاءه للعقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية، إضافةً للتعليق عن الدفاتر العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة بهذا الترقيم. وذات المهام قد أدرجت ضمن مهام قسم الترقيمات العقارية[2].

استغلال الوثائق المسيحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام، من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، مع ضمان توافقها مع السجل العقاري، إضافةً لحفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري[3]، وهي الاخرى ذات المهام التي أوكلت لقسم مسح الأراضي مضافًا عليها مهمة ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية[4].

-إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها، واسندت ذات المهمة لقسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية[5]، مضافًا عليها مهمة رقمية

[1] أنظر المادة رقم: 10، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة رقم: 11، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق.

[3] أنظر المادة رقم: 16، المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، مرجع السابق.

[4] أنظر المادة رقم: 12، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق.

[5] أنظر المادة رقم: 16، المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، مرجع سابق.

أرشيف ووثائق المحافظة العقارية وكذا مهمة تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلّمية في مجال الرقمنة الخاص بمسح الأراضي والحفظ العقاري[1].

– تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور[2].

فكما هو ملاحظ أنَّ توحيد إدارتي المسح الأراضي والحفظ العقاري أدَّى لميلاد تنظيم جديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وهو ما قد يساهم في تفعيل رقمنة أنشطة المحافظة العقارية[3] من جهة، ومن جهة اخرى تسهيل الإجراءات أمام الأشخاص لتثبيت الملكية العقارية وتطهيرها.

المبحث الثاني: الإطار الاجرائي لعملية مسح الأراضي

طبقا للأمر رقم: 75–74 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم: 76–62 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد ميح الأراضي العام المعدل والمتمم، فإن عملية المسح تتمثل في جملة من الإجراءات القانونية تتلخص في عدَّة مراحل لابدّ من المرور عليه طبقًا للقوانين.

من خلال المرسوم رقم: 76–62 المعدل والمتمم يمكن تقسيم هذه المراحل الى مرحلتين أساسيتين، المرحلة التحضيرية (المطلب الأول)، المرحلة الميدانية(المطلب الثاني).

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح

تتطلب طلب هذه المرحلة جملة من الإجراءات تنقسم بدورها الى إجراءات أولية (الفرع الأول)، وأخرى إدارية (الفرع الثاني).

---

[1] أنظر المادة رقم: 13، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة رقم: 16، المرسوم التنفيذي رقم: 21–393، مرجع السابق.

[3] حكيمة كحيل، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة 2، 2022–2023م، ص 28.

الفرع الأول: الإجراءات الأولية

تقوم مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بمجموعة من المهام تمهيدًا لعملية المسح العقاري المتمثلة في:

أولًا: جمع الوثائق

تعتبر عملية جمع الوثائق عملية أساسية في المسح العقاري، والتي تعطي صورة عامة لما يجب القيام به وتحديد مجال العمل، ويتم جمعها عن طريق التحرّي وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعينة والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها.[1]والمتمثلة في:

1. **المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح:** وهي:

-خريطة على السلم 25000/1 أو 50.000/1 الخاص بالمناطق الريفية.

- المخططات المسحية.

- المخططات النموذجية التي تمّ إعدادها بموجب القانون 1973 على السلم 4000/1[2].

- مخططات الإقليم.

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها.

- المخططات الخاصة، مخططات الغابات.

- مخططات وضع الحدود للأراضي في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد.

- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيًا.

- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.

[1] قرنان، نضيلة. *المسح في القانون الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة سعد دحلب البليدة، 2001م، ص 98.

[2] التعليمة رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم المؤقت، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

– الصور الجوية على السلم 2000/1.

– الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 والمستعملة أثناء الاشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.

– الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

– أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، عوضًا عن حفظهما وذلك لغض استرجاعهما عند الحاجة.

– الوثائق المتعلقة بالأملاك الوقفية والطرق وذلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة للأملاك مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

– الوثائق المتعلقة التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو أن نسخ منها تنجز على السلم الملائم لتزويد الفرق المكلفة بالعمليات[1].

2. الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:

–وثائق المعدة تطبيقا لقانون رقم: 84–09 المؤرخ في: 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد[2].

– كما يجب جمع الوثائق العقارية الأخرى الموجودة بالمصالح التالية:

– مصالح أملاك الدولة بالسنة للعقارات التابعة لأملاك الدولة.

– مصالح التيسر أو المرقيين العقاريين العامين للمساكن الواقعة تحت إدارتهم.

– البلديات والولايات بالنسبة للأملاك التي يمتلكها.

– نظارات الشؤون الدينية بالنسبة للأملاك الوقفية.

– مصالح الطرائق للولاية بالنسبة لقائمة مالكي العقارات.

– مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات ووعائها.

[1] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. *المنازعات العقارية*. مرجع سابق، ص ص 305، 306.

[2] القانون رقم: 84–09 المؤرخ في: 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية، عدد 06، 1984.

– مصلحة المياه بالنسبة للمنشئات المسيرة من طرفها.

– المصلحة الولائية الكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المرتبة والمحمية بالنسبة لقائمة حضرة الممتلكات.

– المؤسسات والهيئات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسيرها.

– معظم الوثائق سابقة الذكر موجودة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي.[1]

ثانيًا: إجراء التصوير الجوي

قد تعترض عملية المسح العقاري بعض الصعوبات، وهذا راجع خاصة الى تنوع التضاريس، لذا تلجأ الوكالة الى اجراء تصوير بواسطة الطائرة أو الأقمار الصناعية لإقليم البلدية المعينة بعملية المسح.[2]

1. إعداد الصور الجوية من طرف المعهد الوطني للخرائط:

فعملية التصوير الجوي معهودة الى المعهد الوطني للخرائط، وهي تمثل منظورا مخروطيا للأرض، وبذلك تصبح البلدية المعنية بالمسح مركزًا له[3]، وتُعرف الصورة الجوية على أنها: "وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية يتحصل عليها بجمع صور موضوعة وموجهة نسبيا، كما كانت عليها عند التقاطها، بآلة الاسترجاع بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية يمكن انتقال اسقاط تعرجي الى إسقاط

[1] بوقرة، العمرية. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة باتنة 01، 2015-2016م، ص 165.

[2] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. مرجع سابق، ص 103.

[3] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 41.

أفقي (التصاوير الجوية)[1]، ويتم من خلالها إعداد وتفتيش من قبل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والحفظ العقاري والمتمثلة في (الصور الجوية المعالجة، المخطط البياني).

2. الاسترجاع الفوتوغراميتري:

وهي عبارة عن وثيقة فوتوغرافية ومترية لها شكل المخطط الطوبوغرافي، يتم إنجازها عن طريق استغال جميع الصور الجوية الملتقطة للأرض والتي يتم تجميعها لافي آلة الاسترجاع.[2]

3. الصور الطبوغرافية:

وهي عبارة عن وثيقة مخروطية الشكل تتضمن رسوم لمناظر أرضية شكلها يوحي بوجود إعوجاجات، وهذا راجع لكون عملية الإنجاز لهذ الصور تأخذ في الحسبان الإلتواءات الموجودة في الأرض وعدم أفقية محور الرؤية، وهذه الصور لا تشبه المخططات لأنها ليست مترية.[3]

ثالثًا: تجزئة الإقليم البلدي الى أقسام مرتبة ومرقمة

تعتبر كخطوة أخيرة في الإجراءات الأولية التي تتولاها المصالح التقنية للمسح وهذا بـ:

1. تقسيم الإقليم البلدي:

لا يمكن مسح البلدية دفعة واحدة فلا بد من خطوة تقنية لتقسيمها الى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي، وذلك بالاعتماد على الوثائق المقدمة والمعدّة من طرف الخبير الطوبوغرافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية[4]، حيث يتم تجزئة إقليم البلدية الى أقسام مساحية ويعرف بأنه جزء من إقليم

[1] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. مرجع سابق، ص307.

[2] حجاوي، عز الدين. *أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري*. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر 01، 2014-2015م، ص 23.

[3] حجاوي، عزّ الدين. المرجع نفسه، ص 22.

[4] بوشناقة، جمال. *شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري*. مرجع سابق، ص 30.

بلدي يتم تحديده بمعالم ثابتة وكافية، طبيعية (مجاري مياه، المرتفعات والجبال)، غير طبيعية (مباني، طرقات وسكك حديدية...إلخ)، يتكون من مجموعات لأجزاء الملكية المعروفة بالمكان المعلوم،[1] وكل مكان من هذه الأماكن يتجزأ الى عدّة أجزاء للملكية وكل جزء يتكون من عدّة عقارات أو عدّة قطع أراضي، تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختين للمخطط البياني للحدود[2].

تختلف أبعاد التقسيم باختلاف المنطقة الممسوحة، فإذا كنّا بصدد مسح منطقة "حضرية" تكون الأبعاد بسلم 500/1 في المنطقة ذات الكثافة العالية، وفي المنطقة قليلة الكثافة بسلم 1000/1 وإذا كانت قليلة جدّا 1/2000.[3] ومن الملاحظ هنا أنّه كلما كانت الكثافة قليلة كلما زادت أبعاد السلم.

أما إذا كنا أمام المسح الريفي في المناطق القليلة الأجزاء بسلم 500/1، وبسلم 50000/1 في المناطق الكثيرة الأجزاء[4]، والعكس صحيح هنا كلما زادت الأجزاء زاد بعد السلم.

2. عملية ترقيم الأقسام المساحية:

بعد تقسيم الإقليم البلدي الى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديًا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم: (01) ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق الى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تدريجي ذهابًا وإيابًا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين لمجاورين، ولا يجب الخلط بين القسم الريفي والحضري.[5]

---

[1] الذهبي، خليفة. *إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية*. مرجع سابق، ص 50.

[2] رحايمية، عماد الدين. *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. مرجع سابق، ص 288.

[3] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 42، 43.

[4] نفس المرجع، ص 44.

[5] رحايمية، عماد الدين. *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. مرجع سابق، ص 229.

3.حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال:

تقوم المصالح التقنية المختصة قصد تسهيل عملية مسح الأراضي بتحديد وحصر المناطق التي يصعب مسحها أو من شأنها أن تعرقل تقدم العملية[1]، تبعد مؤقتًا هذه المناطق المسماة "غير قابلة للمسح"، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة[2].

4. ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة:

ترتب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها طبيعة المنطقة، كوعرة الأرضية أو صغر أجزاء الملكية وتعدد الملاك أو كثرة الشيوع أو كثافة الغطاء النباتي، أو عدم وضوح الحدود وغيرها، بحيث تعطى الأولوية في بادئ الأمر للقسم الأسهل وتستعد الأقسام الصعبة وهذا بعد موافقة الجهة المعنية لتتم معالجتها لاحقًا[3].

الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية

بعد استكمال كافة الإجراءات الأولية، يتقد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري باقتراح من أجل إصدار قرار للإعلان عن انطلاق عملية المسح (أولًا)، وتعيين لجنة تتكفل بالقيام بهذه العملية (ثانيًا).

أولًا: قرار افتتاح عملية المسح

تعدّ هذه المرحلة في غاية الأهمية، فهي تمهد الطريق أمام المصالح المختصة لمباشرة أعمالها، ولهذا خصص لها المشرع مادتين، الثانية[4] والثالثة[5] من المرسوم التنفيذي

---

[1] الذهبي، خليفة. *إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية*. مرجع سابق، ص 51.

[2] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. *المنازعات العقارية*. مرجع سابق، ص307.

[3] لبيض، ليلى. *منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007-2008م، ص 50.

[4] أنظر المادة رقم: 02 من المرسوم رقم: 76-62، السالف الذكر

[5] أنظر المادة رقم: 03 من نفس المرسوم.

رقم: 76-62، المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بمسح الأراضي، السالف الذكر واعتبرها الركيزة الأساسية لهذه العملية، فمن خلال استقرائنا للمواد نخرج بالنقاط التالية:

1. استصدار القرار:

خول المشرع الجزائري استصدار قرار افتتاح عملية المسح للوالي، المختص إقليميا، ويكون هذا القرار بمثابة رخصة قانونية للانطلاق الفعلي للعملية [1]والتي تنطلق بدورها بعد هر على الأكثر من تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

2. نطاق ولآجال نشر القرار:

وجب نشر قرار افتتاح عملية المسح بدرجة أولى في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وكذا في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، بالإضافة الى الجرائد اليومية الوطنية. أمَّا الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللّوحة الإشهارية المتواجدة بمقر البلدية والدائرة، بما فيها البلديات المجاورة في غضون 15 يوم من افتتاح عملية المسح.

ثانيًا: انشاء لجنة مسح الأراضي

بمجرد افتتاح عملية المسح تتشكل لجنة بلدية لمسح الأراضي، فإحداثها على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن والفعّال لهذه العملية.

وعلى هذا الأساس صدر المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي أشارت في مادتها 07 إلى إنشاء لجنة المسح.

تم تعديل هذه المادة بموجب المرسوم رقم: 84-400 المؤرخ في: 1984/12/24، لكن نظرًا للتحولات التي عرفتها الجزائر مطلع التسعينيات، قام المشرع في عام 1992 بإعادة هيكلة هذه اللجنة من خلال نص المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-134[2]

[1] أوكيد، نبيل. *دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر*. مرجع سابق، ص 165.

[2] أنظر المادة رقم: 7 من المرسوم رقم: 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[1]،لتصبح هذه اللجنة كما يلي:

1. التشكيلة العضوية للجنة:

تنقسم الى أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين يكونون في الحالات الخاصة:

أ- الأعضاء الدائمين:

- قاضي من المحكمة: يقوم برئاسة لجنة مسح الأراضي وفقًا لاختيار المجلس القضائي والدائرة الاختصاصية للبلدية، يكون خبيرًا في مجال المنازعات العقارية وملمًا بقوانينها[2].

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلًا عنه: يعد المسير للأملاك العمومية التابعة للبلدية فله المعلومات اللزمة فيما يخص حدود الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية.

- ممثل عن مصالح أملاك الدولة: يعينه المدير الولائي لأملاك الدولة من بين الأعوان المؤهلين، غالبا ما تستند هذه المهمّة لرئيس مفتشية أملاك الدولة التي تقع البلدية الممسوحة في اختصاصه، يمثل الدولة ويحرص على حماية أملاكها وتسجيلها في المسح كما يتابع عمل ممثلي أملاك الدولة بفرق المسح باعتبارهم محققين عقاريين[3].

- ممثل مصالح الضرائب: يختار المدير الولائي للضرائب بين أعوان الضرائب المؤهلين، له دور هام في الإفادة بالمعلومات المتعلقة بالوثائق المسجلة لدى مفتشية التسجيل والطابع والتي لم تخضع بعد للشهر العقاري[4].

---

[1] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة.* مرجع سابق، ص 103.

[2] أرحمون، نورة. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري.* رسالة ماجستير. جامعة تيزي وزو، 2012م، ص 150.

[3] حاجي، نعيمة. مرجع سابق، ص 55.

[4] لبيض، ليلى. مرجع سابق، ص 61.

– ممثل وزارة الدفاع الوطني: غالبًا ما يكون رئيس القطاع العسكري بالولاية أو من يمثله، ويعين قصد مراقبة وتعيين الحدود والمعالم التابعة للقطاع العسكري لتسهيل مهام الأعوان التقنيين[1].

– ممثل مصلحة التعمير بالولاية: يعينه المدير الولائي للتعمير والبناء والهندسة المعمارية لإفادة اللجنة بالمعلومات المتعلقة بالمناطق الحضرية والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

– موثق: تختاره المنظمة المهنية للموثقين له دور أساسي لجنة المسح خاصةً في فحص الوثائق المقدمة من الأطراف كالعقود التوثيقية وغيرها من السندات[3].

– مهندس خبير عقاري: تُعيّنه المنظمة المهنية للخبراء العقاريين، دوره يكمن في القيام بالأعمال الطوبوغرافية وتوجيه اللجنة بما هو مناسب، خاصة مسألة ضبط الحدود قصد فض النزاعات التي تثور أثناء المسح[4].

– المحافظ العقاري: سواء بنفسه أو عن طريق نائبه، يكون رأيه محل اعتبار لاسيما في حالة تعارض السندات المقدمة والنزاعات المثارة، والوقوف على دقّة أعمال المسح الذي ستودع وثائقه على مستوى إدارته بعد استكمال العملية.

– ممثل مديرية مسح الأراضي: يتم تمثيل ادارة مسح الأراضي في اللجنة بمديرها أو من ينوب عنهن يتمثل دوره في تسهيل العملية عن طريق تقديم الوثائق والمخططات التي بحوزته[5].

---

[1] صدراوتي، رفيقة. *ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة مولود معمري تيزي، 2013–2014م، ص 81.

[2] الذهبي، خليفة. مرجع سابق، ص 46.

[3] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 48.

[4] صدراوتي، رفيقة. مرجع سابق، ص 81.

[5] الذهبي، خليفة. *العقارية*. مرجع سابق، ص 46.

ب- الأعضاء الغير دائمين:

- ممثل مديرية الثقافة: وهذا ما إذا تعلق الأمر بمساحات عقارية محمية أو مناطق أو معالم تاريخية[1].

- ممثل المصالح المحلية للفلاحة أو ممثل مصالح الري: لقد أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغًا لحماية الأراضي الفلاحية الموجودة في البلدية المعنية بأشغال المسح، وكذا في حالة وقوع المناطق المراد مسحها خارج النطاق الحضري وهذا من خلال تكريس العضوية لمصالح الفلاحة ومصالح الري[2].

يتم تعيين هذه اللجنة بموجب قرار صادر عن والي الولاية، التابعة لها البلدية موضوع المسح وذلك بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية.

من خلال ما سبق نجد أنَّ المشرع لم يكن منهجيًا في ترتيب أعضاء اللجنة، فمن غير المعقول أن يكون العضو الممثل لمديرية مسح الأراضي في الرتبة العاشرة (10)، منطقيًا يجب تعيينه في المرتبة الثالثة (03) على الأقل، لما له من خبرة ودراية بخبايا المسح، بالإضافة الى المحافظ العقاري الذي عينه في المرتبة التاسعة (09) في حين أنه من الأفضل لوجاء مباشرة بعد القاضي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، لما لهذا العضو من خبرة في مجال شهر الحقوق والسندات[3].

وكملاحظة أخيرة نجد أن المشرع أغفلَ عن إضافة عضو آخر في لجنة المسح وهو العضو الذي يمثل الأملاك الوقفية باعتبار أنَّ عملية المسح تشمل كل الأملاك العقارية[4].

---

[1] زرباني، محمد مصطفى. "الآليات القانونية لحماية الممتلكات الثقافية". *مجلة الوحدات للبحوث والدراسات*، جامعة غرداية، م 09، ع 01، 2016م، ص 302.

[2] خلفوني، مجيد. *نظام الشهر العقاري في الجزائر*. ط 03، الجزائر: دار هومة، 2011م، ص 111.

[3] صياد، كريم. مرجع سابق، ص ص 92، 93.

[4] الذهبي، خليف. مرجع سابق، ص ص 46، 47.

2. صلاحيات (مهام) لجنة مسح الأراضي:

استنادا إلى المادة رقم: 09 من المرسوم رقم: 76-62 تتمثل صلاحيات لجنة مسح الأراضي فيما يلي:

-جمع الوثائق والبيانات اللازمة من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية، ويتم ذلك عن طريق التحديات وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من قبل المعهد الوطني للخرائط، فتنسق بناء عليها جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم وخاصة القديمة منها كمخططات الوحدات الإدارية القديمة ومخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق أو غير المصادق عليها[1].

- التثبت والتأكد عند الاقتضاء من اتفاق الأطراف المعنيين حول حدود عفاراتهم.

- العمل على التوفيق بين الأشخاص كلما أمكن ذلك في حال اختلافهم وعدم اتفاقهم.

- الفصل في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي بالاعتماد على جميع الوثائق العقارية وخصوصًا سندات وشهادات الملكية المسلمة لأصحابها على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية، ولتحقيق ذلك يجب على المالكين أو الحائزين للحقوق العينية الحضور الى المكان للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء[2].

- تسوية النزاعات بين الأطراف والتي غالبا ما تكون حدود الملكيات وهذا بإجراء محاضر صلح لغرض الحد من النزاعات والتوصل الى قرار يرضي الطرفين.

3. اجتماع لجنة مسح الأراضي:

تنعقد اجتماعات لجنة مسح الأراضي على النحو التالي:

[1] شربالي، مواز. *آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة*. رسالة ماجستير. جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015_2016، ص 89.

[2] مشطر، ليلى. "الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة". *مجلة الدراسات والبحوث القانونية*، جامعة جيجل، م 07، ع 02، 2022م، ص ص 267، 268.

–تجتمع اللجنة بناءً على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبمناسبة الدعوة الصادرة عن رئيسها.

– يحرر محضر مفصل عن المداولات.

– يتم اتخاذ القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين ولا يكون صحيحًا إلَّا بحضور 2/3 من أعضاء اللجنة، وعند تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجعًا، وتكون هذه القرارات موقوفة التنفيذ إلَّا بعد صدور مقرر من الوالي[1].

المطلب الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح

تعد المرحلة الميدانية من المسح محطة أساسية في إطار تنفيذ هذه العملية، إذ يتم من خلالها الانتقال من الجانب التحضيري النظري الى تنفيذ الإجراءات التقنية على أرض الواقع من طرف المصالح المختصة، وتندرج ضمن هذه المرحلة عمليات رئيسيتان الأولى تتمثل في عملية تعيين أو تحديد الحدود (الفرع الأول) أمَّا الثانية فتتعلق بعملية التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عملية تعيين الحدود

ويقصد بها هنا معرفة الخدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى "محضر تعيين الحدود"[2]، حيث أنَّ المادة رقم: 05 من المرسوم رقم: 76–62 المتعلق بمسح الأراضي العام تنص على "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها" ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة[3]، وقبل الشروع في عملية التحديد تلتزم الدولة والولايات والمؤسسات العمومية والملاك الخواص بتقديم جميع التوضيحات

[1] مشطر، ليلى. المرجع السابق، ص 268.

[2] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. مرجع سابق، ص309

[3] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص 230.

اللازمة والضروريات التي تسهل التعرف على العقار محل المسح، ففي هذا الصدد نصت المادة رقم: 06 فقرة 02 من نفس المرسوم على وجوب حضور الملاك والحائزين لعملية تعيين الحدود الإقليمية، مهما كانت صفتهم أشخاص طبيعية أو منوية، أجل تقديم آرائهم ووثائقهم وضمانات لعدم ضياع حقوقهم[1].

بعد ذلك تباشر اللجنة المكلفة بالمسح التحقيق مع الملاك في مسألة تحديد الحقوق. الملكية والحقوق العينية الأخرى، إضافةً إلى تعيين الملاك الظاهرين، أمَّا في حالة غيابهم فتستمر عملية المسح ولا تتأثر بذلك، ولكن يبقى الملاك والحائزين حقهم في المعارضة على نتائج محضر تعيين الحدود الإقليمية للبلدية[2].

بعدها مباشرة وبعد الانتهاء من عملية التحقيق مع الملاك والحائزين يباشر الموظف التقني المكلف بالمسح التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي عملية تعيين وتحديد إقليم البلدية عن طريق وضع معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفيات دائمة، وكذلك بقياس كل قطع الأراضي والملكيات، وتحديد نوع الاستعمال ونوع التربة، ويتم ذلك بحضور كل من الأطراف السابقة الذكر، وبعد تعيين الحدود يحرر الموظف التقني محضر بذلك يصادق عليه رئيس المجلس الشعبين البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة كما يصادق عليه الموظف التقني الذي أعده والوالي المختص إقليميًا[3]، أمَّا بالنسبة للبلدية التي تقع على أطراف الولايات والتي تمتلك حدود مع ولايات أخرى أو مع دولة أجنبية، فهنا محضر الحدود في هذه الحالة يستوجب مصادقة وزير الداخلية[4].

تتم أساسًا العملية الميدانية لوضع الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بالمسح على ثلاث (03) مراحل أساسية تتمثل في:

---

[1] أوكيد، نبيل. مرجع سابق، ص 173.

[2] نفس المرجع، ص ص 173، 174.

[3] بوقرة، العمرية. مرجع سابق، ص 167.

[4] بوشناقة، جمال. مرجع سابق، ص190.

أولا: أشغال الاستطلاع

من أجل تعيين الحدود يقوم المكلف بعمليات المسح بأشغال الاستطلاع والمعاينة وذلك بمعرفة المعلومات اللازمة عن البلدية المراد مسحها، ومجموع سكانها. والطبيعة القانونية للأملاك العقارية وهذا كله بهدف التعرف على المكان المراد مسحه واكتشاف صعوباته[1].

ثانيا: إعداد المخطط البياني

يهدف المخطط البياني المعدّ من طرف الفرقة التقنية لمسح الأراضي على رأسها رئيس الفرقة بحصر القسم المعني بعملية المسح في إطار مكاني ومساحي محدد واستخراج مساحته الإجمالية من أجل سهولة التعرف على مجموعة الوحدات العقارية وعدد الأراضي المكونة للقسم المساحي[2].

