

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة زيان عاشور – الجلفة –
كلية الحقوق و العلوم السياسية

آليات إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة

بحث مقدم لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

محدد

إعداد الطالب :

بشوطي بشير

حميد

السنة الجامعية 2014-2015

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله،

أما بعد:

أهدي هذا العمل إلى أعز شخصين في حياتي ، إلى أمي الحبيبة
و