حيث يقوم رئيس الفرقة بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية وفق السلم المستندات التالية:

-مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.

- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة[3].

ثالثًا: تحرير المحضر

يحرر محضر تثبت الحدود، ما بين البلديات على مطبوع نموذج (T12)، بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، يحتوي على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها

[1] بوقرة، العمرية. مرجع سابق، ص 169.

[2] لبيض، ليلى. مرجع سابق، ص 58.

[3] لبيض، ليلى. مرجع سابق، ص 58.

ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات "الحافة اليمنى"، "الحافة اليسرى" للطريق ولكن بتحديد اتجاه الحدود، كما يشار إلى:

– في العمود الأول (1): رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداءً من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد وبدون انقطاع.

– في العمود الثاني (2): توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود، أو ملتقى تفاصيل

طوبوغرافية (لمحاور، طرق، وديان ...).

– في العمود الثالث (3): تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة / طريق وادي) حد مستقيم أو ملتوي، خط اعتباري.

– في العمود الرابع (4): الملاحظات المحتملة وبالخصوص الإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم اتفاق الأطراف، رقم النقطة، كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود[1].

بعد الانتهاء من عملية تعيين حدود البلدية وتحديد الأماكن المسماة تقوم اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بوضع حدود مختلف الملكيات داخل المعينة المعنية بعملية المسح على أن لايكون هناك تناقض بين الحدود الواقعة والحدود الموجودة في سندات الملكية والتي يحوزها المالكين وفي الحالة العكسية يستوجب قبول وموافقة المالكين المعنيين بالاعتداء[2].

الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري

[1] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. مرجع سابق، ص 311، 313.

[2] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص ص 232، 233.

من خلال النصوص القانونية المنظمة للأملاك العقارية نجد نوعين من التحقيقات العقارية بحسب النص القانوني المنظم له، فنجد التحقيق العقاري الذي جاء في إطار قانون مسح الأراضي العام والتحقيق العقاري الذي جاء بموجب نص خاص، القانون رقم:07-02.[1]

أولاً: التحقيق العقاري في إطار قانون مسح الأراضي العام

يعتبر التحقيق العقاري والميداني أهم مرحلة في المسح العقاري فيعد توفير كل المعطيات الضرورية من وثائق وبيانات، يُباشر التحقيق العقاري الذي يهدف إلى تحديد العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تثقل العقار وكذا البحث وتحديد كافة المعلومات المتعلقة بتعريف أصحاب الحقوق[2]، تتم هذه العملية بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عن عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يختص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها.[3]

هذا ويكلف الأعوان القائمون بالتحقيق العقاري بالمهام التالية:

-فحص السندات المثبتة للملكية العقارية المقدمة لهم والتأكد من صحتها وصلاحية الإثبات.

- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنين.

- اثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تثير التحقيق.

- تقدير وقائع الحيازة المثارة من طرف الأشخاص للتأكد أولاً من مدى قابلية العقار محل المسح العقاري واكتسابه بالتقادم أو مدى توفر أركان الحيازة وشروطها وفقًا للمادة 808 وما يليها من القانون المدني.

---

[1] قانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 24 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007

[2] وافي، هناء. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة*. رسالة ماجستير. جامعة بن عكنون الجزائر، 2012-2013م، ص 26.

[3] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص 236.

– الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

– مقارنة المعلومات المستفادة ميدانيا مع تلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة، والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

– إعداد البطاقة العقارية[1].

يجري التحقيق بحضور الملاك المعنين الذين تمّ استدعائهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعليهم أن يعطوا جميع الإيضاحات اللازمة وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح بكل الوثائق الموجودة لديهم[2].

هذا ويباشر المحقق المهام المسندة إليه من خلال:

1. تحديد أصحاب الحقوق:

قد يكون حائز العقار أو مالكه شخصا طبيعيا أو معنويا، فإذا تعلق الأمر بشخص طبيعي تدون جميع المعلومات المتعلقة بحالته المدنية من شهادة ميلاد، بطاقة إقامة، الجنسية، أما في حالة معاينة عقار على الشيوع، ففي هذه الحالة يكفي ذكر هوية أحد الشركاء في الشيوع، مع إرفاق الفريضة إذا كانت الحقوق العقارية ملك على الشيوع ناتج عن الوفاة أي حقوق وراثية[3].

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فيتم بيان طبيعتها: (مؤسسات عمومية، الدولة، الجماعات المحلية، الولاية، البلدية، الشركات، الجمعيات والمؤسسات الدينية، المؤسسات الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص)[4].

2. معاينة حق الملكية:

[1] أنظر الفقرة 3/2/1، من التعليمة رقم: 16، المذكورة سابقا.

[2] سكري، أنسة. *تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة سعد دحلب البليدة، 2001م، ص 10.

[3] أرحمون، نورة. مرجع سابق، ص 49.

[4] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. مرجع سابق، ص 336.

حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على عقار يخول لصاحبه الإستئارية فتكون له سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف ومعاينة حق الملكية يكون بواسطة سند أو بواسطة البحث أو الاستقصاء في حالة غياب السند[1].

أ- معاينة الملكية بسند:

عند معاينة حق الملكية يعقد هنالك عدة حالات تصادف المحقق منها حالة ملكية، بعقد في نزاع في شيوع، في حالة قسمة، عقار مشترك...الخ[2].

تتم المعاينة بفحص دقيق للوثيقة المقدمة للمحقق، تفرق مصلحة المسح أثناء مرحلة التحقيق العقاري على المحققين ضرورة فحص السند المقدم من المالك بكل دقة إذ لا يكفِ مجرد تقديم سند ما لإثبات حق الملكية، بل لا بد أن يكون هذا السند قانونيا يتضمن كل المواصفات المجدية من قبل المشرع لإثبات حق الملكية فضلاً عن التأكد من طبيعة المعلومات التي يتضمنها السند[3].

ب- المعاينة بدون سند مثبت للملكية:

في حالة غياب السندات، تتم معاينة حقوق الملكية عن طريق التحريات، يرمي التحقيق في هذه الحالة إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل مُلك معين هو نتيجة حيازة مطابِقة لأحكام القانون المدني أو هو مجرد شغل غير شرعي، فهنا التحقيق يهدف إلى تسوية وضعية المُلاك اللذين يفتقدون سندات تثبت حقوقهم ولا يتعلق الأمر بتسوية حالات ناتجة عن مجرد شغل غير شرعي للأملاك[4].

وهنا بمكان الحائز أن يقدم الوثائق المثبتة لحق الملكية عن طريق الحيازة:

- الشهادات المكتوبة.

---

[1] وافي، هناء. مرجع سابق، ص 28.

[2] بروك، لياس. *نظام الشهر العيني في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2006م، ص 23.

[3] قرنان، نضيلة. مرجع سابق، ص ص 74، 75.

[4] بروك، لياس. مرجع سابق، ص 28.

– الشهادات الجبائية.

– السندات العرفية غير ثانية التاريخ.

–كل الوثائق التي تساعد في اثبات التقادم المكسب ومن بينها العقد العرفي الصادر بعد 1971.

– مقارنة الطلبات والوثائق المقدمة بشهادة المُلاك المجاورين.

– البحث في أرشيف المحافظة، إذا كان هناك حق مشهر يتعلق بالعقار الممسوح يتعارض مع الحيازة المصرح بها.

– التأكد من أنَّ العقار لا يدخل ضمن أموال وأملاك الدولة[1].

ج–معاينة الحقوق العقارية الأخرى:

إن الحقوق العينية الأخرى إمَّا تكون تجزئة لحق الملكية، أو الأعباء التي من شأنها أن تثقل العقار المعني[2].

–إذا كنَّا أمام الحقوق المتفرعة عن حق الملكية نجد:(حق الاستعمال، حق الاستغلال)

–وإذا كنا أمام الأعباء الى تشغل العقار نجد بعضها:(حق الرهن، حق الامتياز، الرهينة)

وفي ختام عملية التحقيق نكون أمام عقارات بسند ملكيتها أو عقارات بدون سند ملكية أو عقارات غير مطالب بها، التي كانت سابقًا تسمى "عقارات مجهولة المالك" الى غاية تعديل الأمر رقم: 75–74.

ثانيًا: التحقيق العقاري في إطار قانون رقم: 07–02

نظرًا للصعوبات المختلفة التي واجهت نظام مسح الأراضي العام، اضطر المشرع الجزائري الى إيجاد آليات مكملة لهذا النظام، إذ صدر في هذا المجال القانون رقم: 07–02

[1] بوقرة، العمرية. مرجع سابق، ص 74.

[2] باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. مرجع سابق، ص 332.

الذي يتضمن إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري[1]، والذي سندرسه في النقاط التالية:

1. العقارات الخاضعة لهذا النوع من التحقيق

حدد القانون السالف الذكر العقارات التي تخضع للتحقيق وهي:

-كل العقارات التي لم تخضع بعد للمسح العام للأراضي المنصوص عليه بموجب الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، وهو نفس الشرط الذي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم رقم: 83-352 الذي سنَّ إجراءات اثبات التقادم المكسب واثبات عقد الشهرة.

وعليه يشمل التحقيق الأراضي الفلاحية والرعوية بمختلف أنواعها وبالإضافة الى العقارات المبنية مهما كان نوعها[2].

- كل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو حررت بشأنها سندات قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية للعقار، بسبب تصرف أصحابها في تلك الأملاك العقارية بموجب سندات عرفية مع بقاء السندات عند أصحابها الأصليين دون تغيير، بالإضافة الى إمكانية الاستفادة من هذا التحقيق بالنسبة للشخص الذي لا يحوز أي سند[3].

- أن يكون العفار محل التحقيق من صنف الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما أكدته المادة الثالثة (03) من القانون رقم: 07-02، أنّها تستوجب في العقار محل التحقيق والمتواجد في

[1] قانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 24 فبراير 2007، السالف الذكر.

[2] بن عبيدة، عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 219.

[3] مزيان، محمد أمين. "التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية وفقا لقانون 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري". *مجلة الدراسات والبحوث القانونية الراشدية*، المركز الجامعي الاسطمنيولي الجزائر، ع 01، فيفري 2008م، ص 111.

بلدية غير ممسوحة أن يكون تابعًا للأملاك العقارية الخاصة، وهذا يعني أنه استبعد الأملاك الوطنية، أراضي العرش، والأملاك الوقفية[1].

شرط الحيازة والذي يعتبر شرط جوهري، نصت عليه المادة رقم: 04 من القانون رقم: 07-02 أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، أن يطلب فتح تحقيق لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية. وهذا طبقا يكون وفقًا لشروط الحيازة المنصوص عليها في المواد رقم: 808-834 من القانون المدني الجزائري، العلنية، الهدوء، الاستمرارية[2].

1. إجراءات التحقيق

تنص المادة رقم: 6 من القانون رقم: 07/02 "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية". بحسب نص المادة نجد أن طلب التحقيق العقاري يتم بصفة فردية أو بصفة جماعية.

أ- طلب تحقيق فردي:

يُعدّ التحقيق العقاري بصفة فردية أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بالقانون رقم: 07-02 والتي ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من طرف الحائز أو مجموعة من الحائزين الشركاء في الشيوع، ويتم الطلب في أي وقت وهذا برفع طلب من طرف الحائز أو مجموعة الحائزين إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا مقابل وصل استلام، على أن يكون هذا الطلب مرفق ببيانات شخصية (اسم، اللقب، العنوان الشخصي لصاحب الطلب) مع تحديد المهنة والصفة التي يتصرف بها، وكذلك البيانات

[1] رمزي، مفيدة. "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر". *مجلة الأستاذ الباحث للدارسات القانونية والسياسية*، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، م 01، ع 09، أكتوبر 2017م، ص 989.

[2] باشا، عمر حمدي. *آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2013م، ص ص 130، 138.

المتعلقة بالعقار (الطبيعة القانونية، قوامه، مساحته..)، مع ارفاقه بملف يضم الشهادات الإدارية أو الجبائية وكذا مخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية معدَّة من طرف مهندس خبير عقاري[1].

ب-طلب تحقيق جماعي:

سمح المشرع الجزائري للدولة عن طريق الجماعات المتمثلة في البلدية والولاية بطلب إجراء تحقيق عقاري جماعي في إطار إنجاز المشاريع الإستراتيجية تطبيق لنص المادة رقم: 2/6 من قانون 07-02، على أن يتم فتحه بموجب قرار صادر عن الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا[2]، وهذا بعد أخذ رأي كل من مسؤول صالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من صلاحية العقار لإنجاز برامج البناء عليها، على أن بنشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية[3].

ج_ دراسة طلبات فتح تحقيق عقاري

بعد وصول الطلبات لمدير الحفظ العقاري، يشرع بدوره في دراستها والتأكد أن العقار محل التحقيق استوفى لكافة الشروط المذكورة سابقا من خلال ذلك بقدر امكانية قبول الطلب أو رفضه.

- حالة الرفض: يبلغ صاحب القرار وفي نموذج محدد.
- حالة القبول: يصدر مقرر بطلب فتح تحقيق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري.

د_ صدور مقرر فتح تحقيق عقاري

---

[1] بقة، فريد. "التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون 07-02 والمرسوم التطبيقي له)". *مجلة الباحث العلمي*، المركز الجامعي تيسمسيلت، م 06، ع 01، 2015م، ص 231.

[2] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 129.

[3] باشا، عمر حمدي. مرجع سابق، ص 150.

يصدر القرار من قبل مدير الحفظ العقاري حيث يعين فيه محقق من سلك مفتشي أملاك الدولة، ويبدأ هذا الأخير مهامه بمجرد تبليغه، حيث يقوم بجمع كافة المعلومات المتعلقة بالعقار المنجزة من طرف مصلحة مسح الأراضي، بعدها مباشرة ينتقل للمعاينة الميدانية للعقار ويباشر في تحديد العلاقة بين الملتمس والعقار، وجمع شهادات الملاك المجاورين. وكذا فحص السندات المقدمة له.

هـ_ تحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري

يتم تحرير هذا المحضر في أجل 15 يوم من تاريخ إجراء المعاينة الميدانية للعقار، يذكر فيه النتائج المتوصل اليها، على أن يتم اخضاعه للإشهار عن طريق لصقه لمدة 30 يوما في مقرّ البلدية التي يوجد بها العقار قصد إثارة الاعتراضات[1].

و_ تلقي الاعتراضات والفصل فيها:

يتلقى المحافظ العقاري الاعتراضات من قبل الأشخاص وتدون في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وعند الاقتضاء يمكن للمحقق التنقل ثانيةً للميدان لدراسة الاعتراضات عن كثب[2].

يتم النظر في الاعتراضات والشكاوى بموجب إجراءات ودية وهذا بعقد جلسة صلح في أجل 08 أيام من تقديم الاعتراضات، على أن تدرج نتائجه في محضر خاص مؤرخ وممضي من قبل العون المحقق والأطراف المتنازعة[3] وهنا نكون أمام حالتين:

_ محاولة صلح ناجحة: يحرر المحقق محضرا للصلح، ويستأنف إجراء التحقيق العقاري بحسب الإجراءات المعتادة التي سبق ذكرها، بتحرير محضر نهائي، وصولاً لإصدار

[1] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 131.

[2] بن عبيدة، عبد الحفيظ .مرجع سابق، ص 219.

[3] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص 110.

مقرر الترقيم ووضع الترقيم العقاري وشهر الحقوق المعاينة قصد استكمال إجراءات مستندات الملكية[1].

ـ محاولة صلح فاشلة: في هذه الحالة للأطراف المتنازعة مدّة شهرين من تاريخ تسليم محضر عدم الصلح لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري للجهة القضائية المختصة، مع ايقاف كل إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم في الدعوى المرفوعة[2].

ي_ تسليم سندات الملكية:

بناءا على المحضر النهائي المحرر من طرف المحقق العقاري، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري للعقار موضوع التحقيق باسم المالك طالب التحقيق أو المعني ثم يرسل مقرر الترقيم للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ، وهو بدوره يشهر مقرر الترقيم والحقوق المعاينة في السجل العقاري من خلال التأشير على جموع البطاقات العقارية المؤقتة ثم يُعدّ سند الملكية الذي يرسله مدير الحفظ العقاري لغرض تسليمه للمالك طالب التحقيق[3].

وما يمكن قوله في هذا المجال أن نظام التحقيق العقاري الذي جاء به القانون رقم: 07-02 لا يمنح لصاحبه سوى سند ملكية يساعد في عملية ترقيم العقار في حالة خضوعه لعملية المسح العام للأراضي، ولعدم شمولية هذا النظام فإن التحقيق العقاري الذي يخدم دراستنا هو التحقيق المرتبط بنظام المسح العام للأراضي الذي تمَّ تناوله سابقًا، حيث تتضح كل الأملاك العقارية للمسح دون استثناء مهما كانت المنظومة التشريعية الى تخضع له[4].

ثالثا: الآثار القانونية الناجمة عن التحقيق العقاري

---

[1] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 132.

[2] حسونة، عبد الغني. ديش، لبنى. "إجراءات التحقيق العقاري كطريقة لاكتساب حق الملكية"، *مجلة المنتدى القانوني*، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 06، 2009م، ص 309.

[3] بقة، فريد. مرجع سابق، ص 234.

[4] صياد، كريم.. مرجع سابق، ص 133.

نظرًا لاعتماد مسح الأراضي على التحقيق العقاري بإجراء تقني وقانوني لتشخيص الوحدات العقارية، فإن نتائجه تنعكس على أوضاع الملكيات وعليه يصبح كامل الآثار القانونية، ويصبح الإجراء الأول هو الأساس بالنسبة للمحافظ العقاري لذا تنتهي عملية المسح العقاري بإعداد الوثائق المساحية وإيداعها لدى البلدية المعنية بالمسح.

1. إعداد وثائق المسح

بعد انتهاء الأعوان التقنية من أعمال المسح، كما هي محددة في القانون، في إقليم بلدية ما يتم بناءً على نتائج هذه العملية إنجاز مجموعة من الوثائق التي تكمل عملها، تسمى بجملة وثائق المسح[1].

هذه الوثائق نصت عليها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم بالإضافة إلى المادة رقم: 08 من الأمر رقم:15-74، تتمثل هذه الوثائق في:

أ- المخطط المساحي (Plan cadastral)

وهو الرسم التخطيطي والنهائي للبلدية الممسوحة يظهر من خلاله تحديد الأقسام المساحية وحدود البلديات المجاورة وشبكة الطرقات ومجاري المياه الموجودة وغيرها من المعالم[2].

ب- جدول الأقسام (Etat de section):

[1] ويس، فتحي. *الشهر العقاري وأثره في مجال التصرفات العقارية-دراسة مقارن-*. أطروحة دكتوراه. جامعة وهران، 2010-1011م، ص 176.

[2] بوشناقة، جمال. مرجع سابق، ص 132.

ترتب فيه جميع العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي تبعا لتسلسل الأقسام والأرقام ويحتوي على جميع الأقسام المساحية في البلدية ومجموع القطع أو أجزاء الملكية المتواجدة ضمنه ورقم حساب مالكه.[1]

ج- سجل مسح الأراضي (La matrice cadasral):

هو سجل خاص تخصص كل ورقة فيه لمالك واحد تحدد فيه هويته، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يتضمن جدولًا بعدَّة خانات، كاسم الولاية، البلدية، رقم الحساب الخاص، رقم القسم المساحي...وفية يتم احصاء جميع العقارات التي سجلت لحساب نفس المالك على مستوى جميع أقسام البلدية[2].

د- جداول الحساب (Les tableaux des comptes):

عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي، فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، فهو بذلك يعدّ بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك، حيث تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية، تليها بعدها العقارات الغبر مطالب بها، ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعيين ليتم ترتبهم ترتيبًا أبجديا بالنظر لألقابهم[3].

-البطاقة العقارية (T10):

تَضمّ البطاقة العقارية مختلف البيانات الكفيلة بتحديد الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المعنية وكل البيانات المتصلة بالمالك أو الحائز، مع تحديد ما إذا كان العقار ثابت بسند أم لا أو توفرت فيه أركان الحيازة القانونية التي من خلالها تمّ بموجبها اكتساب حق

[1] أرحمون، نورة. مرجع سابق، ص 158.

[2] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 71.

[3] قرنان، نضيلة. مرجع سابق، ص 93.

الملكية، عملاً بأحكام التقادم المكسب، وتجدر الإشارة إلى أن البيانات المدرجة في هذه البطاقة تؤخذ بعين الاعتبار في مجال الترقيم العقاري[1].

2. إيداع وثائق المسح:

إثر الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية، وفقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المتعلق بمسح الأراضي العام المعدل والمتمم. تودع الوثائق والمخططات خلال شهر على الأقل في مقر البلدية لتمكين المعنيين من الاطلاع عليها[2]، هذا الإيداع يكون اجباريا، إذ يقوم رئيس البلدية بتحرير محضر ايداع، يعلق في الأماكن المخصصة في البلديات المجاورة أيضا عن طريق الاعلان الشفوي في الأماكن العمومية لتمكين من مست حقوقهم بتقديم اعتراضات خلال مدَّة محددة قانونا. وتتكفل بهذه الاعتراضات لجنة المسح[3]، بمجرد انتهاء إعداد المسح توضع وثائق المسح في حيز الاستعمال وتعدّ في ثلاثة نسخ، ترسل نسخة لمقر البلدية المعنية، وأخرى تودع بالمحافظة العقارية، وواحدة يحتفظ بها في مصلحة المسح للمعاينة.

تقوم المصلحة المكلفة بعملية المسح بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري ويثبت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، ويكون محل اشهار في أجل 08 أيام من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة (4) أشهر عن طريق الإعلان في الجراند اليومية واعلانات يتم الصاقها في مقر المحافظة العقارية والبلدية على مستوى كل بلديات الوطن.

---

[1] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 73.

[2] ويس، فتحي. مرجع سابق، ص 177.

[3] ضيف، أحمد. *الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2007م، ص 64.

خلاصة الفصل الأول:

عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبت العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها. تقوم هذه العملية على أسس قانونية سطّرها المشرع عبر عدّة قوانين متوالية لعلّ أهمها الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ينقسم المسح العقاري لعدّة أنواع حسب معايير مختلفة وضعها الفقهاء، نجد فيها المسح حسب طبيعة العقار، حضري، ريفي، سهبي وصحراوي، ومسح حسب الزاميته، مسح اختياري، مسح إجباري. ونظرًا لما تتصف به هذه العملية من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة لهيئات رسمية تسهر على تنفيذها، على رأسها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري. وللوصول لهذا النظام الدقيق لابدّ من المرور بمجموعة من الإجراءات الأساسية التي حُددت أساسا في التعليمة رقم: 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، والتي لخصتها في مرحلتين أساسين: المرحلة التحضيرية والتي تبدأ بجمع كافة الوثائق التي من شأنها المساعدة في العملية وكذا تقسيم المنطقة المراد مسحها لأقسام، إلى غاية الإعلان عن انطلاق الأشغال بقرار من الوالي وتشكيل لجنة المسح، وصولا إلى المرحلة الميدانية التي يتم فيها تعيين الحدود وعملية التحقيق العقاري، انتهاءً بإبداع الوثائق المسحية التي تمَّ إنشائها لدى مقر البلدية.

الفصل الثاني:

الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة والممسوحة

مما لا شك فيه أن عملية المسح العقاري من الآليات الجوهرية التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في إطار تنظيم الملكية العقارية حيث تنتج عن هذه العملية وثيقة رسمية ذات طابع قانوني ألا وهي "الدفتر العقاري"، بحيث يعتبر الوسيلة القانونية الوحيدة للإثبات في الأراضي الممسوحة. وذلك لما له من أهمية على العقار والشخص على حد سواء، فهو المرآة العاكسة للوضعية المادية والقانونية للعقار، بحيث يُقيِد جميع الحقوق العقارية وما يمرّ عليها من تصرفات من جهة، ومن جهة أخرى ينشئ مركز قانوني واضح للمالك، ولذلك يكون هذا الأخير أمام جملة من الإجراءات القانونية تتبع أمام المحافظة العقارية لأجل الحصول على هذه الوثيقة، بغرض ضمان حقه الوارد على الأرض الممسوحة.

وبالرغم من قوته الثبوتية التي اكتسبها نتيجة الإجراءات المسحية العميقة للعقار، إلى أنّه يثير عدّة منازعات في المستقبل، وإشكالات عديدة يصعب وصفها، خاصة ما تعلق بادعاءات الغير ملكيته للحق العيني.

وللإحاطة بجوانب هذه الجزئية من الدراسة، يقتضي الأمر التطرق إلى الإطار العام للدفتر العقاري (كمبحث أول)، ومن ثم المنازعات المتعلقة بالدفتر (كمبحث ثاني).

المبحث الأول: الإطار العام للدفتر العقاري

يعدّ الدفتر العقاري من أبرز الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية الخاصة وتحقيق الشفافية وكذا تسهيل المعاملات العقارية فبدوره يهدف إلى تكريس مبدأ العلنية العقارية وهو ما يساهم في تحقيق الائتمان العقاري، ومن ثم فإن هذه الوثيقة لا تكتسب أهميتها من مضمونها فحسب، بل كذلك من الإجراءات التي تفضي إلى إنشائها، والتي تضمن من خلالها حجيتها القانونية وقوتها في مواجهة الغير.

وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الدفتر العقاري كمطلب أول، أمَّا في المطلب الثاني فسيتم تناول إجراءات الحصول على الدفتر وبيان وحجيته القانونية.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

يثير البحث في الدفتر العقاري وفق القانون الجزائري تساؤلات عديدة لعلّ أهمها تتمحور حول تحديد مفهومه ومركزه القانوني، ولذلك سيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف الدفتر العقاري (فرع أول) وتبيان طبيعته القانونية (فرع ثاني)، وهذا بالاعتماد على مختلف الآراء الفقهية.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

تقتضي دراسة هذا الفرع الإحاطة بكل ما يشمله الدفتر العقاري من تعريف وبيان طبيعيته القانونية.

أولا: المقصود بالدفتر العقاري

كما اعتاد المشرع الجزائري على عدم تقديم تعريفات ففي الغالب يترك هذا الأمر للفقه ولذلك نجد أنه لم يقدم تعريفا مباشرًا للدفتر العقاري إذ لم يتطرق له لا في الأمر رقم: 75-74[1] ولا في المرسوم التنفيذي رقم: 76-63[2]. إلى تحديد تعريف دقيق للدفتر العقاري. ولا حتى التعديلات التي طرأت عليها بل أشارت إليها فقط وتركت ذلك للفقه.

وأول مرة استعمل فيها المشرع مصطلح الدفتر العقاري، كان في المادة رقم: 32 من المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في: 05 نوفمبر 1971 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة[3]، حيث جاء في النص القانوني ما يلي:

"تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة رقم: 25 من الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 20 رمضان عام

[1] الأمر رقم: 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر .

[2] المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3] المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، جريدة رسمية، العدد 15، سنة 1973.

1391 الموافق 1971/11/08[1]. وجاء في المادة رقم: 33 من نفس المرسوم: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية".

وبالرجوع إلى التعريفات الفقهية نجد أنها اختلفت باختلاف زاوية النظر التي ينظر منها الباحث القانوني.

عرّفه الأستاذ بوشناقة جمال على أنَّه: "سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء"[2].

وفي نفس السياق عرّفته الأستاذة مراحي ريم على أنَّه: "النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادًا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك اثباتًا لحقوقه وبعد السند الوحيد المثبت للملكية"[3]، ويعرفه كنازة محمد: "الدفتر العقاري هو نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب الحق حتى يمكنه اثبات حقوقه العينية المشهرة متى احتاج إلى ذلك"[4].

في حين يرى البعض أنَّ الدفتر العقاري هو "سند إداري يعدّه ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد

---

[1] الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 1973/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية، العدد 97، لسنة 1971.

[2] بوشناقة، جمال. مرجع سابق، ص 195.

[3] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 125.

[4] كنازة، محمد. "النظام القانوني للدفتر العقاري". *مجلة البحوث والدراسات*، معهد العلوم القانونية والإدارية تبسة، ع 05، 2007م، ص 90.

انتهاء عملية مسح الأراضي العام والذي سيكون محلاً لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول.."[1].

أما عند الأستاذة العمرية بوقرة "فهو سند إداري يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من حلاله الأعباء التي تثقل هذا العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلَّا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما أنَّه محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن وزير المالية"[2].

وهناك من عرّفه على أنَّه: "ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية"[3]. ويعتبره الأستاذ خلفوني مجيد "سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات أو الحقوق العينة العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند مليكة لها"[4].

وما يمكن ملاحظته من التعاريف سابقة الذكر، نجد أنَّ معظمها تتفق على أنَّ الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية الممسوحة، وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار.

وممّا سبق يمكن وضع تعريف جامع مانع للدفتر العقاري وهو: سند رسمي يسلم من طرف المحافظ العقاري الى صاحب الحق العيني العقاري، يتضمن البيانات القانونية والتقنية للعقار ويعدّ الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية الممسوحة ويستند في إعداده إلى نموذج

---

[1] بواشري، بلقاسم. "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة". *مجلة الدراسات القانونية المقارنة*، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، ع 03، 2016م، ص 73.

[2] بوقرة، العمرية. مرجع سابق، ص 295.

[3] رحايمية، عماد الدين.. مرجع سابق، ص 250.

[4] خلفوني، مجيد. مرجع سابق، ص 133.

موحد يحدد بموجب قرار من وزير المالية، ويعتبر المرجع الأساسي لتحديد الوضعية القانونية للعقار وضمان أمنه العقاري.

ثانيًا: مضمون الدفتر العقاري

بالرجوع للمادة 45 من المرسوم رقم: 76-63 المعدل والمتمم السابق الذكر، فإن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقًا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/05/27 المتضمن نموذج الدفتر العقاري[1].

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرون (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية، ويشتمل على ما يلي[2]:

1. الصفحة الأولى (الإطار العلوي):

وهي واجهة أو ديباجة الدفتر، مهيئة لجميع العناصر التي تعين العقار، حيث تتضمن بيانات شاملة وخاصة بالدفتر العقاري من اسم المحافظة العقارية وولايتها، رقم الدفتر العقاري، بلدية، موقع العقار، المكان المعلوم ومعناه الحي، الشارع ورقم القسم، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية، رقم القطعة عند الاقتضاء[3].

2. الصفحات الأخرى:

تحتوي على ستة (06) جداول تتناول مواضيع متباينة تخص العقار وصاحب الحق الوارد عليه، كما يلي:

أ- الجدول الأول:

يعتبر هذا الجدول مكملا لبيانات الإطار العلوي ويشتمل تعيين أدق تفاصيل العقار من حيث مساحته وحالته ومحتواه، وبالأخص طبيعة العقار ومستلزماته أي هل هي أرض

[1] قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية، عدد 20، سنة 1977

[2] بواشري، بلقاسم. *إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر 01، 2014-2015م، ص 29.

[3] بواشري، بلقاسم. مرجع سابق، ص 74.

فلاحية أو سكنية، حضرية أو ريفية،[1]مثلًا: دار معدَّة للسكن تتكون من طابق تحتي قسم الى ثلاثة مخازن كل مخزن به دورة مياه ورواق كبير وآخره درج مؤدي الى طابق أرضي...إلخ، أي شرح مفصل لكل ما يوجد داخل العقار ممّا يعطي نظرة لقارئ الدفتر كأنه يراه أمامه مباشرة[2].

ب- الجدول الثاني:

ويتَعنوَن بجدول الملكية يستقبل الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية وينقسم الى قسمين:

✓قسم أيمن: يحتوي على كافة الإجراءات الأولية والإشهارات والتصرفات العقارية اللاحقة للعقار ويتضمن على ما يلي:

الإشهارات: أين يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتربيعة.

الإجراءات: وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية وتتضمن أصل الملكية وتاريخ التصرف الناقل للملكية، اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد وتحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض[3].

✓قسم أيسر: يحدد فيه هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للملاك والحالة الشخصية له بالاسم واللقب، يتصدر هذا القسم هوية المالك المرقمة باسمه العقار الأول مرّة في السجل العقاري أما بتقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد تأتي عند انتقال الملكية اليهم[4].

---

[1] الوافي، فيصل. *السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري*. ط 01، الجزائر: دار الخلدونية القية، 2010م، ص 101.

[2] حجاوي، عز الدين. مرجع سابق، ص 80.

[3] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص 257.

[4] بواشري، بلقاسم. مرجع سابق، ص 74.

في الجدول الثاني إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول لتحرير الدفتر العقاري فإنَّ المعلومات المشار إليها تكون تنفيذًا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976 المعدل والمتمم.

أمَّا إذا تعلق الأمر بعملية بيع تأتي بعد الاجراء الأول يشار اليهما كالتالي:

عقد بيع محرر بتاريخ...أمام الموثق...حيث يتم بيع العقار المعين في الجدول رقم: 01 من طرف السيد...لفائدة السيد...بثمن قدره...[1]

ج- الجدول الثالث:

عنوانه اشتراك بالفاصل يحتوي هذا الجدول على ارتفاعات إيجابية وسلبية، يستقبل الملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية والإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل بمناسبة التأشير عليها[2].

الملخص يكون باشتراك العقار المعين في الجدول رقم:01 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم...مجموعة ملكية رقم...الواقع ببلدية...بالمكان المسمى...[3]

د- الجدول الرابع:

يتضمن قسمين:

- ✓ قسم أيمن: يحتوي على الحقوق المشهرة المتعلقة بالأعباء والتجزئات.
- ✓ قسم أيسر: خاص بالتغييرات والتنشيطات الخاصة بالحقوق المشهرة في القسم الأيمن[4].

[1] حجاوي، عز الدين. مرجع سابق، ص 81.

[2] الوافي، فيصل. مرجع سابق، ص 102.

[3] نفس المرجع، ص 81.

مثلا إذا تنازل الملاك على العقار يكون الملخص كالآتي:

عقد محرر بتاريخ...من طرف الموثق...يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقر المعين في الجدول رقم: 01 لفائدة السيد...بثمن قدره...[1]

هـ- الجدول الخامس:

المسمى امتيازات ورهون، وينقسم الى قسمين:

- ✓ قسم أيمن: تؤشر فيه جميع الامتيازات والرهون مع ذكر مراجع اشهارها، من التاريخ والحجم.
- ✓ قسم أيسر: تؤشر فيه جميع التغييرات والتنشيطات لهذه الامتيازات والرهون[2].

إذا تعلق الأمر برهن مثلًا يذكر كالتالي:

رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ...أمام الموثق...حيث تمّ رهن العقار المعين في الجدول رقم: 01 من طرف السيد...المذكور في الجدول رقم:01 لفائدة صندوق التوفير والاحتياط وكالة...رقم...مقابل مبلغ يقدر ب...تمّ تخصيصه لبناء سكن آخر أجر سداه يكون...[3]

و-الجدول السادس:

خاص بتأشيرة التصديق ويحتوي على ما يلي:

-تاريخ تسليم الدفتر العقاري

-اسم ولقب وختم وامضاء المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر

---

[4] ذبيح، سفيان. "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه". *مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية*، جامعة الجيلاني بوتهامة، م 03، ع 04، 2018م، ص 277.

[1] حجاوي، عز الدين. مرجع سابق، ص 82.

[2] ضيف، أحمد. "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية". *مجلة الواحات للبحوث والدراسات*، جامعة ابن خلدون تيارت، د م، ع 06، 2009م، ص 277.

[3] حجاوي، عزّ الدين. مرجع سابق، ص 82.

-التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة

-يحمل الجدول السادس جميع البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وهو آخر جدول فيه.[1]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

أثار التنظيم القانوني للدفتر العقاري المحدث بموجب الأمر رقم: 75-74، جدلًا كبيرًا حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فجانب من الفقه يُكَيفه على أنه قرار إداري (أولا)، بينما ذهب الجانب الآخر أنه شهادة إدارية (ثانيا)، وهناك من اعتبره أنَّه قرار إداري من نوع خاص (ثالثا).

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري

يُعدّ الدفتر العقاري من ضمن الأعمال التي تختص بها المحافظة العقارية التابعة لوزارة المالية على مستوى الإقليم، الأمر الذي دفع جانب من الفقه الى اعتبار الدفتر العقاري قرار أداريًا وللتأكد من صحة هذا التكييف يتطلب منَّا البحث عن الضوابط التي يقوم عليها القرار الإداري ومدى توفر هذه الضوابط في الدفتر العقاري[2].

أ- معنى القرار الإداري وضوابطه:

هو عبارة عن إفصاح من جانب الإدارة عن إدارتها الملزمة لها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان

[1] رحايمية، عماد الدين. *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. مرجع سابق، ص 258.

[2] حمادوش، أنيسة. "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري". *مجلة العلوم الإنسانية*، جامعة مولود تيزي وزو، م ب، ع 50، 2018م، ص 444.

ذلك ممكنًا وجائزًا وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة[1]. على ذلك نكون بصدد قرار اداري إذا توفرت في القرار الخصائص التالية:

- ✓ أن يكون صادر عن جهة إدارية.
- ✓ أن يصدر القرار بالإرادة المنفردة للإدارة.
- ✓ أن يحدث القرار آثار قانونية بإلغاء أو تعديل مراكز قانونية.

ب- مدى توفر خصائص القرار الاداري في الدفتر العقاري:

بالرجوع الى الدفتر العقاري، نلاحظ أن هذه الخصائص متوفرة فيه من خلال ما يلي:

- ✓ صدور الدفتر العقاري من جهة إدارية:

إنَّ السلطة المختصة في اصدار الدفتر العقاري هي المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية، أنَّها مؤسسة عمومية تقدم خدمة عامة، كما أكدته المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 06-03 المؤرخ في: 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة[2].

- ✓ صدور الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية كجهة إدارية:

إنَّ ما يؤكد توفر هذه الخاصية في الدفتر العقاري ويضفي عليه صفة القرار الإداري، هو خضوع عملية إعداد الدفتر العقاري لإجراءات خاصة تختص بها جهات إدارية مختلفة من الولاية والبلدية وإدارة المسح وفي الأخير المحافظة العقارية، فهذه الهيئات تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر، بموجب تمتعها بامتيازات السلطة العامة.

أكثر من ذلك فإنَّ الدفتر العقاري لا يحمل اطلاقًا توقيع المستفيد منه، بل توقيع وختم المحافظ العقاري فقط[3].

---

[1] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص 253.

[2] عوابدي، عمار. *نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري*. الجزائر: دار هومة، 1999م، ص 20.

[3] حمادوش، أنيسة. مرجع سابق، ص 445.

✓ إحداث الدفتر العقاري لآثار في المراكز القانونية:

إنَّ موضوع الدفتر العقاري في تثبيت الحقوق العينية على العقار يكون بمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد، بحيث يكون قد رتّب أثار قانونية تتمثل في أنَّ المستفيد يصبح متمتعًا بكل الحقوق على العقار، بذلك يكون الدفتر العقاري قد ساهم في تغيير مراكز قانونية سواء بإنشائها أو إلغائها أو تعديلها، وقد تأكدت هذه الخاصية من خلال نص المادة رقم: 33 من المرسوم رقم: 73-32 والمادة رقم: 19 من الأمر رقم: 75-74 السالف الذكر.

ورغم توفر كل خصائص القرار الإداري في الدفتر العقارين إلى أنَّ ذلك لم يمنع جانب من الفقه من محاولة إنكار هذه الصفة على الدفتر العقاري واعتباره مجرد وثيقة إدارية لا ترقى الى مرتبة القرار الإداري ولا يتمتع بالقوة القانونية التي يتمتع بها[1].

ثانيا: الدفتر العقاري شهادة إدارية

على خلاف الرأي السالف الذكر فإن هناك من يرى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري، فالأستاذ "مجيد خلفوني" يرى أنَّ الدفتر العقاري ليس قرارا إداري كما يعتقد بعض المتعاملين في ميدان العقار والدارسين في مجال العلوم القانونية، ويبرهن على ذلك أنَّ أحكام القرارات الإدارية لا تتوفر في الدفاتر العقارية وعلى الطريقة القانونية التي يترتب عليها إعدادها وتسليمها لاختلاف طبيعة كلٍ منها، ومن أهمّ عناصر التفرقة فيما بين الدفتر العقاري والقرارات الإدارية أنّ الدفتر العقاري يُعدّ سند ملكية إداري مثبت لقيام الحق على عقار يصدر في شكل معين، حدد نموذجه بقرار من وزير المالية تسلمه المحافظة العقارية،

[1] المرجع نفسه، ص 446.

لا تكتسب صفة الشخص المعنوي العام ولا تمتلك امتيازات السلطة الإدارية، يمنحه المحافظ العقاري وهو مجرد موظف مسؤول على مستوى إدارته المتمثلة في المحافظة العقارية[1].

وهو بذلك يختلف اختلافا كبيرًا على ما يعرف به بخصوص القرارات الإدارية التي يصدرها شخص معنوي عام يتمتع بسلطة إدارية، يخضع من حيث مراقبة المشروعية الى الرقابة الإدارية والقضائية عن طريق الطعن فيها بدعوى الإلغاء.

كما أنَّ الأستاذ "محمد كنازة" يبرهن على ذلك بأن الدفتر دوره كاشف للمراكز القانونية فقط فلا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وليس عملاً انفراديًا، بحيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدَّة جهات إدارية كالبلدية والولاية والمحافظة العقارية، مصالح مسح الأراضي وبالتالي يرى أن الدفتر العقاري مجرد "شهادة إدارية" والمحافظ العقاري حيث يوقع على الدفتر فإن عمله يقتصر على الاشهاد بمطابقة الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري[2].

على ذلك فإنّ صفة القرار الإداري منتفية في الدفتر العقاري لانتفاء خصائص القرار الإداري كما بيّنه هذا الاتجاه في النقاط التالية:

1. حول انعدام صفة العمل الانفرادي في الدفتر العقاري:

إذا كان الدفتر العقاري هو سند إداري تمنحه المحافظة العقارية، الى أنّه لا يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة، بل يتدخل عدّة جهات إدارية وغير إدارية كالولاية، البلدية، القضاء، الموثق والمحافظة العقارية[3]، أكثر من ذلك فإنَّ إعداد الدفتر العقاري يتم نتيجة إيداع وثائق مسح الأراضي تطبيقًا للأمر 75-74 والمرسوم رقم: 76-63 وعلى ذلك فالدفتر العقاري ليس إلَّا وثيقة إدارية خاصة بالعقار وليس بمالك العقار.

---

[1] كلثوم بوخيرة، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات المختصة للفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر 01، المجلد 35، العدد 01، 2020، ص433

[2] كنازة، محمد . مرجع سابق، ص 95.

[3] جبار، جميلة. "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري". *مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية*، جامعة خميس مليانة، د م، ع 02، 2017م، ص 22.

كما أنَّ عملية شهر الحقوق العينية العقارية الواقعة على العقار بعد ثبوتها قانونًا في البطاقات العقارية، تفرض نسخ هذه الحقوق وجوبًا على الدفتر العقاري، واستنادًا الى ذلك يلتزم المحافظ العقاري بما يلي:

– تسليم الدفتر العقاري الى مالك العقار الذي تبين حقه اثناء تسليم الدفتر العقاري طبقًا للمادة 46 من المرسوم رقم: 76–63.

– الإشادة بمطابقة الدفتر العقاري للبطاقة العقارية تطبيقا للمادة 53 من المرسوم رقم: 76–63 ويتم المصادقة عليه عن طريق وضع ختم من طرف المحافظ العقاري، باعتباره مسلم الدفتر والمصادق على مطابقة محتواه مع ما هو وارد في البطاقة العقارية وليس مصدرًا للدفتر العقاري في شكل قرار إداري[1].

وبالنتيجة فإنَّ الدفتر العقاري هو مجرد وثيقة إدارية صادرة عن وزارة المالية بمساهمة عدة جهات إدارية وغير إدارية[2].

2. حول الآثار القانونية المترتبة عن الدفتر العقاري:

إذا كانت أهم خصائص القرار الإداري هي ترتيب آثار قانونية عن طريق إنشاء وتعديل وإلغاء مراكز قانونية، وإذا كان الدفتر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية العقارية الوالدة على العقار، كما تؤكده المادة رقم: 33 من الأمر رقم: 73–63 المؤرخ في: 5 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة[3]، والمادة رقم: 19 من الأمر رقم: 75–74 السالف الذكر.

[1] أنظر المادة رقم: 53 من المرسوم رقم: 76–63، السالف الذكر.

[2] حمادوش، أنيسة. "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري". مرجع سابق، ص 447.

[3] أنظر المادة رقم: 45 فقرة 07، من المرسوم رقم: 76–63، السالف الذكر.

وعليه فلا يترتب عن صدور وتسليم الدفتر العقاري أي أثر قانوني، سواء بإنشاء أو تعديل أو حتى إلغاء مراكز قانونية للأشخاص المستفيدين منه، على أساس أن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري هي ضرورة لاستصدار الدفتر العقاري. أمَّا الهدف الأساسي من هذه العملية هو تحديد النطاق الحقيقي والطبيعي للعقار عن طريق مخطط مسحي والكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها.

ومن ثم يتم تسجيل كل الحقوق الموجودة على العقار من تاريخ الشهر في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يعدّ بمثابة سند ملكية[1]، وعليه فإنّ الحقوق العينية الثانية على العقار هي في الحقيقة قبل إعداد الدفتر وصدوره، وما الغاية من عملية المسح سوى إثبات هذه الحقوق وإظهارها للغير بُغية تعميم حجيتها.

بالنتيجة أنّ الدفتر العقاري حسب هذا الاتجاه لا يحدث آثار قانونية، تعدّ حسب وجهة نظر جانب من الفقه مجرد إجراءات تنفيذية لا تقبل الطعن فيها بدعوى الإلغاء كما هو الحال في القرارات الإدارية هذا يؤدي الى نفي صفة القرار الإداري عن الدفتر العقاري واعتباره مجرد شهادة إدارية لا أكثر[2].

وفي الأخير فإنّ هذا الاتجاه يتنافى مع النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي أثر بأنّ حق الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري وهو ما كرّسته التعليمة الوطنية رقم: 004618 المؤرخة في: 2004/06/04 التي جاءت لتسوي العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة للحصول على دفاتر عقارية وبالتالي، الرأي أنّ الدفتر العقاري عقد إداري ليس دائمًا صائب.

[1] أنظر المادة رقم: 2 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2] حمادوش، أنيسة. "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري". مرجع سابق، ص 447.

ثالثًا: الدفتر العقاري قرار من نوع خاص

يصدر الدفتر العقاري من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية عمومية أحدثت بموجب المادة رقم: 20 من الأمر رقم: 75-74 من أجل القيام بالوظائف الآتية[1]:

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إصدار وتسليم الدفاتر العقارية.

تزاول المحافظة العقارية مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها ويديرها موظف يسمى " المحافظ العقاري"، وهو المسؤول الوحيد في تسليم وإصدار الدفاتر العقارية، فهو بذلك طرف في كل خصومة أو نزاع يكون موضوعه الدفتر العقاري، بهذا فإن الدفتر العقاري الصادر عن هذه الهيئة هو قرار إداري يخضع للأحكام القانونية الخاصة بالقرارات الإدارية[2].

ممّا تقدم، يتأكد أنّ الدفتر العقاري هو قرار اداري لكن من نوع خاص، وتتجلى خصوصية الدفتر العقاري في كونه أداة لإثبات الملكية العقارية وكل الحقوق العينية المتصلة بها، وكذا في كيفية هذا الدفتر والذي يتم بساهمة عدّ هيئات إدارية وغير إدارية.

وعليه فمن منظورنا فالدفتر العقاري قرار إداري لأنه يتوفر على كل خصائص وضوابط القرارات الإدارية.

المطلب الثاني: الدفتر العقاري من الآليات إلى الحجية

نظرًا أنّ الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، تدخل المشرع الجزائري في الكيفيات المتبعة أمام المحافظ العقاري للحصول عليه. وقد أولى المشرع هذه الأهمية للدفتر العقاري باعتباره سند ذو حجية قانونية يهدف لتحقيق الائتمان في مجال المعاملات العقارية.

[1] حمادوش، أنيسة. "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري". مرجع سابق، ص 449.

[2] مرجع نفسه، ص 448.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري

تكون إجراءات الحصول على الدفتر العقاري على أربعة (04) مراحل، الأولى إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري، والثانية هي عملية الترقيم، الثالثة هي تجسيد الترقيمات ومن ثمّ إعداد الدفتر وتسلمه.

أولًا: إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقاري

بعد انتهاء المصلحة المكلفة بالمسح، تقوم بإيداع جميع الوثائق التي تحتوي على بيانات سواء المتعلقة بوضعية العقار محل المسح أو الشخص المالك[1]. بحيث يتم الإيداع بالنسبة للوثائق والبيانات التي تمَّ جمعها من خلال عملية المسح، وذلك لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، لتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في البطاقات العقارية، بحيث يتمّ هذا الإيداع عند الانتهاء من مسح كل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري[2].

ويتمّ شهر هذا المحضر في أجل 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع الوثائق المسحية لمدّة أربعة (04) أشهر، ويتم الاشهار بكافة الوسائل (جرائد يومية وطنية، إعلانات تلصق في الأماكن العامة ومقرّ المحافظة العقارية المختصة، لوحات الإعلانات بمقرّ المجلس الشعبي البلدي، الأماكن السكنية محل عملية المسح)[3]، وبهدف اشهاره وإعلام الجمهور أكثر يحرر المحافظ العقاري محضر استلام في أربعة (04) نسخ، تسلم واحدة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا، ونسخة للمدير الفرعي المحلي لمديرية مسح الأراضي، ونسخة

---

[1] عبد الدايم، هاجر. "الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية". *المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية*، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، م 06، ع 01، 2022م، ص 1954.

[2] أنظر المادة رقم: 08 من المرسوم رقم: 76-63، السالف الذكر.

[3] ذبيح، سفيان. مرجع سابق، ص 230.

لأملاك الدولة، إضافةً لنسخة تسلم لمدير المحافظة العقارية للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية.

تجدر الإشارة الى أنَّه يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع قبل امضاءه لمحضر الاستلام، عند فحص الوثائق المسحية المودعة في الحالات التالية[1]:

- ✓ عدم شمول عملية المسح كل أجزاء القسم، فيرفضه لأنه ناقص.
- ✓ إذا تم تسجيل 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي تمت بها عملية المسح ضمن الأملاك الغير مطالب بها، فيرفض باعتبار أن المسح لم يحقق هدفه.

أمَّا في حالة ما عايَن المحافظ العقاري نقص معين في الوثائق المسحية، فوجب عليه اخطار اللجنّة المكلفة بعملية المسح عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر، فمن الناحية الشكلية وجب عليه التحقق من وجود الوثائق التالية[2]:

- ✓ جدول الأقسام
- ✓ سجل المساحة
- ✓ مخططات المسح
- ✓ بطاقات عقارية (T10)

كما يجب أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة ولا يكثر عليها الكشط أو التحوير.

ثانيًا: الترقيم العقاري

عند الانتهاء من عملية المسح وبمجرد استلام المحافظ العقاري الوثائق المسحية يشرع في ترقيم العقارات، وهو ما نصت عليه المادة رقم: 11 من المرسوم رقم: 76-63 المعدل والمتمم[3].

---

[1] بريك، الطاهر. *المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية*. د ط، الجزائر: دار الهدى، 2013م، ص 63.

[2] مراحي، ريم. *دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري*. مرجع سابق، ص 103، 104.

لذا فالترقيم العقاري يستند على تلك الوثائق المسحية لما تحتوي من معلومات عن العقار محل الترقيم، خاصةً المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10، فهي تحتوي على المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات ودراستها تبين الحالات التالية[1]:

- ✓ عقارات بسندات
- ✓ عقارات دون سندات لكنها محل حيازة مستوفية لكل الشروط القانونية (الهدوء، العلانية، الاستمرارية لمدّة 15 سنة)
- ✓ عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص

وعليه يختلف الترقيم باختلاف آليات اثبات العقارات، فإذا كانت سندات الاثبات غير كافية يكون الترقيم مؤقت، وإذا كانت سندات الاثبات ذات حجية قانونية كان الترقيم نهائي.

1. الترقيم المؤقت:

عند إيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيمًا مؤقت قابل للإلغاء أو التعديل، وذلك للعقارات التي لا يملك ملاّكها أو ملاكها الظاهريين سندات ملكية قاطعة، أي سندات لا ترقى لإثبات الملكية العقارية الى أنها طريقة لاكتسابها. ويبدأ سريان الترقيم من تاريخ تقديم طلب الترقيم لدى المحافظ العقاري للمادة 37 من قانون المالية لسنة 2019 التي عدّلت المادة رقم: 11 من الأمر رقم: 75-74 ويكون بحالتين، حالة ترقيم مؤقت لمدّة أربعة (04) أشهر ولمدّة سنتين[2].

أ- الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

---

[3] أنظر المادة رقم: 11 من المرسوم رقم: 76-63، السالف الذكر.

[1] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 64.

[2] مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية. "القواعد المتعلقة بالشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتنفيذ الأحكام القضائية". يوم دراسي حول النزاعات العقارية على المستوى المحلي، في إطار الأيام الدراسية المفتوحة لدى مجلس القضاء المدية، جامعة المدية الجزائر، 2021م، ص23.

جاءت به المادة رقم: 13 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1]، بحيث حددت بأربعة (04) أشهر من يوم تقديم الطلب، ويقع على العقارات التي يتمسك ملاكها الظاهريين بالحيازة الهادئة والعلنية المستمرة لمدّة 15 سنة، إضافة للحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم[2]، والأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق.

يصبح هذا الترقيم نهائي بعد انقضاء المدَّة المحددة شرط عدم الاعتراض عليها أو رفض هذه الاعتراضات من قبل المحافظ العقاري أو سحبها طبقًا لما يصله من معلومات تمّ التنازع في صحتها. يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمالك الظاهر[3].

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

جاءت المادة رقم: 14 من المرسوم رقم: 76-63 التعلق بتأسيس السجل العقاري، بحيث أنّ الترقيم المؤقت لمدَّة سنتين يقع على العقارات التي ليس لملاكها الظاهريين سندات اثبات كافية، لكنهم حائزون دون إثبات الحيازة بمدتها القانونية التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، فبصة عامة يكون الترقيم المؤقت لمدّة سنتين لكل الملفات التي لا تتوفر على المعلومات والمعطيات التي ترقى للترقيم النهائي والمؤقت لمدة أربعة (04)

[1] أنظر المادة رقم: 13 من المرسوم رقم: 76-63 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[2] بريك، الطاهر. *المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية*. مرجع سابق، ص 66 نقلًا عن المواد من 39 الى 43 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[3] مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية. "القواعد المتعلقة بالشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتنفيذ الأحكام القضائية". مرجع سابق، ص23.

أشهر[1]. الى أنّه تفاديًا لعدم تسبب المحافظ العقاري في إهدار حقوق أملاك أصحابها الأصليين يقترح من قبل الباحثين أن يتم تمديد المدَّة الى خمس (05) سنوات[2].

وبعد انقضاء الآجال القانونية للترقيم المؤقت بحالتيه، سواءً ما تعلق بمدَّة أربعة أشهر أو مدَّة السنتين بدايةً من تاريخ امضاء المحافظ على محضر الاستلام، فإنّ الترقيم يصبح ترقيم نهائي. تجدر الإشارة الى أنّه إذا ظهرت سندات إثبات واجب شهرها اطلع عليها المحافظ العقاري في إثبات الملكية، فإنّ حق الملكية يتقرر لصاحبه وعليه يحق للمالك سحب الدفتر العقاري[3].

2. الترقيم النهائي:

جاءت به المادة رقم: 12 من المرسوم رقم: 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت: "يعتبر الترقيم نهائيًا بالنسبة للعقارات التي يحوزها مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقًا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي[4]. وعليه يجب أن تكون سندات الملكية المقدمة قانونية مثل العقود التوثيقية المشهرة (بيع، شراء، قسمة، شهرة، هبَة، أحكام قضائية)، كذا لعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01، عقود المحكمة الشرعية آن ذاك. أي كل سند له الاثبات القانوني الكافي

[1] معكوف، منى. *الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة*. أطروحة دكتوراه. جامعة قسنطينة 01، 2019-2020م، ص 113.

[2] ذبيح، سفيان. "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه". ص 231.

[3] عبد الدايم، هاجر. مرجع سابق، ص 1955.

[4] مراحي، ريم. مرجع سابق، ص 105 نقلا عن التعليمة رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالفة الذكر

ويعطي للمحافظ العقاري الحق في اعتماده كوثيقة أساسية في الترقيم النهائي في السجل العقاري[1].

تجدر الإشارة الى أنّه في حالة الملكية على الشيوع يعد دفترًا واحدًا يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك على تعيين وكيل عنهم قصد سحبه والاحتفاظ به[2].

ثالثًا: تجسيد الترقيمات العقارية

عند استلام وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة وجب تجسيد هذه الترقيمات، لأنه ينتج عنها تأسيس السجل العقاري الذي يتكون من مجموعة البطاقات العقارية[3]، إذ تخصص لكل عقار بطاقة عقارية يسجل فيها كل ما يقع عليه من تصرفات قانونية وكذلك وصفه المادي وموقعه...إلخ[4]. ومن ثمَّ تسليم الوثيقة المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.

1. مسك البطاقات العقارية:

البطاقة العقارية تعدّ بمثابة أداة مستحدثة تهدف الى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول للحالة القانونية والمادية للعقار[5]، ولقد حدد وزير المالية نموذج هذه البطاقات.

ومن أجل تأسيس هذه البطاقة العقارية، يجب على المعنيين إيداع جدول لدى المحافظة العقارية محرر على نسختين، من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط

[1] مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية. "القواعد المتعلقة بالشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتنفيذ الأحكام القضائية". مرجع سابق، ص22

[2] عبد الدايم، هاجر. مرجع سابق، ص 1955.

[3] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 67.

[4] عباس، عبد الحليم. *شهر التصرفات العقارية*. د ط، مصر: المركز المصري العربي، 1989م، ص 10.

[5] شواربي، عبد الحميد. *إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء*. د ط، مصر: منشأة المعرف، 1993م، ص 163.

ويرفق هذا الجدول بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية، إضافةً الى الزامية توفر العناصر التالية في الجدول[1]:

- ✓ وصف العقارات المعينة بالاستناد الى مخطط مسح الأراضي
- ✓ هوية وأهلية أصحاب الحقوق
- ✓ الأعباء المثقلة للعقار

بحيث تمكن هذه الوثائق المحافظ العقاري من إنشاء البطاقات العقارية، وهي على نوعين طبقا لما جاء في المادة رقم: 20 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر وهي:

أ- بطاقات قطع الأراضي نموذج BR1:

جاء في المادة رقم: 23 من المرسوم رقم: 76-63 هذا النوع من البطاقات العقارية، التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، حيث يتم عمليًا فرز وترتيب هذه الوثائق وإلحاقها بملف (ملفات القطع الممسوحة في انتظار المعالجة)، ثم تؤخذ الملفات الخاصة بكل قسم من ملفات "القطع الممسوحة في انتظار المعالجة" وتنشأ لها البطاقات الخاصة[2].

ويتم ترتيب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح[3].

ب- بطاقات العقارات الحضرية:

يتم إنشاء بطاقات العقاريات الحضرية بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري[4]، وهي بدورها تتفرع لأنواع كالآتي:

---

[1] أنظر المادة رقم: 13 من الأمر رقم: 75-74، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر .

[2] بريك، الطاهر. *المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية*. مرجع سابق، ص 68.

[3] أنظر المادة رقم: 26 من المرسوم رقم: 76-63، السالف الذكر.

[4] أنظر المادة رقم: 26 من نفس المرسوم.

✓ **البطاقة العامة للعقار نموذج BR2:**

حيث جاءت بهذا النوع من البطاقات العقارية المادة رقم: 28 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر، وهي تنشأ عندما يكون العقار مبني سواءً كان يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي[1]، ويؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار، وكذلك جميع الشكليات التي تهمّ مجموع العقارات[2].

✓ **البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة نموذج BR3:**

أشارت إليها المادة رقم: 28 فقرة 2 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر، بحيث تنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، أي تحدث هذه البطاقة عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، وتكتب على هذه البطاقات جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني[3].

✓ **البطاقة الأبجدية نموذج BR10:**

تمسك هذه البطاقات من طرف المحافظ العقاري حسب الترتيب الابجدي بأصحاب الحقوق، تهدف لمعرفة الشخص المالك للعقار الواقع في دائرة اختصاص المحافظة العقارية وهي سهلة الاستعمال خاصةً عند تقديم المعلومات للجمهور[4].

وتجدر الإشارة الى أن البطاقات المشكلة للسّجل العقاري هي بطاقات قطع الأراضي والبطاقات الحضرية، أمَّ البطاقات الأبجدية فهي تستعمل عند طلب المعلومات أي تسهيل عملية البحث عن العقار ومالكه[5]. وحسب ما جاء في المواد رقم: 23، 29 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر أن البطاقات تتألف من قسمين: قسم علوي وقسم سفلي، يذكر في

[1] خلفوني، مجيد. مرجع سابق، ص 127.

[2] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 69.

[3] بوشناقة، جمال. مرجع سابق، ص 192.

[4] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 69.

[5] مرجع نفسه، ص 69.

الأول (العلوي) البلدية التي يقع فيها العقار وبيان مسح الأراضي لمجموع العقار ومختلف بيانات العقار، والقسم الثاني (السفلي) يحتوي على جداول تبين معلومات العقار[1].

2. التأشير على البطاقة العقارية:

وللتأشير على البطاقات العقارية تتبع شكليات محدَّدة قانونا تتمثل في:

– يِشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى، أمَّا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فتتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحى.

– إظهار تاريخ الإشهار ومراجعة كل عملية تأشير

– استعمال الأختام والأرقام المؤرخة والتأشير بكيفية مختصرة

– تفادي الكشط والمحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية[2]

– وضع خط بالخبر الأحمر بعد كل إجراء

– يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة

تجدر الإشارة الى أنَّه في حالة وقوع خطأ في هذه البطاقات، يتم تصحيحها بمبادرة المحافظ العقاري، أو بطلب من صاحب الدفتر العقاري[3].

وإضافةً لهذه الشكليات، لابدّ من إدراج البيانات التالية عند التأشير[4]:

– تاريخ العقود او القرارات القضائية أو الوثائق

– نوع الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تمّ اشهارها

– الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية المصدرة للوثيقة

---

[1] معكوف، منى. مرجع سابق، ص ص 120، 121.

[2] بريك، الطاهر. *المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية*. مرجع سابق، ص 71 نقلا عن خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، خصر الكتاب، البليدة، 2001، ص116.

[3] أنظر المادة رقم: 33 من المرسوم رقم: 76–63 بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[4] أنظر المادة رقم: 34 من نفس المرسوم.

– المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل

– مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة

رابعا: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من الإجراءات السابقة، يلزم المحافظ العقاري بتسليم وثيقة تشهد بحق الملكية لمالك العقارات الممسوحة، الى أن يلتزم قبل ذلك بإعداده على النحو التالي:

أ- إعداد الدفتر العقاري:

حيث يتم إعداد الدفتر العقاري وفق مواصفات جاءت بها المادة رقم: 45 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وعليه فيجب على المحافظ العقاري إعداد الدفتر في الآجال القانونية وفقًا للشروط التالية:

– أن يكون مطابق للنموذج الملحق للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27[1]

– أن يؤشر عليه بكيفية واضحة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب بخط، إضافةً لترقيم وتوقيع الجداول، وذلك عند تأشيره على البطاقات العقارية لأنه لا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري بدونه[2]

– عدم التحشير والكشط والأغلاط، والسهو فيصحح عن طريق الإحالات

– يجب أن تكون الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من طرف المحافظ العقاري حتى تكون كل البيانات واضحة

– تشطير خط بالحبر بعد كال إجراء لتفادي الإضافات أو التزوير

– يجب أن يشهد المحافظ العقاري بصحة كل إشارة أو تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة العقارية[3]

[1] أنظر المادة رقم: 01 من القرار الوزاري المؤرخ في: 1976/05/27، السالف الذكر .

[2] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 74.

[3] ذبيح، سفيان. مرجع سابق، ص 232.

– يُعد الدفتر على نسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراءات السابقة الذكر[1]

وفي الأخير وبعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري وضبطه، يحفظ بالمحافظة العقارية الى غاية تسليمه لأصحابه.

ب– تسليم الدفتر العقاري:

إنَّ تسليم الدفتر العقاري يختلف باختلاف عدد أصحاب الحقوق الواردة على العقار، فإذا كان شخصًا واحدًا تتم عملية التسليم له شخصيًا، أمَّا في حالة تعدد الملاك (الملكية على الشيوع) فإنَّه يُسلم الى الوكيل المتفق عليه بوكالة قانونية موثقة لدى الموثق[2]، أمَّا في حالة عدم اتفاقهم على وكيل يمثلهم أمام الجهة المختصة فإنَّ هذه الأخيرة تحتفظ به.

عند إتمام التسليم الفعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "دفتر مسلم"، وإذَا تعددَ أصحاب الحق يضاف اليها الجهة التي سُلم إليها الدفتر العقاري أي الشخص المعين بالوكالة[3].

تجدر الإشارة الى أنَّه في حالة العقارات المرقمة ترقيمًا مؤقت بنوعيه (لمدَّة: 4 أشهر، سنتين) تُسلم لأصحابها شهادة الترقيم المؤقت كآلية إثبات حق الملكية على العقارات الممسوحة، بحيث تحرر وتمضى وتختم من طرف المحافظ العقاري ثم تسلم لصاحبه، إذ أنَّ لهذه الشهادة نفس الأثر القانوني الذي ترتبه شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة رقم: 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 وهو ما أكدته المذكرة رقم: 5616 المؤرخة في: 1991/12/28[4].

[1] عبد الدايم، هاجر. مرجع سابق، ص 1956.

[2] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 102.

[3] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 75.

[4] المرجع نفسه، ص 72.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد مثبت للملكية في الأراضي الممسوحة، حيث يعتمد في تحريره على مقتضيات الشهر العيني يتم فيه تدوين كل ما يتعلق بالعقار من بيانات، وكذلك صاحب الملكية، أي أنّه نتيجة لمختلف التحقيقات، ونظرًا لذلك هناك من يرى أنَّ له حجية مطلقة ومن يرى أنَّ حجيته نسبية.

أولا: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الاتجاه بوجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري منهم الأستاذ مجيد خلفوني[1] ودليلهم في ذلك ما يلي:

✓ المادة رقم: 33 من المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في: 1973/11/05 المتعلق بإنشاء حق الملكية الخاصة التي نصت: " أنَّ الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستتشكل حسب الشكليات التي ستخدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينّة في شأن الملكي العقارية" وكذلك المادة رقم: 19 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.[2]

✓ قرار رقم: 197920 مؤرخ في 2000/06/28 ق 2001، وكذا القرار رقم: 259635 المؤرخ في: 2004/04/21 ق 2003، فالأول عُرِض القرار للنقض والإبطال باعتبار أنّ القضاة توصّلوا لعدم وجود دليل على اثبات الملكية العقارية، رغم استظهار الدفتر العقاري، أي أنهم اخطئوا في تطبيق القانون، أمَّا القرار الثاني فمفاده مبدأ "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقًا للأمر 75-74 والمرسوم رقم: 76-63 بعد استكماله للإجراءات

[1] سايس، جمال. مقدم، سعيد. *الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري*. ط 01، الجزائر: كليك للنشر، 2009م، ص 419.

[2] باشا، عمر حمدي. *القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع*. ط 12، الجزائر: دار هومة، 2012م، ص 53.

والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاء على التصريحات دون سند الملكية يكون دون جدوى[1].

وعليه يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي للوضعية المادية والقانونية للعقار الممسوح الذي لا يتمّ إعداده إلَّا بعد إتمام عمليات التحقيق العقاري المشكلة لإجراءات المسح التي تؤدي لتطهير العقار، فلا يمكن لأي شخص الادعاء خلافًا لما يحتويه الدفتر العقاري[2].

فالدفتر العقاري ما هو إلّا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي تتم وفق المعلومات والوثائق المسحية[3].

فعند التمعن في عملية المسح العقاري يلاحظ أنَّ هدفه الجوهري هو منح القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، لأجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها، البعث الى الائتمان العقاري، بحيث يكون ذلك بلمس ثمرة هذه العملية المتمثلة في الدفتر العقاري[4].

إذ أنَّ عدم قطعية ونهائية هذا الدفتر العقاري تقلل من أهمية نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري وذلك بالتأشير سلبًا على غايته المتمثلة في تحقيق الائتمان العقاري، وبذلك يبقى مركز المالك دائمًا مهدد[5].

ثانيا: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أنَّ حجية الدفتر العقاري نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، على رأسهم الأستاذ عفيف شمس الدين[6]، وذلك للأسباب التالية:

---

[1] باشا، عمر حمد . مرجع سابق، ص 54.

[2] جبار، جميلة. مرجع سابق، ص 329.

[3] ربحي، أمحمد. "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية". *مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية*، المركز الجامعي الونشريسي تيسمسيلت، م 03، ع 02، 2018م، ص 314.

[4] بوزيتون، عبد الغني. مرجع سابق، ص 137.

[5] حدلي، نوال. *الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به–دراسة تحليلة وصفية–*. رسالة ماجستير. جامعة البليدة، 2007م، ص 131.

[6] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 275.

- ✓ المادة رقم: 16 فقرة 1 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر نصت على: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي تم بموجب أحكام المواد رقم: 12، 13، 14 من هذا الفصل إلَّا عن طريق القضاء"، وعليه يلاحظ أنَّ المشرع ضَيق من نطاق الحجية للحقوق المقيدة لنظام الشهر العيني يذكر نسبةً لهذا الاستثناء، بحيث أنّه بمقتضى هذه المادة يجوز للأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر التي يحوزها أصحاب الحقوق العينية المشهرة عن طريق القضاء[1].
- ✓ القرار رقم: 108200 الصادر بتاريخ 1994/03/16 الذي جاء في ذات سياق المادة السابقة[2]، إضافةً الى القرار رقم: 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14، الذي أقرَّ بإمكانية إلغاء الدفاتر العقارية ومناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري،[3] إضافةً للملف رقم: 423832 الصادر بتاريخ 2008/07/16، حيث قضت المحكمة العليا لصالح المجلس القضائي بإثبات حق ملكية الخصم بناءً على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم الدفتر العقاري[4].
- ✓ المرسوم رقم: 73-32 المشار إليه آنفًا يُعدّ ملغيًا بحكم قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم، فالقول أنّ الدفتر العقاري هو السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة وما ذهبت اليه المحكمة العليا في قرارها رقم: 197920 المؤرخ في: 2000/06/28 ليس له ما يؤيده قانونًا من جهة، ومن جهة الأخرى فإنّ المادة رقم: 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 73-32 تتعلق بوسائل الإثبات أمام الجهات الادارية، أمَّا بالنسبة للجهات القضائية فحرية الاثبات أمر مسلم به، ويبقى الدفتر العقاري سند يستمد

---

[1] جبار، جميلة. مرجع سابق، ص 329.

[2] مرجع نفسه، ص299، نقلا عن الفيزي، لخضر. "النظام القانوني للدفتر العقاري". الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة المدية، 28/27 أفريل 2011م، ص ص 02، 03.

[3] جبار، جميلة. مرجع سابق، ص 329.

[4] عبد الدايم، هاجر. مرجع سابق، ص 1957.

قوته وحجيته من البطاقة العقارية عند تطابقهما، فإذَا اختلّ هذا التطابق لأي سبب كان فإن الدفتر العقاري يبقى مجرد وثيقة عادية يقع عليها الضبط أو الاتلاف[1].

✓لم يحدد المشرع أجل مسقط لقرارات المحافظ العقاري، إذ يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء، خاصة ما تعلق بالترقيم النهائي عند إقراره بإمكانية الأخذ بالتقادم المكسب[2]. وهو ما دعمته المحكمة العليا من خلال القرار رقم: 479371 المؤرخ في: 2008/10/15[3]، الذي جاء بين حيثياته ما يلي: "حيث من الثابت ما نصت عليه المادة رقم: 827 من القانون المدني أنَّ من حاز عقار دون أن يكون مالكًا له أو خاصًا به صار له ملكا إذا استمرت حيازته مدَّة 15 سنة بدون انقطاع أي أن الحيازة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية حتى في مواجهة من له سند صحيح لأن هذا النص لم يستثني العقارات التي لها عقود مشهرة.."

حيث أن تمسك المشرع الجزائر بأحكام التقادم المكسب كطريقة لاكتساب الملكية العقارية الخاصة حسب نص المادة رقم: 827 و828 من القانون المدني، يتعارض مع مبادئ نظام الشهر العيني التي أهمها هو حصر التقادم. فبرغم من أنَّ التقادم المكسب شرع بغرض استقرار المعاملات وذلك في غياب السجل العيني، أمَّا الأخذ بعد تبني السجل العيني فهو مساس باستقرار المعاملات وذلك في غياب السجل العيني، حيث أن صاحب حق الملكية المشهر مهدد بضياع حقه.[4]

فيمكن القول بأنّه من غير الصواب الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة حق الملكية المشهر في نظام السجل العيني، وقد يخضع ذلك لاستثناءات، كأن يكون التمسك بالتقادم

[1] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 275.

[2] جبار، جميلة. مرجع سابق، ص 330.

[3] قرار رقم: 479371 مؤرخ في 2008/11/15.م.م.ع، تصدر عن م.ع الجزائر، عدد2، 2008

[4] جبار، جميلة. مرجع سابق، ص 331.

المكسب بهدف الانتفاع وليس حق الملكية باعتبار هذا الأخير حق دائم، بذلك تصبح الملكية مجزئة الى ملكية رقبة مملوكة لصاحب الحق وحق الانتفاع ويكون كلا الحقين مشهرين يمارسان دون تعارض[1]، وهو الرأي الراجح من منظورنا بحيث أن المشرع قد قلل من حجية الدفتر العقاري وجعلها ذات مدى نسبي رغم ماله من قوة ثبوتية، حتى وان كانت مستمدة من البطاقة العقارية وما سبقها من تحقيقات. وفتح بذلك ثغرات كثيرة تقلل من قيمته.

الى أنه ومن منظور آخر يلاحظ أن المشرع في القانون المدني اعتبر التقادم المكسب كآلية لكسب الملكية العقارية الخاصة، بحيث لم يفرق بين العقارات الممسوحة والغير الممسوحة، كما أنّه عندما أصدر الأمر رقم: 75-74 المتعلق اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لم يضع نص صريح ينشئ عدم جواز اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم المكسب في المناطق الممسوحة.

غير أنه من خلال نص المادة رقم: 15 من الأمر السابق الذكر[2]، فإنَّ المشرع قد اعترف بالقيد وحده كسبب ناقل أو مغير للملكية كقاعدة عامة، ووضع استنادا لذلك من خلال الميراث إذ تنتقل من يوم وفاة صاحب الحق، إضاقةً لنص المادة رقم: 39 من قانون التوجيه العقاري[3]، التي اجازت إمكانية تحرير شهادة الحيازة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح. أي أنّ المشرع قد صرّح ضمنيًا على عدم الأخذ بالتقادم المكسب في المناطق والأرض الممسوحة[4].

---

[1] محمودي، فريدة. "التقادم المكسب ونظام السجل العيني". *مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية*، ج 02، د م، ط 2004م، ص 126.

[2] أنظر المادة رقم: 15 من المرسوم رقم: 75-74 السالف الذكر.

[3] أنظر المادة رقم: 39 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[4] معكوف، منى. مرجع سابق، ص 49.

ومن خلال نص المادة رقم: 02 من القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري[1]، أجاز المشرع اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في المناطق الممسوحة، وهي الأخرى يُستنتج منها أنّه يجوز اكتساب الملكية العقارية بهذه الآلية في الأراضي الممسوحة. وقد جاء القرار 384565 المؤرخ في: 2007/01/17 في ذات السياق بحيث أشار في حيثياته لحظر التقادم في العقارات الممسوحة.

أما المحكمة العليا فيلاحظ أنّها متذبذبة فيما يتعلق بالأخذ بالتقادم المكسب في العقارات الممسوحة، ففي قرارات تحظره وفي قرارات أخرى تجيز التمسك به، ممَّا لا شكَ فيه أن السبب في هذا التذبذب هو عدم وجود نص صريح[2] وواضح يمنع التقادم المكسب على القرارات الممسوحة بصورة لا تقبل التحوير أو التحويل.

وممّا سبق تكون إرادة المسرع مدعوَّة للتدخل بغرض:

_تعديل أحكام التقادم المكسب على نحو يفيد اكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة، والإبقاء على حق الانتفاع لتتماشى مع نظام الدفتر العقاري.

-تعديل المادة رقم: 16 من المرسوم رقم: 76-63 من خلال إضفاء آجال قانونية مسقطة لحق التقاضي حماية لاستقرار المعاملات، حتى يصب الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية مطلقة بعد انقضاء آجال رفع الدعوى[3].

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

[1] أنظر المادة رقم: 02 من القانون رقم: 07-02، السلف الذكر.

[2] معكوف، منى. مرجع سابق، ص 51.

[3] جبار، جميلة. مرجع سابق، ص 332.

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة متى تمّ الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي لكل مناطق الوطن، بحيث يمر إعداده بعدّة مراحل بداية من انتهاج نظام المسح العقاري وما يعقبها من إجراءات المحافظ العقاري، الى تجسيد الدفتر العقاري وتسليمه كسند قانوني مثبت للملكية العقارية.

وبتعدد إجراءات وخطوات الحصول على الدفتر العقاري تتعدد المنازعات المتعلقة به، سواء أثيرت هذه المنازعات قبل إعداد الدفتر العقاري أو بعد إعداده، وذلك على النحو الذي سيتمّ شرحه.

المطلب الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري

خلال عملية المسح للأراضي وكذا عملية تأسيس السجل العقاري تنشأ نزاعات مختلفة، وذلك بسبب الاعتراضات على النتائج التي توصلت اليها الوثائق المسحية، أو تلك الطعون التي وجهت للمحافظ العقاري بمناسبة حالات محددّة قانونًا.

الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

باعتبار أنّ هناك من يعترض عن النتائج المتوصل اليها في الوثائق المسحية، قد سمح المشرع الجزائري لكل من له مصلحة في الاعتراض عليها، من خلال تقديم اعتراض لدى لجنة المسح.

أولا: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح

من أجل تقديم الاعتراض أمام لجنة المسح وجب مراعاة ما يلي:

1. تقديم شكوى:

بعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة بها بمقرّ البلدية، يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها طيلة شهر واحد من تاريخ إيداعها، وفقًا لنص المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62، ويمكنهم تقديم الشكاوى في الآجال المذكورة، إمَّا كتابةً الى

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في الأوقات المعلن عنها للجمهور[1]، بحيث يكون موضوع الشكوى المطالبة بحق فإنّ صاحبه أثناء عمليات المسح، أو نطاق هذا الحق أو على الحدود بينه وبين الجيران[2].

أمَّا فيما يخص البيانات الواجب توفرها في الاعتراض، فتتمثل في[3]:

-ذكر الهوية الكاملة للمعنيين، من خلال تدوين أسمائهم وأسماء ابائهم وعناوينهم

- تعيين العقار محل الاعتراض بشكل دقيق، من حيث الرقم الذي تحمله القطعة على المخطط

- ذكر موضوع الشكوى، مع ارفاقها بالوثائق المودعة للاعتراض التي نت شأنها السماح للجنة بالبتِّ فيها.

تجدر الإشارة إلى أنّ المرسوم رقم: 76-62 لم يحدد لمن يؤول حق الشكوى المقدمة، ما إذا كان يقتصر الأمر على مدعي الحق فقط أم يمتد لوكيله[4].

2. دراسة لجنة المسح للشكاوى المعروضة

لأجل دراسة الشكاوى المقدمة أمام لجنة المسح، تجتمع هذه الأخيرة في جلسة مغلقة بحضور جميع أعضائها وذلك بطلب من المدير الولائي لمسح الأراضي على مستوى الولاية، أو بدعوة من رئيسها، بحيث تسعى لجنة المسح لإنهاء الخلاف وديًا. اين يقوم ممثل إدارة المسح الأراضي بهمة كتابة وتسجيل كل المداولات والمناقشات والقرارات المتوصل اليها، والتي تكون على أساس أغلبية الأصوات للأعضاء الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس[5]، بحيث أنّ رئيس لجنة مسح الأراضي هو قاضي المحكمة التي توجد البلدية

[1] أنظر المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام السالف الذكر.

[2] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 283.

[3] أرحمون، نورة. مرجع سابق، ص ص 197، 198.

[4] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 283.

[5] أرحمون، نورة. مرجع سابق، ص 198.

ضمن دائرة اختصاصها رغم أنّ اللجنة ذات طابع اداري وكل قراراتها إدارية وليست قضائية غير قابلة للتنفيذ إلّا إذا تمت المصادقة عليها من طرف الوالي، وهو ما من شأنه أن ينقص من قيمتها ويجعل دور اللجنة دورًا ثانويا بالنسبة لمسألة هامة تتمثل في إقامة السجل العقاري، فهذا الأمر يمكن أن يضعف من فكرة الأثر المطهر للقيد الأول[1]. بحيث تتمّ دراسة كل حالة على حِدا ومن ثمّ تعلن اللجنة ما ان تم الاتفاق حول نتائج الأعمال المنجزة، وعند وجود حالة يتم الاتفاق فيها، أو أخفقت اللجنة في التوفيق بين المتنازعين، تمنح مهلة 03 أشهر للمعنين من أجل الاتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميًا، وعند انقضاء هذا الأجل فإنّ الحدود المؤقتة تصبح نهائية ماعَدا الغلط المادي المعترف به، وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلّا بينه وبين جيرانه المباشرين، وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المسحية تتم بمناسبة أشغال المسح[2].

ومن ثمَّ يقوم العضو الممثل لمديرية مسح الأراضي الذي يتولى مهمة كتابة وتسجيل كل المداولات والقرارات المتخذَة من طرف اللجنة، تحرير محضرًا منفصلًا بذلك، وبعد ذلك يسجل ما قررته بالنسبة لكل شكوى وذلك بالحبر الأحمر الذي لا يمحى في الخانة المخصصة للملاحظات، مع ذكر رقم وتاريخ محضر الاجتماع المتضمن القرار المتخذ من طرف اللجنة[3].

ثانيًا: أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح

[1] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 283، نقلًا عن بوشناقة جمال، الأثر المطهر للقيد الأول للوحدات في السجل العقاري، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، الملتقى الوطني الرابع حول "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر" يومي 27 و28 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ص ص 03، 04.

[2] أنظر المادة رقم: 12 منى المرسوم رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

[3] حدلي، نوال . مرجع سابق، ص 61.

تتعدد الاعتراضات المثارة أمام لجنة المسح، الى أنَّ أهمها ما يلي:

1. اعتراض مترتب عن أخطاء أعوان المسح

يمكن وقوع خطأ من أعوان المسح عند قياس مساحات الأملاك العقارية، قد تتعلق بعدم تطابق المساحة الموجودة في سند الملكية مع الوضعية والمساحة المعاينة، ممّا يشكل عائق للمحافظ العقاري لتسليم الدفتر العقاري لتسليم الدفتر العقاري على أساس المساحة الموجودة في الوثائق، باعتباره سيكون السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الممسوحة[1].

إذْ أنَّه يتعين على المعنيين التقدم بعريضة تتضمن طلب التحقق من المساحة، توجه الى مديرية المسح من طرف المالك أو أحد الشركاء في ملكية العقار، كما يمكن تقديم الطلب الى المحافظ العقاري مباشرةً، وهو بدوره يقع عليه تعيين مراسلة مديرية مسح الأراضي خلال 03 أيام من تاريخ وصول عريضة المعني، بحيث يجب على الجهات المعنية البتْ في المسألة بالتحقيق من جديد والقيام بالتصحيح على أساس الوثائق الجديدة وهذا طبقًا لما أوضحته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 جويلية 2004[2]. وتعتبر هذه الاعتراضات من أكثر الشكاوى المسجلة.

2. اعتراض بسبب تغيير الطبيعة القانونية للعقار

في بداية السبعينيات حاولت الدولة الجزائرية بسط يدها على الأملاك العقارية الخاصة بموجب الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية[3]، من خلال تحويل الأراضي المملوكة من قِبل الأفراد الى صندوق الثورة الزراعية[4].

---

[1] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 294.

[2] أنظر المذكرة رقم: 3883، المؤرخة في: 24 جويلية 2004، صادرة عم مديرية الأملاك الوطنية، الوزارة المكلفة.

[3] أمر رقم: 71-73، المؤرخ في: 8 نوفمبر 1978، المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

[4] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 293.

الى أنه تم إلغاء النصوص القانونية المنظمة للتأميم بموجب القانون رقم: 95-26 المؤرخ في: 1995/09/25، حيث نص صراحة على الالغاء وارجاع الأملاك لملاّكها الأصليين طبقًا للإجراءات المحددَة قانونًا[1].

وعليه فإن استرجاع الأراضي المؤممة رتَّبت العديد من النزاعات أمام القضاء، منها من رفعها الأشخاص ضدَّ الدولة منها من رفعها ضدَّ الفرق المكلفة بمسح الأراضي، حيث طالبوا بأحقّيتهم على هذه الأراضي تأسيسًا على ما جاء به قانون التوجيه العقاري بعد تعديله سنة 1995، وبالتالي فإنّ مثل هذه الاعتراضات تتلقاها لجنة المسح التي تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة، الأشخاص أصحاب حق الملكية من جهة والدولة من جهة أخرى[2]، الى أنه في حالة عدم حل هذا النزاع وديًا بواسطة اللجنة فيرفع النزاع أمام القضاء خلال المهلة المحددَة قانونا.

3. اعتراض شاغلي أراضي العرش

تُعرّف أراضي العرش على أنَّها: "عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أو البعض منها يتبع للبلديات، غالبيتها يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم الغير خاضع لأي تقنين، وترتكز في الهضاب العليا والمناطق السَهْبية في الجزائر"[3]. إلى أنَّ ما يثير الانتباه هو انفراد الجزائر بهذه التسمية دون سواها، حيث تختلف عن تسمية أراضي الجموع أو الأراضي السلالية في المغرب، وأراضي العرب التي تحولت إلى تسمية الأراضي الاشتراكية في تونس[4].

---

[1] أمر رقم: 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 السالف الذكر.

[2] أرحمون، نورة.. مرجع سابق، ص 205.

[3] حاجي، نعيمة. "أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر". *مجلة الحقيقة*، جامعة العربي تبسي، م 17، ع 03، 2018م، ص 299.

[4] نفس المرجع، ص 299.

تم تنظيم هذا النوع من الأملاك العقارية بعد الاستقلال، فكانت أراضي العرش في ظل الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية المكرس للتوجه الاشتراكي، مدمجة في صندوق الثورة الزراعية، أين سمح باستغلالها في شكل تعاونيات فلاحية، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية[1]، تمَّ إخضاع أراضي العرش لهذا المرسوم بإدراجها ضمن محيطات الاستصلاح. وبصدور الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري، تمَّ تصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة[2].

إلى أنه وبالرغم من صدور القوانين المحدِّدة للطبيعة القانونية لأراضي العرش التابعة لأملاك الدولة، فإن الحائزين لهذه الأراضي الذين توارثوا حق الانتفاع بها أبًا عن جدْ لا يزال في اعتقادهم أنَّ شغلهم لهذه الأراضي يكرس لهم حق الملكية[3]، فقاموا بإبرام التصرفات العرفية والتنازل عنها، أضِفْ إلى ذلك منازعاتهم للدولة حول حق الملكية، كما يواجه بعضهم الفرق التقنية الميدانية المكلفة بإنجاز عملية المسح العقاري، ويحاولون التظاهر بملكيتهم لهذا النوع من العقار دون تقديم أي سند رسمي أو عرفي يبرر شغلهم لهذه الأراضي.

وعليه فإن هذه الاعتراضات كثيرًا ما تواجه لجنة المسح، ليتّم حلها والفصل فيها وديًا بواسطة هذه الأخيرة، وذلك لما لهذه الأراضي من مكانة لدى المجتمع الجزائري وتمسكه بها.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري

---

[1] صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. مرجع سابق، ص 292.

[2] أنظر المادة رقم: 13 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، السالف الذكر

[3] أرحمون، نورة. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري*. مرجع سابق، ص 201.

نظرا لخصوصية هذه المرحلة في إعداد الدفتر العقاري، منح المشرع سلطة واسعة للمحافظ العقاري في قبول الإيداع وفقاً ما يقتضيه القانون إضافة لإمكانية الامتناع عن منح الترقيم العقاري.

أولا: المنازعات الناشئة عن رفض إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

يُعدّ قرار رفض الإيداع من القرارات الهامة التي يصدرها المحافظ العقاري في حالات محددة قانوناً وفقًا لكيفيات معينة.

1. حالات رفض المحافظ العقاري للإيداع

جاءت المادة رقم: 100 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري بالحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع[1] وهي:

أ_ عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ:

وذلك في حالة ما إذا كانت الأرض ضمن منطقة ممسوحة، فلا يمكن للمحافظ هنا القيام بعملية الشهر دون إيداع الدفتر العقاري بهدف تحيينه قانونيا[2].

ب_ عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي:

بحيث أوجبَ المشرع الجزائري على الموثقين وكُتّاب الضبط عند إبرام العقود أو الشهادات التوثيقية بعد الوفاة، وما تعلق بالقرارات القضائية، أن يقدموا للمحافظة العقارية مستخرج مسح الأراضي ضمن الوثائق المدعة لدى هذه الإدارة، بحيث أنَّ مستخرج مسح الأراضي يقوم مقام مستخرج العقد المنصوص عليه في المادة رقم: 73 من المرسوم رقم: 76-63 المشار إليه آنفا[3].

[1] أنظر المادة رقم: 100 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2] معكوف، منى. مرجع سابق، ص 135.

[3] أنظر المادة رقم: 73 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

إن طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح يكون من طرف محرر العقد، ويكون التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب[1]. ويجب أن يكون تاريخ مستخرج المسح يقل عن 06 أشهر ابتداءً من[2]:

- يوم تحرير العقود والشهادات.
- يوم تقديم الطلب إلى العدالة بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية.
- يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق الحجز.
- بالنسبة للمزاد من يوم تحديد دفتر الشروط إذا تمّ المزاد بالتراضي، ومن يوم الإيداع إذا تمّ عن طريق القضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن المطبوع المسمى"cc4 مكرر" يمثل مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي في نفس الوقت، وذلك بهدف تبسيط الشكليات المفروضة على المستعملين[3].

أ- عدم تقديم القياس في حالة تغير الحدود:

يتم إعداد وثيقة القياس على أساس نسخ تُعرف بمستخرج مخطط المسح، والتي تُسلم من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين الحدود، فعندما يقوم المهندس بتعيين الحدود الجديدة يرسل وثيقة قياس إلى مصالح المسح للتأشير عليها وإعطائها أرقام مؤقتة والذي يصبح نهائي بعد شهر العقدة أو القرار القضائي المثبت لتقسيم مجموعة الملكية. بحيث تنتقل هذه الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث[4].

[1] التعليمة رقم: 16 المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي، السالفة الذكر.

[2] أنظر المادة رقم: 77، المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3] أنظر المادة رقم: 76 المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[4] التعليمة رقم: 16 المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي، السالفة الذكر.

فنظرا للأهمية البالغة لهذه الوثيقة فإنّ المحافظ العقاري يرفض الإيداع لغيابها من الملف عند تغيير الحدود.

ج_ إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف:

سواء التصديق على هوية الأطراف أو الشرط الشخصي المحدد قانوناً بموجب المواد رقم: 62، 63، 64، 65 وكذا المادتين 101، 103، من المرسوم رقم: 76-63 المشار إليه آنفاً، بحيث أن المقصود بالشرط الشخصي هو الأهلية المدنية للأطراف[1].

هـ- عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري:

بحيث أنَّ المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري سلطة طلب أي وثيقة يراها لازمة في عملية الشهر، وذلك تحت طائلة عدم قبول الإيداع.

-عندما يكون تعيين العقار لا يستجيب لأحكام المادة رقم: 66 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر وبالرجوع للمادة 66 في ذات المرسوم نجدها ألزمت بتعيين العقار ببيان نوعه والبلدية التي يقع فيها وكذا تعيين القسم ورقم المخطط وتحديد محتوى الوثائق المسحية، وذلك في كل عقد أو قرار قضائي موضوع الشهر. وإذا لم يتم إيداع المحررات الرسمية قصد شهرها بشكل صحيح وبصفة عامة إذا لم يعطي المحرر الرسمي المقدم الإثبات المطلوب لأجل الشهر

_عندما تكون الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات المنصوص على إيداعها بموجب المواد رقم: 93، 95، 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة الخاصة بها.

تجدر الإشارة إلى أنَّ المحافظ العقاري في رفضه للإيداع، فإن هذا الرفض ينصب على كل الوثيقة حتى لو تعلق سبب الرفض ببياناتها فقط. إلى أنه ورد عن هذه القاعدة

[1] أنظر الفقرة 2 من المادة رقم: 65 المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

استثناء، إذ لا يمتد أثر الرفض لكل العقود، وإنما ينحصر في البيان المشوب بالخطأ في الحالات التالية[1]:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب عقد واحد.
- حالة البيع بالمزاد والبيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد.
- حالة الامتيازات والرهون التي تتعلق بعدَّة عقارات بمحرر واحد.

2. كيفية رفض المحافظ العقاري للإيداع

يجب على المحافظ العقاري قبل تقريره لرفض الإيداع أن يبحث فيما إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء أو النقائص الموجودة فيها من أجل القيام بعملية التسوية مرَّة واحدة وتفادي رفض الإيداع مرة أخرى[2].

من ثم يقوم المحافظ بتجسيد قرار رفض الإيداع عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول توجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية، أو بواسطة التسلم الشخصي للموَقِع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام[3]، وذلك في أجل 15 يوم بداية من تاريخ رفض الإيداع[4] ويجب أن تحتوي هذه الرسالة على البيانات التالية:

- تاريخ الرفض
- أسباب الرفض والنص القانوني الذي استند عليه المحافظ العقاري
- توقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية[5]

---

[1] أنظر المادة رقم: 106 المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2] حيرش، نور الدين. "المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري". *مجلّة الأحياء*، جامعة معسكر، م 22، ع 30، 2022م، ص 723.

[3] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 117.

[4] معكوف، منى . مرجع سابق، ص 151.

[5] بوقرة، العمرية. مرجع سابق، ص 151.

وبعد تبليغ قرار الرفض نكون أمام احتمالين، حالة ما إذا تدارك محرر العقد الخطأ الذي كان سبب الرفض وتأكد المحافظ العقاري من تصحيحه قبل الإيداع ونفذ إجراء الشهر، والحالة الثانية ما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري قد أخطأ في قراره فيجوز له الطعن أمام القضاء في مهلة لا تتجاوز الشهرين[1].

وباعتبار أنه من الناحية العملية، يمسك ملف رفض الإيداع الذي يقسم إلى أربع ملفات فرعية[2]:

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض
- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ
- ملف فرعي خاص برفض نهائي
- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات[3]

فإنَّ عند اتخاذ المحافظ العقاري قرار الرفض يؤشر على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، وإذا تجاوزت المهلة القانونية للطعن يرتب الملف الخاص بالرفض ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. أمَّا إذا تمَّ الطعن في الآجال، فالملف يُرتب ضمن الملف الفرعي الخاص بالمنازعات إلى أن يصدر الحكم النهائي، والذي قد يؤيد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع، وبالتالي يرتب الملف ضمن الملف الفرعي الخاص بالرفض النهائي، أو يلغي قرار المحافظ العقاري، وبالتالي فإن المحافظ العقاري يكون ملزم بإتمام إجراءات الشهر[4].

[1] أنظر المادة رقم: 108، المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2] أنظر المادة رقم: 110 المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3] بريك، الطاهر. مرجع سابق، ص 118.

[4] خلفوني، مجيد. مرجع سابق، ص ص 63، 66.

تجدر الإشارة إلى أن بعد رفض الإيداع لا يوجد ما يمنع المحافظ من قبول إيداع وثيقة جديدة تخص ذات العقار، وذلك بمناسبة لجوء المالك لتَرتيب حق على نفس العقار لفائدة شخص آخر.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن رفض إجراء الشهر

إن رفض الإجراء هو الآخر يتطلب مراقبة دقيقة وفحصاً معمقاً للوثيقة التي تم قبول إيداعها، مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، بحيث إذا تبيَّن وجود خلل يمكن للمحافظ العقاري رفض شهرها[1]. وذلك لأسباب وكيفيات حددها القانون.

1. أسباب رفض إجراء الشهر:

نص المشرع على أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر في المادة رقم: 101 من المرسوم رقم: 76-63 كما يلي[2]:

أ- إذا كانت الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة.

ب-إذا كانت مراجعة الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.

ج- إذا كان تعيين العقارات أو الأطراف أو الشرط الشخصي المنصوص عليهم في المادة رقم: 65 من المرسوم رقم: 76-63 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.

د- إذا كانت صفة المتصرف والحائز الأخير المحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقة العقارية.

هـ- إذا كان التحقيق المنجز بموجب المادة رقم: 104 من المرسوم رقم: 76-63 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

[1] حيرش، نور الدين. مرجع سابق، ص 724.

[2] أنظر المادة رقم: 101، المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

و- إذا كان موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع أو مخالف للنظام العام.

أمَّا المادة رقم: 109 من نفس المرسوم نصت على حالة خاصة لرفض الإجراء وهي حالة ما إذا لم يكشف المحافظ العقاري الخطأ المنسوب للأطراف إلَّا بعد إتمام الشهر، بحيث يعلم المحافظ الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ ويدعوه للتصحيح، إذا لم يستجب لذلك فلا يتم تنفيذ الشهر.[1]

2. كيفية رفض إجراء الشهر:

عند اكتشاف المحافظ العقاري لأحد أسباب الرفض فإنَّه يقوم بتوقيف إجراء الشهر ويبلغ قرار الرفض إلى الشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، الذي يتم بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التبليغ الشخصي مقابل إقرار بذلك. وتعطى مهلة 15 يوم ابتداءً من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام برفض الرسالة الموصى عليها من تسوية الوضعية[2]. فإذا لم يقوم المبلغ له بتصحيح أو إيداع وثائق تعديلية، يُبلغ القرار بالرفض النهائي خلال 08 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم (أجل التبليغ)[3]. أمَّا في حالة إذا تبيّن أن المحافظ العقاري أخطأ عند قبوله الوثيقة وقيامه بالشهر فيتخذ قرار الرفض النهائي دون اتباع الإجراءات السابقة[4].

ثالثا: المنازعات المتعلقة بالترقيم

كما سبق الإشارة أعلاه أن الترقيم يكون في حالتين، ترقيم مؤقت وترقيم نهائي، وباختلافه تختلف المنازعات المتعلقة به.

---

[1] أنظر المادة رقم: 109، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2] معكوف، منى. *الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة*. مرجع سابق، ص 159.

[3] أنظر المادة رقم: 107 من المرسوم السابق.

[4] حيرش، نور الدين. مرجع سابق، ص 725.

1. المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت:

نصت المادة رقم: 15 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري على أنَّ النزاع حول الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري سواءً لمدة 04 أشهر أو لسنتين.

حيث يتمّ تقديم الاعتراض على الترقيم المؤقت من طرف المالك أو الحائز أمام المحافظ العقاري الذي يسجل الاعتراض في سجل خاص بحسب تاريخ تسجيله[1]. والذي له سلطة المصالحة بين الأطراف والذي قد يترتب عليها إما تسوية النزاع أو رفضه، بحيث نصت المادة رقم: 15 في فقرتها 02 من المرسوم رقم: 93-123 بأنَّ المحافظ العقاري له سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر صلح تكون له القوة الإلزامية الكاملة، إذْ يتم التوقيع عليه من قبل الأطراف والمصادقة من طرف المحافظ العقاري عليه. وبناء على هذا المحضر يتمّ الترقيم النهائي مع تبليغ مصالح المسح بمختلف التغييرات بواسطة مستخرج عقد[2]، أمَّا في حالة فشل الصلح يحرر المحافظ العقاري محرر بعدم الصلح ويبلغه للأطراف المعنية وللمتضرر الحق في رفع دعوة أمام القضاء في أجل 06 أشهر[3].

2. المنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها:

تجدر الإشارة إلى أن المشرع استحدث مصطلح العقارات الغير مطالب بها بموجب قانون المالية لسنة 2018 في المادة رقم: 89 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم: 75-74 والذي كانت سابقا تسمى "الأراضي المسجلة لحساب المجهول"[4]، بحيث تُرقم هذه

[1] صياد، كريم.. مرجع سابق، ص 309.

[2] أنظر المادة رقم: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-123، السالف الذكر.

[3] باشا، عمر حمدي. *منازعات الدفتر العقاري*. مرجع سابق ص49.

[4] صياد، كريم. مرجع سابق، ص 314.

العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة لصالح الدولة ابتداءً من تاريخ إيداع الوثائق المسحية[1]، إلى أنه يمكن تقديم احتجاج مؤسس على سند قانوني شرط أنْ لا يكون أي نزاع عن العقار. من ثم تجتمع لجنة تتكون من ممثلي الإدارات المعنية بالمسح (الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الشؤون الدينية، الأوقاف والبلدية) تبدي رأيها في الموضوع، وبعدها يتم ترقيم هذا العقار باسم المُحتَج إذا كانت نتائج التحقيق لصالحه[2].

ميزت المادة رقم: 89 من قانون المالية لسنة 2018 بين الحائزين على سندات رسمية مشهرة والذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة هذه المدَّة، شرط أنْ لا يكون هناك دعوة قضائية مشهرة بخصوص البطاقة العقارية حيث يتم الترقيم بصفة نهائية، أمَّا بالنسبة للأشخاص الحائزين بموجب سندات غير مشهرة، فلهم الحق في تقديم طلب التسوية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. فإذا كانت نتائج التحقيق إيجابية فإن الطالب يستفيد من ترقيم مؤقت لمدَّة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، وفي الحالة العكسية يرفض الطلب[3].

3. المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي:

إن الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات وأراضي يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا لإثبات حق الملكية، وكذلك في حالة انقضاء الآجال المحددّة للترقيم المؤقت بدون تسجيل أي اعتراض فيصبح الترقيم النهائي[4]. فلا يمكن إعادة

[1] حسب تصريح السيد "حناشي عادل" موظف في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية خنشلة، في لقاء يوم 2025/04/20.

[2] أنظر المادة رقم: 67، من القانون رقم: 14-10، المؤرخ 2014/12/30، المتضمن فانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 2014.

[3] صياد، كريم. مرجع سابق، ص ص 115، 116.

[4] معكوف، منى. مرجع سابق، ص 180.

النظر فيه إلا عن طريق القضاء، وذلك بموجب المادة رقم: 16 من المرسوم رقم: 76-63 السالف الذكر[1].

يلاحظ أنَّ المشرع لم يحدد أجل مسقط لهذه الحالة ممَّا يجعل القوّة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر من طرف المالك الغائب عن عملية المسح العقاري. ممَّا يؤثر سلبا على ضمان الائتمان العقاري ويقلل من أهمية الشهر العيني باعتبار أن المالك يبقى مهددا[2]. وتجدر الإشارة إلى أنَّ المشرع لم يحدد الاختصاص القضائي الذي تؤول إليه هذه المنازعات، إلى أنّ الاجتهاد القضائي تدخل بالقول أنّ الاختصاص يؤول للقضاء الإداري وهو ما سيتم شرحه لاحقا.

المطلب الثاني: المنازعات اللّاحقة لإعداد الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري حجية قاطعة على الحقوق العينية العقارية، غير أنّ هذه الحجية لا تمنع من الطعن فيه في حالات محددة، لاسيما عند إنشائه بناءً على وقائع وإجراءات مخالفة للقانون، وتطرح في هذا الإطار دعوى إلغاء الدفتر العقاري كدعوى استثنائية ترمي إلى محو القيد العقاري الذي تمّ تأسيسه بصورة غير مشروعة، وعليه سيتم تطرق لهذا الموضوع من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول مفهوم دعوى الإلغاء، والفرع الثاني الجهة المختصة بالنظر فيها.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

سيتم التطرق في هذا الفرع لتعريف دعوى الإلغاء وتبيان خصائصها مع ذكر شروط وأسباب رفعها.

أولًا: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها

1. تعريف دعوة الإلغاء:

[1] شعبان، هند. مرجع سابق، ص 210.

[2] باشا، عمر حمدي.. مرجع سابق، ص 49.

تعددَت التعريفات الفقيه لدعوى الإلغاء، فعرّفها الفقيه الفرنسي"A.delaubdaire": "بأنّها طعن قضائي، يرمي إلى ابطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري"[1]، وعرفها الدكتور سليمان محمد الطمّاوي بأنّها: "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار مخالف للقانون"[2]. وعرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنّها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية، مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"[3]. وممَّا سبق فيمكن تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري على أنَّها دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته التي جاءت مخالفة للقانون.

2. خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء بصفة عامة سواء تعلقت بالدفتر العقاري أو غيرها من الدعاوي فيما يلي:

أ- **دعوى ذات طابع قضائي:** والمقصود بذلك أنَّها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء ويتم النظر فيه عن طريق قاضي مختص وفقًا لنص المادة رقم: 24 من الأمر رقم: 75-76 التي نصت: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة"[4].

ب-**طعن موضوعي:** فالطعن بإلغاء الدفتر العقاري يقوم أساسًا على اختصام القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي ينفي المدعي عليه الاعتداء على حقه

---

[1] بوضياف، عمار. *المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني: الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية*. د ط، الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، 2018م، ص 08.

[2] بوضياف، عمار. *الوسيط في قضاء الإلغاء*. د ط، الجزائر: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011م، ص 61.

[3] بعلي، محمد الصغير. مرجع سابق، ص 29.

[4] بن خضرة، زهيرة. "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة". *مجلة القانون العقاري*، جامعة البليدة، م 08، ع 03، 2021م، ص 139.

الشخصي فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فإنّها تقتضي توجيهًا من شخص إلى شخص آخر، إلى أنَّ رقابة قاضي الإلغاء تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة[1].

ج- **دعوى مشروعية:** تهدف دعوى الإلغاء إلى ضمان احترام مبدأ المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة، أي المخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة، ويقصد به خضوع والتزام السلطة التنفيذية (الإدارة) للأحكام القانونية في جميع تصرفاتها، أي خضوعها لكل قواعد القانون الوضعي في الدولة، فيجب على الإدارة الالتزام بأحكام القانون فيما تصدره من قرارات إدارية، فيجب أن تصدر عن السلطة المختصة وفقا للإجراءات والأشكال التي رسمها وحدّدها القانون، ومن ثم فإنَّ دور قاضي الإلغاء البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه[2].

د- **الحكم في دعوة الإلغاء:** إنَّ الحكم الصادر في إلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة ويتمسك بالإلغاء من له مصلحة في ذلك ولو لم يكن طرفًا في الدعوى[3].

ثانيًا: شروط قبول الدعوى وأوجه الإلغاء

بحيث تُرفض دعوى الإلغاء في حالة الإخلال بأحد شروطها الجوهرية أو لوجود سبب من أسباب إلغائها.

1. شروط قبول الدعوى:

لقبول دعوى الإلغاء يجب أن تتوفر فيها جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى.

---

[1] حمدادو، محمد أمين. "دعوى إلغاء الدفتر العقاري". *مجلة تشريعات التعمير والبناء*، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية قسنطينة، د م، ع 07، 2018م، ص 40.

[2] حافظ، محمود محمد. *القضاء الإداري في القانون المصري والمقارن*. د ط، القاهرة: دار النهضة العربية، 1993م، ص 25.

[3] بوشعور، وفاء. *سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة، 2011-2012م، ص 41.

أ- الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

ويمكن إجمالها فيما يلي:

✓ **الصفة والمصلحة:**

حسب ما جاء في المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والادارية والتي تنص على: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرّها القانون"، ومنه فالصفة والمصلحة يجب توفرهما لرفع دعوى الإلغاء، وذلك بقيامها من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى أي أنّها تقتصر على المتضرر من إعداد الدفتر العقاري فحسب، أي أنَّ رافع الدعوى يجب أن يتأثر تأثيرا مباشرا من القرار المطعون فيه،[1] لا تُقبل دعوى الإلغاء هنا إلَّا بتوافر هذين الشرطين في المتقاضي، فالصفة في التقاضي تعبر عن كون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي أنْ يكون في مركز قانون سليم يُخوِل له التوجه للقاضي[2]. كما يقصد أيضا أن القرار الإداري المطعون فيه له تأثير على وضعيته الشخصية. وبالتالي فالطعن في القرار الإداري لا يحرم أي فرد من استيفاء حقه إذا رأى بأنَّ الإدارة خرجت في قراراتها عن المشروعية[3].

✓ **الأهلية:**

وبالرجوع إلى نص المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنَّ المشرع قد استبعد شرط الأهلية من شروط الدعوى، على خلاف ما كانت عليه قبل تعديل

---

[1] مراحي، ريم. *دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري*. مرجع سابق، ص 162.

[2] بوضياف، عمار. *دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وفقهية*. د ط، الجزائر: دار الجسور، 2009م، ص 85.

[3] القانون رقم: 08-09 المؤرخ 25 فيفري2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.

2022 الذي نصَ فيه صراحةً على شرط الأهلية إلى جانب شرط الصفة والمصلحة، وذلك في المادة رقم: 459 منه[1].

غير أنَّه بالرجوع إلى نص المادة رقم: 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع قد أوردَ شرط الأهلية ضمن الدفع ببطلان الإجراءات، وجعلها من النظام العام يُثيرها القاضي من تلقاء نفسه، حيث نصت على ما يلي: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددّة على سبيل الحصر فيما يلي:

1-انعدام الأهلية للخصوم

2-انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

✓ **ميعاد رفع الدعوى:**

فميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة رقم: 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة (4) أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ النشر بالنسبة للقرارات الجماعية والتنظيمية[2]، وبالتالي، فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإن لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضةً للطعن.

وقد تتقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة رقم: 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للأسباب التالية[3]:

- ✓ الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة.
- ✓ طلب المساعدة القضائية.
- ✓ وفاة المدعي أو تغير أهليته.
- ✓ القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.

---

[1] بوضياف، عمار. *دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وفقهية*. مرجع سابق، ص 33.

[2] أنظر المادة رقم: 832 من القانون رقم: 08-09 ، السالف الذكر.

[3] حمدادو، محمد أمين. مرجع سابق، ص 41.

ب- الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:

يتم رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري بموجب عريضة مكتوبة من المعنى أو من طرف محامي في حال توكيله ويشترط أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة وموقعة، وأن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة رقم: 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، البيانات الخاصة بطرفي النزاع من حيث: الاسم واللقب، المهنة والعنوان وكذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، وتحديد الطلبات التي يرغب المدعي في الحصول. عليها إضافةً إلى ذلك أقرَّ المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص رفع الدعوى العقارية والتي تتعلق بالعريضة،[1] وهي كالتالي:

- وجود توقيعها من طرف محامي: يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر عقاري موقعة من محامي تحت طائلة البطلان وفقًا لنص المادة رقم: 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أحكام المادة رقم: 827 من نفس القانون التي استثنت الدولة والمؤسسات العمومية. حيث أنّ وضع المشرع لهذا الشرط يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوافر إلَّا في المحامين، فضلاً عن أنَّ التقاضي أمام مجلس الدولة يستوجب أن يكون المحامي المعتمد لديه خبرة وأقدمية[2].

- جواز النظام المسبق: أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة رقم: 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

---

[1] لبيض، ليلى. مرجع سابق، ص 287.

[2] أنظر المادة رقم: 830 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[3] زايدي، سيد علي. *اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية*. رسالة ماجستير. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014م، ص ص 27، 28.

– وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى: يجب إرفاق عريضة رفع الدعوى المراد بها إلغاء الدفتر العقاري القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع يبرر ذلك، فإذا تبين أنَّ المانع بسبب امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، يأمر القاضي بتقديمه في أول جلسة ليستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع[1].

– شهر العريضة الافتتاحية للدعوى: ألزم القانون على كل فرد مباشرة بعد رفع الدعوى القضائية الخاصة بإلغاء الدفتر العقاري، أن يقوم بشهر دعواه وهذا بناءً على ما نصت عليها المواد رقم: 17 و 519 من القانون رقم: 08-09 السالف الذكر والمادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 السالف الذكر، خاصةً إذا كانت متعلقة بحق عين عقاري وارد على عقار أو سند مثبت للملكية ويعتبر هذا الشرط من النظام العام، يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه. والغاية من الشهر إعلام الغير بوجود نزاع على العقارة الذي محله دفتر عقاري[2].

2. أوجه الإلغاء (الأسباب)

يقصد بأوجه الإلغاء أسباب الإلغاء العامة، مختلف العيوب التي تشوب القرار الإداري وتصيب أركانه، وتجعله غير مشروع وتؤدي إلى الحكم بإلغائه فبعد أن يقبل القاضي الدعوى شكلاً بعد توافر كافة الشروط والإجراءات الشكلية المحدّدة قانونا لقبولها، يعمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية ومدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، فيبحث القاضي وبصفة أدقّ في العيوب التي تصيب أركان القرار الإداري محل الطعن والتي تتمثل فيه:

[1] رحايمية، عماد الدين. مرجع سابق، ص 294.

[2] حمدادو، محمد أمين. مرجع سابق، ص 44.

– عيب عدم الاختصاص: يقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظة العقاري كأن يكون الختم الذي ختم به على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية، وبذلك يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى الإلغاء إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني، بإصدار قرار يمنح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية[1].

–عيب مخالفة الشكل والإجراءات: وهنا لا يتصور مخالفة الشكل المتعلق بالدفتر العقاري كونه محدد وفقًا للنموذج الخاص به. لكن بإمكان مخالفة إجراءات تسليمه، كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفع رسوم شهر الوثائق المسحية فمتى تم تسليم الدفتر دون دفع الرسوم وجب إلغاءه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقا للدولة[2].

– عيب السبب: فإذا كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، فإنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية، غير تلك المحددّة في الأمر رقم: 75–74 ورسومين 76–62 و76–63، الذي تمّ ذكرهم سابقاً، وبالتالي فمن صور هذا العيب الخطأ في القانون، وعدم الصحّة المادية للوقائع والخطأ في التكييف القانوني للواقعة[3].

– عيب مخالفة القانون: فمتى تتبيّن للمدعي أن المحافظ العقاري خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري، أمكن طلب إلغاءه على أنْ يثبت ويبيّن النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حيث يتمكن القاضي الإداري إمَّا بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

---

[1] عدو، عبد القادر. *منازعات إدارية*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2012م، ص ص 167، 168.

[2] حمدادو، محمد أمين. مرجع سابق، ص 44.

[3] أنظر المادة رقم: 23 من الأمر رقم: 75–74، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

– عيب الانحراف بالسلطة: إذ يتعين على رافع الدعوى إثبات أنَّ الدفتر العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها، ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض لاسترجاع حقوقه المهدورة وهذه الدعوى إمَّا أن يرفعها على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لخطأ جسيم طبقًا لنص المادة رقم: 23 من المرسوم رقم: 75–74، أو برفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العامة[1].

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري وأثرها

تختلف الجهة القضائية المختصّة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهة القضاء العادي وقد تكون جهة القضاء الإداري وهذا حسب النزاعات المطروحة أمامهم، بالإضافة إلى وجود آثار ناتجة عن إلغاء هذا الدفتر.

أولا: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري

وتفرق هنا بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

1. حالات اختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري:

إن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة ويمكن أن تنصب على عدّة أمور ومنها الطعن بالتزوير في الدفتر العقاري، وهذه الدعوى يختص بها القضاء العادي إذ قد يعمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، سواءً تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري[2].

إذ أنّ نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري عند تحليله التصريحات والشهادات والوثائق المعني قد تكون على أساس تصريحات غير صحيحة أو

[1] براهمي، سهام. *التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية*. د ط، الجزائر: دار الهدى، 2012م، ص 259.

[2] حمدادو، محمد أمين. "دعوى إلغاء الدفتر العقاري". مرجع سابق، ص 45.

تقديم وثائق مزورة، وفي هذه الحالة قد مكَّن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللّجوء إلى الجهة القضائية المختصة وهي قسم الجنح على مستوى المحكمة المختصة اقليميا من أجل استصدار حكم يعاقب المزور على اقترافه جنحة تزوير الدفتر العقاري وهذا طبقًا لنص المواد رقم: 222، 223، 233 من قانون العقوبات الجزائري[1].

على سبيل المثال، لو كانت هناك قطعة أرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة وعليها حارس قضائي وتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك ورغم ذلك، قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، فهنا تثبت سوء نيّة المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير مما يستوجب العقاب على التزوير والاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف[2].

وعليه فإنَّ المشرع منح الحق للمضرور من تزوير الدفتر العقاري اللجوء إلى القضاء العادي للطعن في تزويره، ممَّا يؤدي إلى استرجاع حقه من المزور، إضافةً الى أنَّه يعاقب على هذا الفعل طبقاً للمواد السالفة الذكر.

فنرى أن الاختصاص هنا يؤول إلى جهة القضاء العادي باعتبار أنَّ النزاع قائم بين الأشخاص الطبيعية وليس للدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية محل هنا[3]. أمَّا إذا تعلق الأمر بنزاعات الترقيم المؤقت فيعود الاختصاص فيها إلى القضاء العادي (القاضي العقاري) طبقًا لنص المادة رقم: 516 من قانون الإجراءات المدنية

[1] القانون رقم: 16-02 المؤرخ في: 19 جوان 2016، المعدل والمتمم للقانون 66-156 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد37، لسنة 2016.

[2] بن عمارة، زهرة. *دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة، 2011م، ص 173.

[3] حمدادو، محمد أمين. مرجع سابق، ص 76.

والإدارية والتي تنص على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"[1].

2. حالات اختصاص القاضي الإداري بإلغاء الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري سند إداري تسلمه هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري والذي يعمل على إصدار مجموعة من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة، ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري.

وبما أنّ القرار الصادر عن المحافظ العقاري قراراً إدارياً والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية، فإنه يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية باعتباره ممثلا. كما تشير إلى ذلك المادة رقم: 24 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تقضي: "تكون قرارات المحافظة العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميًا"[2].

واستناداً إلى المعيار الموضوعي الذي تبناه المشرع الجزائري حيث منح الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وهذا ما نصت عليه المادة رقم: 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، إذْ تنص المادة رقم: 800 على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تخصّ بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات

---

[1] سماعين، هاجر. *منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2019-2020م، ص 200.

[2] الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

[3] العتروس، بشير. "الشهر العقاري في القانون الجزائري". *مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية*، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ج 01، 2004م، ص 28.

العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها". وتنص المادة رقم: 801: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

–دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

– الولاية والمصالح الغير ممركزة للدولة على مستوى الولاية

– البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية

– المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية"[1].

وعليه فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار حتى لو كانت الولاية. وبالتالي فإنّ النزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات والذي من خلاله يمنح الدفتر العقاري، يختص بالفصل فيها القضاء الإداري تطبيقاً للمواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

كما يعتبر الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر في موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري، وهذا ما أكده القرار رقم: 666056 بتاريخ 2011/07/14 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا حيث أنه: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلَّا أمام القاضي الإداري"[3]، والطعن أمام المحاكم الإدارية يمكن أن ينصب على قرارات المحافظ أو أخطائه فللمتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ

[1] أنظر المادة رقم: 801 من القانون رقم: 08–09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[2] حمدادو، محمد أمين. "دعوى إلغاء الدفتر العقاري". مرجع سابق، ص 48.

[3] القرار رقم: 666056، الصادر بتاريخ 2011/07/14، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، عدد1، 2012، ص187

العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسئولية التقصيرية وترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية كما سبق الإشارة اليه[1]. باعتبار المحافظ العقاري ممثلاً على مستوى الولاية فإنَّ القرار الصادر عنه تختص به المحاكم الإدارية ومجلس الدولة كجهة استئنافية وذلك على النحو التالي:

أ- المحكمة الإدارية:

تختص المحكمة الإدارية بالفضل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إذا كانت ضد المحافظ العقاري، إذْ أنَّ تصرفات هذا الأخير تأخذ شكل القرارات الإدارية. وبصفة عامة يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ بمنح الدفتر العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري، وبالتالي طلب إلغاء الدفتر العقاري طبقاً لما تنص عليه المادة رقم: 112 من المرسوم رقم: 76-63[2]. وبالتالي فالجهة المختصة بالفصل في هذه القضية هي القضاء الإداري وفقاً للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر، وبالتالي فإن الاختصاص يعتبر نوعي يحكم به القاضي من تلقاء نفسه[3].

وعليه يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعة أن يكون النزاع إدارياً أي أحد طرفي المنازعة شخصًا من أشخاص القانون العام كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية.

أمَّا عن الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري فيتحدد وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة رقم: 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي هو

[1] حمدادو، محمد أمين. مرجع سابق، ص 49.

[2] لبيض، ليلى. مرجع سابق، ص 294.

[3] خلفوني، مجيد. مرجع سابق، ص 56.

موطن المدعي عليه أساساً واستثناءً في مواطن مختلفة إذا تعذَّر الموطن الأصلي للمدعي عليه حسب نفس المادة.

وأمّا عن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام ويجوز إثارته من الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي عملاً بأحكام المادة رقم: 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

وتجدر الإشارة إلى أنّه تم تنصيب المحاكم الإدارية على مستوى بعض الولايات والتي أصبحت ترفع أمامها هذه الدعاوى. ويختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة وبصفة عامة بالفضل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن سلطات مركزية، وبصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري كما يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقًا للمواد 901، 902، 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

ثانيا: آثار إلغاء الدفتر العقاري

إذا كانت دعوى الإلغاء تهدف إلى إعدام القرار الإداري المخالف للمشروعية فإنّ حكم الإلغاء يُعدّ الحصن المنيع للحفاظ على المشروعية.

ويحوز الحكم الصادر بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه حجية مطلقة، بحيث يكون هذا الحكم حجية على الكافّة أما بقية الأحكام فتحوز حجية نسبية، وبالتالي فإنّ أثرها يقتصر على أطراف الخصومة أي قاصرة على أطراف النزاع وتتعلق بذات الحق محلًا وسببًا[3].

[1] معكوف، منى. مرجع سابق، ص 228.

[2] القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[3] قاسم، محمد أنس. *الوسيط في القانون والعام القضاء الإداري*. د ط، القاهرة: دار النهضة العربية، 1987م، ص 416.

فتجدر الإشارة إلى أنّ حكم الإلغاء يؤدي إلى إعدام القرار كليا أو جزئيا، فبالنسبة إلى الإلغاء الكلي فيتمثل في إصدار حكم بإلغاء القرار المطعون فيه وإعدامه في مجموعة وبكل آثاره واعتباره كأن لم يكن من تاريخ صدوره، أمّا الإلغاء الجزئي فينصب على الجزء المعيب من القرار الإداري المطعون فيه ويحكم به إذا كان ممكنًا، فإذا استحال ذلك تقضي المحكمة بالإلغاء الكلي[1]. ويرتب حكم إلغاء الدفتر العقار آثار بالنسبة للأطراف وآثار في مواجهة الإدارة، حيث عند صدور حكم قضائي (يلغي) يقضي بإلغائه يصبح معدومًا منذ صدوره، وكأنَّه لم يكن سواء في مواجهة الأطراف أو الإدارة على حد سواء.

1. أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف:

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوَّة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع وينتج عن قرار إلغاءه زوال الأثر المطلق لحجيته ولا يمكن الاحتجاج به ويتم إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاءه وعلى اعتباره سند مثبت للملكية فإنَّ إلغاءه يزيل قيمته في الإثبات[2].

وتجدر الإشارة إلى أنَّ الحكم القضائي المتعلق بإلغاء الدفتر العقاري يجب أن يتضمن أيضاً إلغاء الترقيم النهائي، وفي هذا الشأن نذكر القرار رقم: 1100382 المؤرخ في: 2011/12/12 الصادر عن المحكمة الإدارية، الذي جاء فيه ما يلي: "حيث أنَّ موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم العقاري لمجموعة الملكية رقم: 37 قسم 19 من المسح الحضري لبلدية الأمير عبد القادر بمساحة 1162 م^2" [3].

2. أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:

[1] معكوف، منى. مرجع سابق، ص ص 225، 226.

[2] أوكيد، نبيل. مرجع سابق، ص 233.

[3] القرار رقم: 00382 المؤرخ في: 2011/12/12، الصادر عن المحكمة الإدارية لولاية جيجل

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإنّ الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أنَّ مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتمّ بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي. بل يجب اتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك لأن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار بالرجوع إلى البيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافةً إلى تثبيت القرار لكونه إجراء شكلي[1].

[1] وافي، هناء. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة*. مرجع سابق، ص ص 83، 84.

خلاصة الفصل الثاني

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، فهو الناطق الرسمي للوضعية القانونية للعقار، يصدر من المحافظ العقاري بعد جملة من الإجراءات والتي تتمثل أساساً في إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية، والذي بدوره يقوم بفحصهم للوصول إلى عملية ترقيم العقارات بنوعيها سواءً ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي، والذي يجسد في شكل بطاقات عقارية وهذا للخروج بنموذج لدفتر عقاري موحد ومؤشر عليه من المحافظ العقاري طبقاً لقرار وزير المالية، ليتم في الأخير تسليمه لصاحب الحق شخصياً، إلى أنّه قد تثور حول هذا الدفتر العديد من النزاعات سواء إدارية منها أو قضائية وسواء أكان الدفتر العقاري في مرحلة الإنجاز أو بعدها، فهناك منازعات سابقة لإعداده تتمثل في المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عمليات المسح وكذا المنازعات المتعلقة بالإجراءات عند القيد الأول وإجراء الإيداع والشهر. كما أنَّه يَنجرّ عن الدفتر العقاري منازعات لاحقة لإصداره، وهي منازعات قضائية بحتَة منها من يتم النظر فيها على مستوى القضاء العادي "كالطعن في تزوير الدفتر" العقاري ومنها من يتّم الفصل فيها أمام القضاء الإداري "كدعوى إلغاء الدفتر العقاري" وآثارها.

الخاتمة

نظرا للأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للملكية العقارية الخاصة، أقر في سبيل تطهيرها واثباتها آليات محكمة، وهذا من خلال اعتماده على نظام الشهر العيني الذي يقوم أساسا على عملية المسح المنظمة بموجب الأمر رقم: 75-74 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، والذي يعتبر الخطوة الأولى والتمهيدية للخروج بسند للإثبات، وهو الدفتر العقاري، حيث يعتبر الآلية الوحيدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، والذي أراد به المشرع إعطاء وثيقة للمالك تضبط حقوقه على عقار معين، ويستطيع من خلالها الاحتجاج أمام الغير.

وبعد الإجابة عن الإشكالية المطروحة سابقا التي أثارها الموضوع محل الدراسة، أمكن الوصول الى مجموعة من النتائج التي يمكن أن نجملها فيما يلي:

- يعتبر المسح العقاري، عملية فنية وقانونية تهدف الى تحديد الإطار العام للعقارات من أجل معرفة أصحابها، فهو إجراء أولي ذو أثر على تثبيت الملكية العقارية الخاصة.

- ينقسم المسح العقاري لأنواع مختلفة وضعها المشرع وقسمها الفقهاء، منها من تكون حسب طبيعية العقار كالمسح الحضري والريفي المنصوص عليهما في بموجب الأمر رقم: 75-74، وكذا المسح السهبي والصحراوي المنظمان بموجب التعليمة رقم: 01 المؤرخة في: 23/01/2009 المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، ونوع آخر والذي يكون حسب إلزامية المسح نجد فيه المسح الاختياري والاجباري.

- نظرًا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق فقد أُوكِل الى هيئات نشأت خصيصا لذلك وهي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والتي تمَّ دمجها بموجب المرسوم رقم: 21-251 و21-252، وحددت مهامها بشكل مفصل بقرارات وزارية لاحقة بعد ما كانت سابقا عبارة عن إدارتين منفصلتين.

– تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات والتي نظمتها التعليمة رقم: 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، والتي تم تقسيمها الى اجراءات تحضيرية وهي اجراءات تمهيدية لمباشرة عملية المسح والتي تتجلى في مجموعة خطوات ومراحل تم توضيحها بالتفصيل في دراستنا، فضلا عن اجراءات ميدانية متمثلة أساسا في تعيين الحدود، وعملية التحقيق العقاري التي تعتبر عملية جوهرية في هذه المرحلة، وتختتم بإجراءات نهائية والتي يتم فيها ايداع جميع الوثائق المسحية لدى مقر البلدية.

– بعد الانتهاء من عملية المسح تتم مباشرة انشاء وثيقة تعتبر بطاقة هوية للعقار (الدفتر العقاري) وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة وهذا ما أكدته المادة رقم: 19 من الأمر رقم: 75_74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

– الدفتر العقاري قرار إداري باعتبار أنّه تنطبق عليه جميع خصائص القرار الإداري، ومشمولا ببيانات محددة حسب نموذج موحد وهذا بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في: 27 ماي 1976.

– قلّل المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري وجعلها ذات مدى نسبي رغم ما له من قوّة ثبوتية مستمدَة من البطاقة العقارية وما سبقها من تحقيقات.

– جعل المشرع الجزائري الدفتر العقاري ضرورة حتمية بعد اتمام عملية المسح، بحيث تدخل في الكيفيات المتبعة أمام المحافظ العقاري، بداية من ايداع الوثائق المسحية أمامه الى الترقيم العقاري بنوعيه مؤقت ونهائي ثم تجسيدها في شكل دفتر عقاري وتسليمه لصاحب الحق.

– تنشأ عن الدفتر العقاري منازعات مختلفة في جميع مراحل إعداده، سواء منازعات سابقة لإعداده والتي تشمل المنازعات المسحية بكل انواعها، او منازعات لاحقه له والتي تختص بالنظر فيها لجنة المسح او المحافظ العقاري حسب طبيعية المنازعة. ومن المنازعات اللاحقة للدفتر هي ما يتعلق بالدفتر في حد ذاته والتي تكون أمام القضاء العادي في شكل دعوى تزوير الدفتر، وكذا دعوى إلغاء الدفتر العقاري التي يختص بها الفضاء الإداري.

وبناءً على ما تم التوصل إليه من نتائج يُمكن تقديم جملة من الاقتراحات العملية التي قد تساهم في تنظيم المنظومة العقارية خاصةً ما تعلق بالإثبات، وهي على النحو التالي:

– مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة منها في التقنيات الحديثة والمعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل القانونية المستخدمة في عملية المسح.

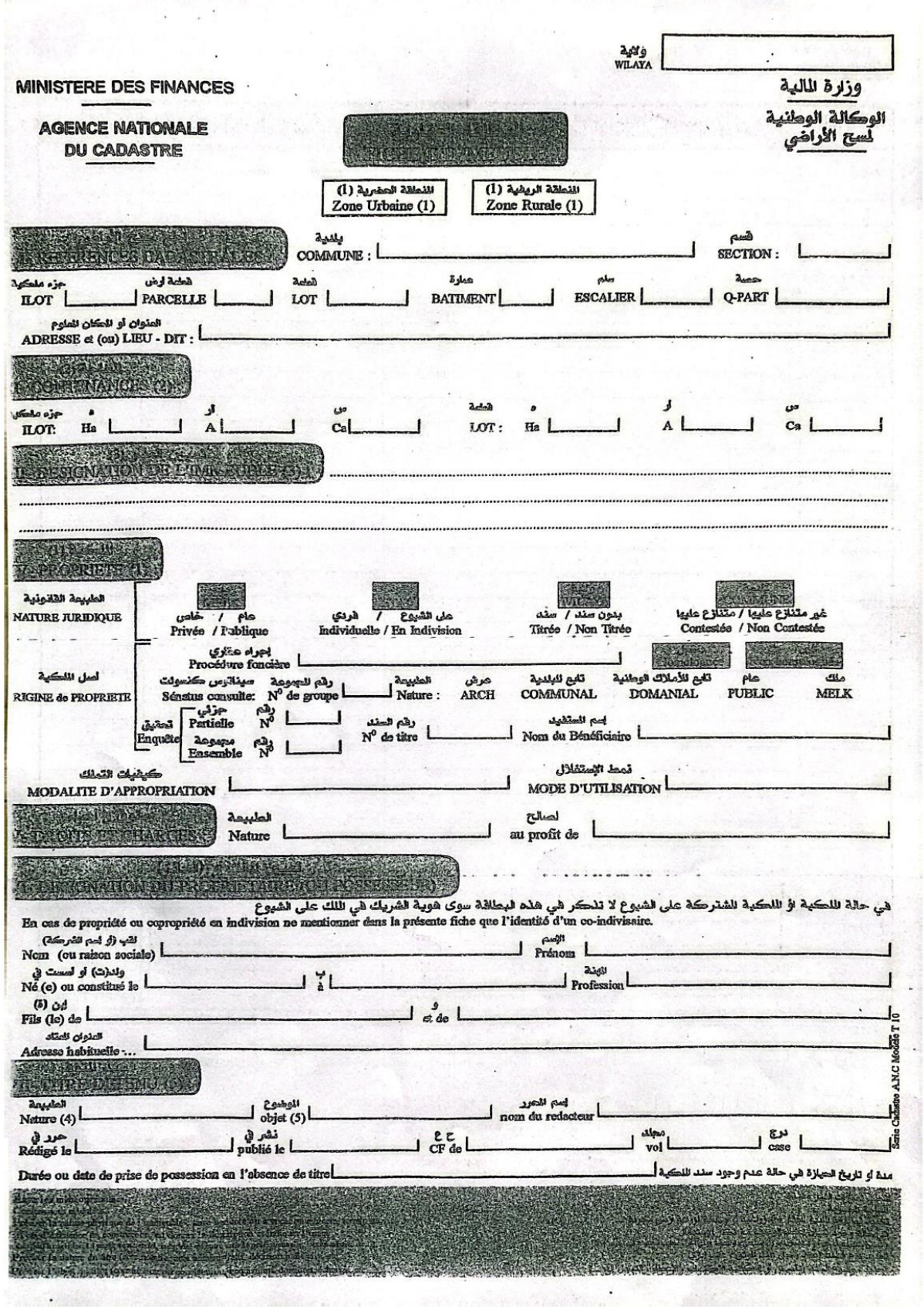
– تدخل المشرع الجزائري لتخفيف المهام الكثيفة عن لجنة المسح، خاصةً لوجود نوع من التناقض من ناحية كونها هيئة متدخلة في اجراءاته ومن ناحية أخرى تفصل في نزاعاته.

– حسم الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ضرورة ملحّة تفرضها متطلبات الأمن العقاري واستقرار المعاملات، إذ ينبغي أن يُكرّس بنص قانوني صريح يحدّد مركزه ضمن المنظومة القانونية.

– تدخل المشرع الجزائري لتحقيق الإنسجام بين النصوص القانونية التي جاءت بها التشريعات العقارية المتعلقة بالمسح وأحكام القانون المدني، لأجل أن يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد للإثبات في الأراضي الممسوحة.

– إضفاء القوَّة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري من خلال منع الطعن فيه، نظرًا للجهود والتكاليف التي تتكبّدها الدولة في سبيل عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

الملاحق



MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

وزارة المالية

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

ولاية WILAYA

(1) المنطقة الحضرية Zone Urbaine (1)

(1) المنطقة الريفية Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية COMMUNE :

قسم SECTION :

جزء ملكية ILOT

قطعة أرض PARCELLE

حصة Q-PART

عمارة BATIMENT

سلم ESCALIER

قطعة LOT

العنوان أو المكان المعلوم ADRESSE et (ou) LIEU - DIT :

II- CONTENANCE (2)

جزء ملكية ILOT: Ha A Ca

قطعة LOT : Ha A Ca

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

IV- PROPRIETE (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE

عام / خاص Privée / Publique

على الشيوع / فردي Individuelle / En Indivision

بدون سند / سند Titrée / Non Titrée

غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée

أصل الملكية RIGINE de PROPRIETE

إجراء عقاري Procédure foncière

سيناتوس كنسولت Sénatus consulte:

رقم المجموعة N° de groupe

الطبيعة Nature :

عرش ARCH

تابع للبلدية COMMUNAL

تابع للأملاك الوطنية DOMANIAL

عام PUBLIC

ملك MELK

تحقيق Enquête

جزئي Partielle رقم N°

مجموعة Ensemble رقم N°

رقم السند N° de titre

إسم المستفيد Nom du Bénéficiaire

كيفيات التملك MODALITE D'APPROPRIATION

نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION

V- CHARGES ET OBLIGATIONS

الطبيعة Nature

لصالح au profit de

VI- IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE (OU DES PROPRIETAIRES) (3)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع

En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

لقب (أو إسم الشركة) Nom (ou raison sociale)

الإسم Prénom

ولد(ت) أو أسست في Né (e) ou constitué le

ب à

المهنة Profession

إبن (ة) Fils (le) de

و et de

العنوان المعتاد Adresse habituelle :...

VII- TITRE DE MUTATION (3)

الطبيعة Nature (4)

الموضوع objet (5)

إسم المحرر nom du redacteur

حرر في Rédigé le

نشر في publié le

ع ع CF de

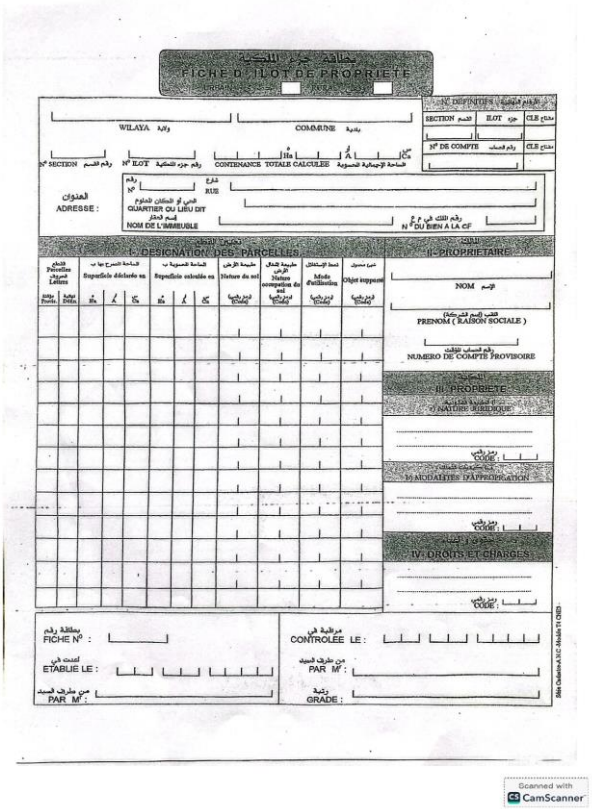
مجلد vol

درج case

Série Cadastre A.N.C Modèle T 10

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre

Scanned with CamScanner



FICHE D'ILOT DE PROPRIETE

WILAYA — COMMUNE — SECTION — ILOT — PARCELLE — CONTENANCE TOTALE CALCULEE — N° DE COMPTE

ADRESSE : RUE — QUARTIER OU LIEU DIT — NOM DE L'IMMEUBLE — N° DU BIEN A LA CF

I. DESIGNATION DES PARCELLES

N° de parcelle	Lettre indice	Superficie déclarée en ha	a	ca	Superficie calculée en ha	a	ca	Nature du sol	Nature occupation du sol	Mode d'utilisation	Objet supporté

II. PROPRIETAIRE

NOM — PRENOM (RAISON SOCIALE) — NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE

III. PROPRIETE

a) NATURE JURIDIQUE

b) MODALITES D'APPROPRIATION

IV. DROITS ET CHARGES

CODE :

ETABLIE LE : — PAR M/ : — GRADE :

CONTROLEE LE : — PAR M/ :

Scanned with CamScanner

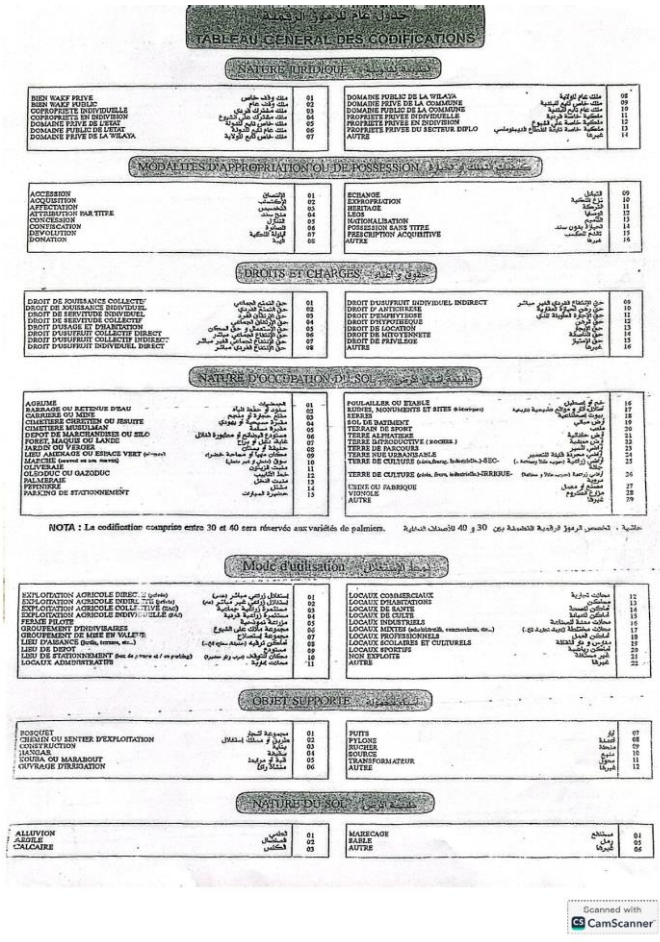


TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKF PRIVE	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	08
BIEN WAKF PUBLIC	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	07	AUTRE	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

ACCESSION	01	ECHANGE	09
ACQUISITION	02	EXPROPRIATION	10
AFFECTATION	03	HERITAGE	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	04	LEGS	12
CONCESSION	05	NATIONALISATION	13
CONSTATATION	06	POSSESSION SANS TITRE	14
DEVOLUTION	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	15
DONATION	08	AUTRE	16

DROITS ET CHARGES

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	02	DROIT D'ABITATION	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	03	DROIT D'EMPHYTEOSE	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	04	DROIT DE JOUISSANCE	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	05	DROIT DE LOCATION	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	06	DROIT DE NUE-PROPRIETE	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	07	DROIT DE PRIVILEGE	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	08	AUTRE	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL

AGRUME	01	POULAILLER OU ETABLE	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES Historiques	17
CARRIERE OU MINE	03	SERRES	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	04	SOL DE BATIMENT	19
CIMETIERE MUSULMAN	05	TERRAIN DE SPORT	20
DEPOT DE MARBRE, CARBURANTS OU SILO	06	TERRE ALFATIERES	21
JACHERE OU LANDE	07	TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	22
JARDIN OU VERGER	08	TERRE DE PARCOURS	23
LIEU ASSIMAGE OU ESPACE VERT (Cimetière, Square, Jardin public)	09	TERRE NUE/URBANISABLE	24
MARCHE (ouvert ou non couvert)	10	TERRE DE CULTURE (céréales, fleurs, industrielles)-HERBACEE-	26
OLIVERAIE	11	UNITE OU FABRIQUE	27
OLEODUC OU GAZODUC	12	VIDEOLE	28
PALMERAIE	13	AUTRE	29
PEPINIERE	14		
PARKING DE STATIONNEMENT	15		

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers.

Mode d'utilisation

EXPLOITATION AGRICOLE DIREC (groupe)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVI (groupe)	02	LOCAUX D'ENTREPOTS	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLE (tribal)	03	LOCAUX DE SANTE	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVI (tribal)	04	LOCAUX DE CULTE	15
FERME PILOTE	05	LOCAUX INDUSTRIELS	16
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc.)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALE	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	18
LIEU D'ABSANCE (foulis, terrains, etc...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	19
LIEU DE DEPOT	09	LOCAUX SPORTIFS	20
LIEU DE STATIONNEMENT (bus de p / rivers at / en parking)	10	NON EXPLOITE	21
LOGAUX ADMINISTRATIFS	11	AUTRE	22

OBJET SUPPORTE

BOSQUET	01	PUITS	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	02	PYLONE	08
CONSTRUCTION	03	ROCHER	09
HANGAR	04	SOURCE	10
KOUBA OU MARABOUT	05	TRANSFORMATEUR	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	06	AUTRE	12

NATURE DU SOL

ALLUVION	01	MARECAGE	04
ARGILE	02	SABLE	05
CALCAIRE	03	AUTRE	06

Scanned with CamScanner

الجمهوريـــــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــــــة الشعبيـــــــة

ولايـة خنشلـة

دائـرة .....

بلديـة .....

إشعـار باللصـق لمقـرر فتـح تحقيـق عقـاري

بتاريخ: ..... أنا الممضي أسفله السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

أشهد معاينة لصق على مستوى مصالحي للمقرر فتح تحقيق رقم: .... المؤرخ في: ..... المتعلق

بالتحقيق العقاري بطلب من السيد: ..... .

على العقار الكائن بـ:

بلدية: ..... .

الحي أو المكان المسمى: ..... قسم رقم: ..... الشارع:.....

طبيعة العقار: .....

المحتوى المادي: .....

المساحة: ..... .

الحدود: – الشمال: .....

– الجنوب: .....

– الشرق: .....

– الغرب: .....

إمضاء

رئيس المجلس الشعبي البلدي

Scanned with CamScanner

الجمهوريـــــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــــــة الشعبيـــــــة

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES — وزارة المـاليـة

DIRECTION GENERALE — المـديريـة العـامـة

DU DOMAINE NATIONAL — للأمـلاك الوطنيـة

DIRECTION DE LA CONSERVATION — مديريـة الحفظ العـقـاري

FONCIERE DE LA WILAYA DE : KHENCHELA — لولايـة : خنشلـة

بطاقـة التحقيـق العقـاري

صاحب الطلب / اللقب: ..... الإسم: ..... إسم الأب: .....

تاريخ و مكان الإزدياد: ..... العنوان: .....

الموكل/ اللقب: ..... الإسم: ..... رقم و تاريخ الوكالة: .....

العقـــار:

البلدية: ..... قسم رقم: ..... المكان المسمى: .....

طبيعة الملكية: .....

المحتوى المادي: ..... المساحة: .....

الحدود: – الشمال: ..... – الجنوب: .....

– الشرق: ..... – الغرب: .....

الوثائق المسلمة: .....

تصريحات الملتمس/الموكل:

.....

.....

.....

إمضاءو بصمة الملتمس/ الموكل

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب: ..... الاسم: ..... اسم الأب: ..... تاريخ و مكان الازدياد: .....

رقم بطاقة التعريف أو رخصة السياقة: ..... الصادرة في: .....

المهنة: ..... العنوان: .....

يصرح: .....

.....

.....

إمضاء و بصمة الشاهد

Scanned with CamScanner

الشاهد الثاني:

اللقب: ..... الاسم: ..... اسم الأب: ..... تاريخ و مكان الازدياد: .....

رقم بطاقة التعريف أو رخصة السياقة: ..... الصادرة في: .....

المهنة: ..... العنوان: .....

يصرح: .....

.....

.....

إمضاء و بصمة الشاهد:

الشاهد الثالث:

اللقب: ..... الاسم: ..... اسم الأب: ..... تاريخ و مكان الازدياد: .....

رقم بطاقة التعريف أو رخصة السياقة: ..... الصادرة في: .....

المهنة: ..... العنوان: .....

يصرح: .....

.....

.....

إمضاء و بصمة الشاهد:

الشاهد الرابع:

اللقب: ..... الاسم: ..... اسم الأب: ..... تاريخ و مكان الازدياد: .....

رقم بطاقة التعريف أو رخصة السياقة: ..... الصادرة في: .....

المهنة: ..... العنوان: .....

يصرح: .....

.....

.....

إمضاء و بصمة الشاهد:

ملاحظات .....

.....

.....

.....

المحقق العقـاري

Scanned with CamScanner

الجمهوريـــــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــــــة الشعبيـــــــة

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES — وزارة المـاليـة

DIRECTION GENERALE — المـديريـة العـامـة

DU DOMAINE NATIONAL — للأمـلاك الوطنيـة

DIRECTION DE LA CONSERVATION — مديريـة الحفظ العـقـاري

FONCIERE DE LA WILAYA DE : KHENCHELA — لولايـة : خنشلـة

إشعار باللصق لمحضر مؤقت للتحقيق العقاري

بتاريخ.....أنا الممضي أسفله السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....أشهد معاينة لصق على مستوى مصالحي للمحضر رقم.....المؤرخ في.....المتعلق بالتحقيق العقاري بطلب من السيد:.....

على العقار الكائن بـــ:

بلدية:.....

الحي أو المكان المسمى:.....قسم رقم:.....

الشارع:.....

طبيعة العقار:.....

المحتوى المادي:.....

.....

المساحة:.....

الحدود: – الشمال:.....

– الجنوب:.....

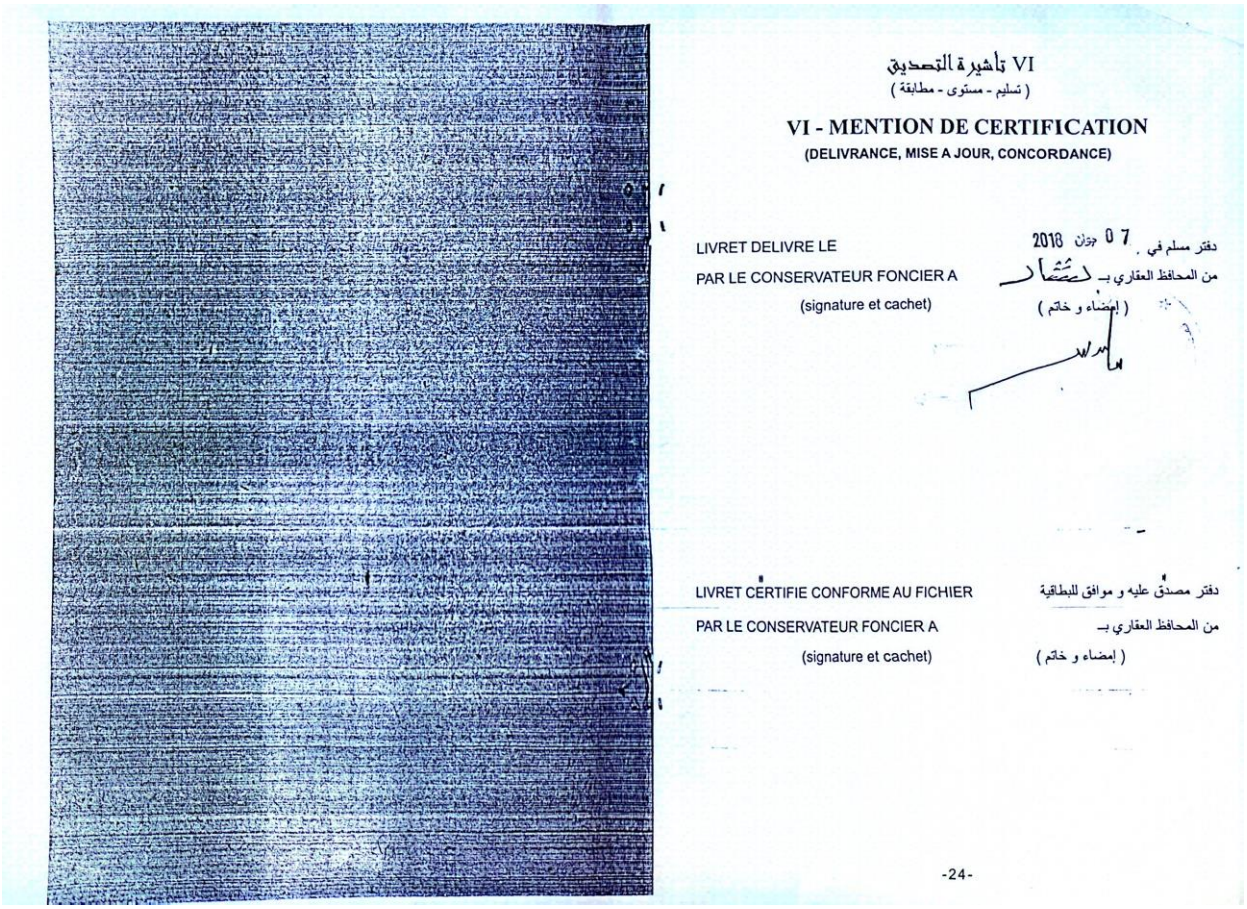
– الشرق:.....

– الغرب:.....

إمضـــاء

رئيس المجلس الشعبي البلدي

Scanned with CamScanner



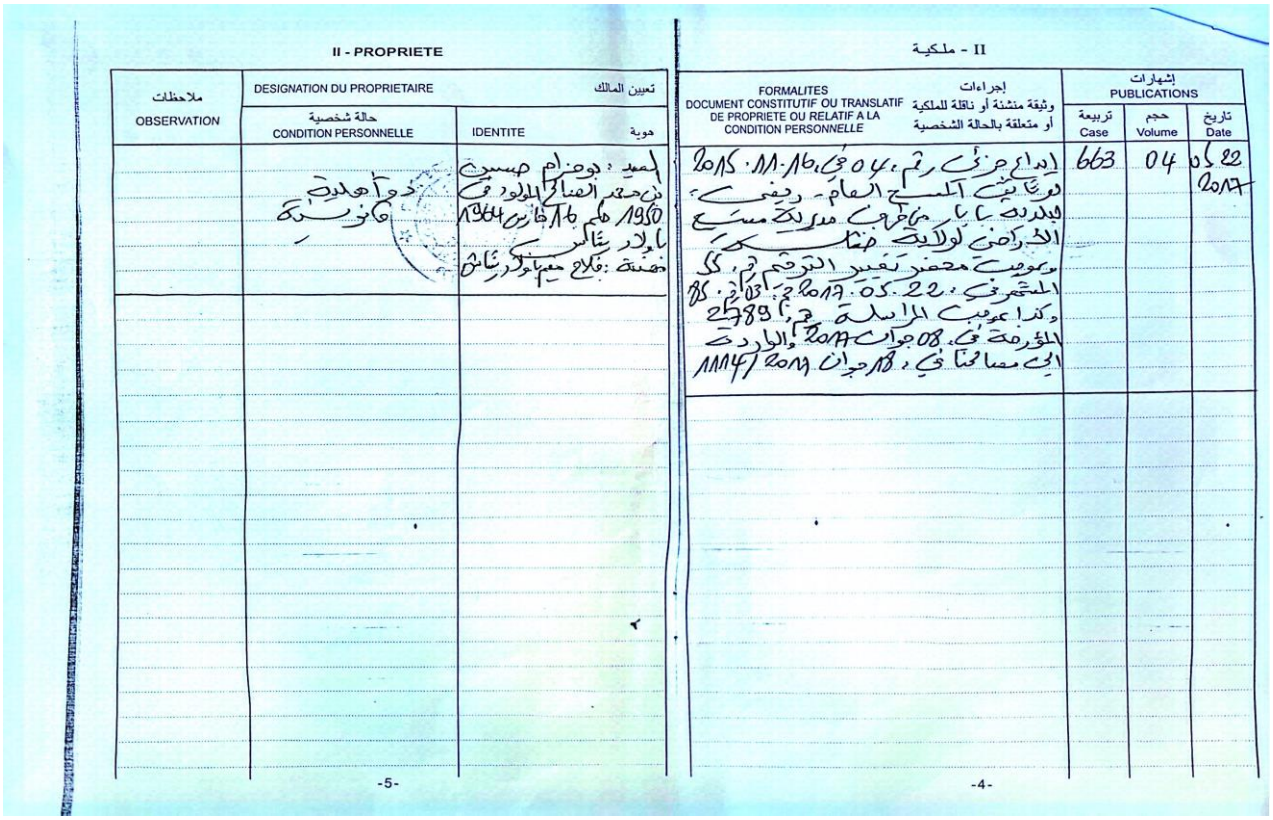
VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مسترى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE — دفتر مسلم في 07 جوان 2018
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A — من المحافظ العقاري بـ لقشار
(signature et cachet) — (إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER — دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A — من المحافظ العقاري بـ
(signature et cachet) — (إمضاء و خاتم)

-24-



II - PROPRIETE

ملاحظات OBSERVATION	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE — تعيين المالك	
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE هوية
	ذو أهلية قانونية	السعيد بوجرام حسين من مواليد الصابار المولود في 1944 ولاية 16 1950 بلدية باب الزوار شاكر مهنة: فلاح مياوكر شاش

-5-

II - ملكية

إجراءات FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE — وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date
إيداع جزئي رقم 04 في 16.11.2015 لدى المحافظ العقاري - رفض لعدم دفع الباقي من حقوق الشهر بالمبلغ المحدد بـ 2789 دج بموجب الرسالة رقم 08 المؤرخة في 08 جوان 2018 والواردة إلى مصالحنا في 18 جوان 2018 تحت رقم 11141	663	04	05 82 2017

-4-

قائمة

المصادر والمراجع

أولا: المصادر

I.القوانين:

1.القانون رقم: 84-09، المؤرخ في: 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 6، لسنة 1984.

2.القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1990.

3.القانون رقم: 07-02، المؤرخ في: 24-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم شهادات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 75، الصادرة في: 28-02-2007.

4.القانون رقم: 08-09، المؤرخ في: 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.

5.القانون رقم: 90_30 مؤرخ في 01/12/1990 المعدل بالقانون 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون تسيير الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة2008.

6.المراسيم :

7. 08-14، المؤرخ في: 02-07-2008 المتضمن تسيير قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.

8.القانون رقم: 14-10، المؤرخ في: 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، لسنة 2014.

9.القانون رقم: 16-02، المؤرخ في: 19-07-2016، المعدل والمتمم القانون رقم: 66-156 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة2016

II.الأوامر:

1.الأمر رقم: 73-71، المؤرخ في: 18-11-1973 المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية، العدد 97، السنة 1973.

2.الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العام، الجريدة الرسمية، عدد 92، لسنة 1975.

3.الأمر رقم: 76-62 المؤرخ في: 25-03-1976 المتضمن إعداد مذح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.

4.الأمر رقم: 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.

III.المراسيم:

1.المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في: 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1973.

2.المرسوم التنفيذي رقم: 21-251 المؤرخ في: 06-06-2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر في:15-06-2021

3.المرسوم التنفيذي رقم: 21-252 المؤرخ في: 06-06-2021 المتضمن التنظيم الإداري المركزي لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر في:15-06-2021 المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 24_150 مؤرخ في 30/04/2024 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 21_252 المؤرخ في 06/07/2021.

4.المرسوم التنفيذي رقم: 21-393 المؤرخ في: 18-10-2021 يحدد وينظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 86، الصادر في: 20-10-2021.

IV.المنشورات والقرارات الوزارية:

1.قرار وزير المالية المؤرخ في: 27-05-1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، لسنة 1976.

2.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 07-04-2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية لأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادر في: 19-05-2022.

3.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 11-07-2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 59، الصادر في: 08-09-2022.

4.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، وتفصيل اختصاصات كل قسم، الجريدة الرسمية، العدد 59 الصادر في: 08-09-2022.

V.التعليمات والمذكرات:

1.التعليمة رقم: 16 المؤرخة في: 21-05-1998، المتعلقة بسير عملية المسح العام والترقيم المؤقت، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2.المذكرة رقم: 3883 المؤرخة في: 24-05-2004، صادرة عن مديرية الأملاك الوطنية، الوزارة المكلفة بالأملاك الوطنية، الجزائر.

3.التعليمة رقم: 01 المؤرخة في: 23-05-2009، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا: المراجع

I.الكتب:

1. الوافي، فيصل. *السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري*. ط 01، الجزائر: دار الخلدونية القية، 2010م.

2. باشا، عمر حمدي. *القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع*. ط 12، الجزائر: دار هومة، 2012م.

3. باشا، عمر حمدي. *آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2013م.

4. باشا، عمر حمدي. زروقي، ليلى. *المنازعات العقارية*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2004م.

5. براهمي، سهام. *التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية*. د ط، الجزائر: دار الهدى، 2012م.

6. بريك، الطاهر. *المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية*. د ط، الجزائر: دار الهدى، 2013م.

7. بعلي، محمد الصغير. *القضاء الإداري دعوى الإلغاء*. د ط، الجزائر: دار العلوم، 2007م.

8. بن عبيدة، عبد الحفيظ. *إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري*. د ط، الجزائر: دار هومة للنشر والتوزيع، 2003م.

9. بوشناقة، جمال. *شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري*. د ط، الجزائر: دار الخلدونية، 2006م.

10. بوضياف، عمار. *المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني: الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية*. د ط، الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، 2018م.

11. بوضياف، عمار. *الوسيط في قضاء الإلغاء*. د ط، الجزائر: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011م.

12. بوضياف، عمار. *دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وفقهية*. د ط، الجزائر: دار الجسور، 2009م.

13.حاجي، نعيمة. *المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر*. د ط، الجزائر: دار الهدى، 2009م.

14.حافظ، محمود محمد. *القضاء الإداري في القانون المصري والمقارن*. د ط، القاهرة: دار النهضة العربية، 1993م.

15.حمدان، حسين عبد اللطيف. *نظام السجل العقاري*. د ط، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003م.

16.خلفوني، مجيد. *نظام الشهر العقاري في الجزائر*. ط 03، الجزائر: دار هومة، 2011م.

17.سايس، جمال. مقدم، سعيد. *الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري*. ط 01، الجزائر: كليك للنشر، 2009م.

18.شامة، سماعين. *النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري*. د ط، الجزائر: دار هومة، 2003م.

19.شواربي، عبد الحميد. *إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء*. د ط، مصر: منشأة المعرف، 1993م.

20.عباس، عبد الحليم. *شهر التصرفات العقارية*. د ط، مصر: المركز المصري العربي، 1989م.

21.عدو، عبد القادر. *منازعات إدارية*. الجزائر: دار هومة، د ط، 2012م.

22.علوي، عمار. *الملكية والنظام العقاري في الجزائر: العقار*. ط 03، الجزائر: دار هومة، 2006م.

23.عوابدي، عمار. *نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري*. الجزائر: دار هومة، 1999م.

24.قاسم، محمد أنس. *الوسيط في القانون والعام القضاء الإداري*. د ط، القاهرة: دار النهضة العربية، 1987م.

25.مراحي، ريم. *دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري*. د ط، الجزائر: دار بغدادي، 2009م.

II.الرسائل والأطروحات الجامعية:

1. أطروحات الدكتوراه:

2. أوكيد، نبيل. *دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر*. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021م.

3. الذهبي، خليفة. *إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية*. أطروحة دكتوراه. جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020-2021م.

4. باي، يزيد عربي. *إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015م.

5. بوقرة، العمرية. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة باتنة 01، 2015-2016م.

6. رحايمية، عماد الدين. *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014م.

7. شعبان، هند. *إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة جيلالي اليابس بلعباس، 2019-2020م.

8. صياد، كريم. *فعاليات الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة*. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021م.

9. لبيض، ليلى. *منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007-2008م.

10. معكوف، منى. *الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة*. أطروحة دكتوراه. جامعة قسنطينة 01، 2019-2020م.

11. ويس، فتحي. *الشهر العقاري وأثره في مجال التصرفات العقارية-دراسة مقارن-*. أطروحة دكتوراه. جامعة وهران، 2010-1011م.

12. رسائل الماجستير:

1. أرحمون، نورة. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة تيزي وزو، 2012م.

2. بروك، لياس. *نظام الشهر العيني في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2006م.

3. بن عمارة، زهرة. *دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة، 2011م.

4. بواشري، بلقاسم. إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر 01، 2014-2015م.

5. بوزيتون، عبد الغني. *المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010م.

6. بوشعور، وفاء. *سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة باجي مختار عناية، 2011-2012م.

7. حجاوي، عزّ الدين. *أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري*. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر 01، 2014-2015م.

8. حدلي، نوال. *الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به-دراسة تحليلة وصفية-*. رسالة ماجستير. جامعة البليدة، 2007م.

9. زايدي، سيد علي. *اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية*. رسالة ماجستير. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014م.

10.سكري، أنسة. *تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة سعد دحلب البليدة، 2001م.

11.سنوسي، رفيقة. *أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق*. رسالة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012-2013م.

12.شربالي، مموا ز. *آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة*. رسالة ماجستير. جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015_2016.

13.صدراوتي، رفيقة. *ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر*. رسالة ماجستير. جامعة مولود معمري تيزي، 2013-2014م.

14.ضيف، أحمد. *الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2007م.

15.قرنان، نضيلة. *المسح في القانون الجزائري*. رسالة ماجستير. جامعة سعد دحلب البليدة، 2001م.

16.وافي، هناء. *إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة*. رسالة ماجستير. جامعة بن عكنون الجزائر، 2012-2013م.

III.المقالات:

1.العتروس، بشير. "الشهر العقاري في القانون الجزائري". *مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية*، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ج 01، 2004م.

2.برابح، هدى. "خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري". *مجلة القانون العقاري والبيئة*، م 11، ع 02، 2023م.

3.بقة، فريد. "التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون 07-02 والمرسوم التطبيقي له)". *مجلة الباحث العلمي*، المركز الجامعي تيسمسيلت، م 06، ع 01، 2015م.

4.بن بوعيشة، شهيناز. "الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد". *الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية*، جامعة البليدة، م 17، ع 01، 2025م.

5.بن خضرة، زهيرة. "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة". *مجلة القانون العقاري*، جامعة البليدة، م 08، ع 03، 2021م.

6.بواشري، بلقاسم. "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة". *مجلة الدراسات القانونية المقارنة*، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، ع 03، 2016م.

7.بوضياف، عمار. "المسح العقاري وإشكالاته القانونية". *مجلة العلوم والاجتماعية الإنسانية*، المركز الجامعي تبسة، د م، د ع، 2010م.

8.جبار، جميلة. "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري". *مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية*، جامعة خميس مليانة، د م، ع 02، 2017م.

9.حاجي، نعيمة. "أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر". *مجلة الحقيقة*، جامعة العربي تبسي، م 17، ع 03، 2018م.

10.حسونة، عبد الغني. ديش، لبنى. "إجراءات التحقيق العقاري كطريقة لاكتساب حق الملكية"، *مجلة المنتدى القانوني*، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 06، 2009م.

11.حمادوش، أنيسة. "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري". *مجلة العلوم الإنسانية*، جامعة مولود تيزي وزو، م ب، ع 50، 2018م.

12.حمدادو، محمد أمين. "دعوى إلغاء الدفتر العقاري". *مجلة تشريعات التعمير والبناء*، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية قسنطينة، د م، ع 07، 2018م.

13.حيرش، نور الدين. "المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري". *مجلّة الأحياء*، جامعة معسكر، م 22، ع 30، 2022م.

14.ذبيح، سفيان. "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه". *مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية*، جامعة الجيلاني بوتهامة، م 03، ع 04، 2018م.

15.ربحي، أمحمد. "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية". *مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية*، المركز الجامعي الونشريسي تيسمسيلت، م 03، ع 02، 2018م.

16.رمزي، مفيدة. "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر". *مجلة الأستاذ الباحث للدارسات القانونية والسياسية*، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، م 01، ع 09، أكتوبر 2017م.

17.زرباني، محمد مصطفى. "الآليات القانونية لحماية الممتلكات الثقافية". *مجلة الوحدات للبحوث والدراسات*، جامعة غرداية، م 09، ع 01، 2016م.

18.ضيف، أحمد. "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية". *مجلة الواحات للبحوث والدراسات*، جامعة ابن خلدون تيارت، د م، ع 06، 2009م.

19.عبد الدايم، هاجر. "الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية". *المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية*، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، م 06، ع 01، 2022م.

20.كعباش، عائشة. "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل". *مجلة الدراسات القانونية*، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، م 04، ع 01، 2018م.

21.كنازة، محمد. "النظام القانوني للدفتر العقاري". *مجلة البحوث والدراسات*، معهد العلوم القانونية والإدارية تبسة، ع 05، 2007م.

22.محمودي، فريدة. "التقادم المكسب ونظام السجل العيني". *مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية*، ج 02، د م، ط 2004م.

23.مزيان، محمد أمين. "التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية وفقا لقانون 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري". *مجلة الدراسات والبحوث القانونية الراشدية*، المركز الجامعي الاسطمنيولي الجزائر، ع 01، فيفري 2008م.

24. مشطر، ليلى. "الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة". *مجلة الدراسات والبحوث القانونية*، جامعة جيجل، م 07، ع 02، 2022م.

25.يوسفي، بلال. "الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر". *مجلة القانون العقاري والبيئة*، مخبر البحث حول فعلية القاعدة القانونية، م 11، ع 01، 2023م.

IV.القرارات القضائية:

1. القرار رقم: 479371 المؤرخ في: 15-11-2008، م.م.ع، يصدر عن م.ع، الجريدة الرسمية، عدد 02، 2008.

2. القرار رقم: 666056 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، العدد 01، 2011.

3. القرار رقم: 00382، المؤرخ في: 12-12-2011، الصادرة عن المحكمة الإدارية لولاية جيجل.

V.المداخلات:

1. طيب، عائشة. "المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية". الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، جامعة البليدة 02، 03/02 جوان2022 .

2.مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية. "القواعد المتعلقة بالشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتنفيذ الأحكام القضائية". يوم دراسي حول النزاعات العقارية على المستوى المحلي، في إطار الأيام الدراسية المفتوحة لدى مجلس القضاء المدية، جامعة المدية الجزائر، 2021م.

VI. المواقع الالكترونية:

1. https://www.dgdn.gov.dz/src/about/about.php#about.

الفهرس

فهرس المحتويات

مقدمة .....أ

الفصل الأول: أثر المسح العقاري على تثبيت الملكية العقارية الخاصة..... 02

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري 02

المطلب الأول: مفهوم وأنواع عملية المسح العقاري 03

الفرع الأول: مفهوم المسح العقاري 03

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري 11

المطلب الثاني: الهيئة القائمة على عملية المسح 17

الفرع الأول: التنظيم الهيكلي للهيئة القائمة على عملية المسح..... 17

الفرع الثاني: المهام المنوطة بالهيكل التنظيمي 23

المبحث الثاني: الإطار الإجرائي لعملية مسح الأراضي..... 32

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح 32

الفرع الأول: الإجراءات الأولية 33

الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية 38

المطلب الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح 44

الفرع الأول: عملية تعيين الحدود 44

الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري 48

خلاصة الفصل الأول..... 60

الفصل الثاني: الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة والممسوحة.....62

المبحث الأول: الإطار العام للدفتر العقاري 62

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري 63

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري 63

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري 70

المطلب الثاني: الدفتر العقاري من الآليات إلى الحجية..... 76
الفرع الأول: اجراءات الحصول على الدفتر العقاري 77
الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري 88
المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري 94
المطلب الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري 94
الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري 95
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري 100
المطلب الثاني: المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري 110
الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء 100
الفرع الثاني: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري وأثرها..... 118
خلاصة الفصل الثاني 126
خاتمة..... 128
الملاحق..... 132
قائمة المصادر والمراجع 137
الفهرس 149
ملخص

ملخص المذكرة

يعتبر المسح العقاري الركيزة الأساسية لإثبات الملكية العقارية، وذلك في إطار عملية إدارية تشرف عليها المصالح المختصة بالمسح العقاري، بحيث يندرج ضمن سلسلة من العمليات القانونية الرامية إلى توفير قاعدة معلومات دقيقة للعقارات، وذلك بالاستناد الى ترسانة من النصوص القانونية.

إذ أن المسح العقاري يمر بجملة من الاجراءات القانونية، بداية من المرحلة التحضيرية إلى المرحلة الميدانية، وكذا التحقق من اصحاب الحقوق العينية الواردة عن العقار من خلال إجراءات التحقيق العقارية. وتليها إجراءات إصدار الدفتر العقاري، التي تبدأ بإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري، ثم تليها مرحلة الترقيم للأراضي الممسوحة وتجسيدها، إلى غاية اعداد الدفتر العقاري المتضمن لكافة المعلومات المتعلقة بالعقار وكذا بصاحب الحق ليسلم لهذا الأخير. ويكون بذلك سند رسمي ذو حجية قانونية في اثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الخاضعة للمسح.

وبالرغم من أنّ الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في الأراضي الممسوحة إلى أنّه ينتج منازعات سواءً ما تعلق بمنازعات الترقيم بنوعيه، أو بالمنازعات المثارة أمام القضاء الإداري من خلال دعوى الإلغاء، أو العادي من خلال الطعن بالتزوير في الدفتر، وهو ما يشكك في مدى قوته الثبوتية.

Summary :

The land survey is considered the fundamental pillar for proving real estate ownership, within the framework of an administrative process overseen by the relevant land surveying authorities. It is part of a series of legal processes aimed at providing an accurate information base for real estate, based on an arsenal of legal texts.

The land survey undergoes a series of legal procedures, from the preparatory phase to the field phase, including verification of the owners of real rights to the property through real estate investigation procedures. This is followed by the procedures for issuing the land registry, which begins with the filing of the survey documents with the land registrar. This is followed by the numbering and registration phase of the surveyed lands, leading up to the preparation of the land registry containing all information related to the property and the right holder, to be delivered to the latter. This constitutes an official document with legal validity in proving private real estate ownership in the lands subject to the survey. Although the land registry is the only document proving ownership of surveyed lands, it generates disputes, whether related to disputes over numbering of both types, or disputes raised before the administrative judiciary through a cancellation suit, or ordinary disputes through a challenge to the forgery of the registry, which casts doubt on its evidential strength.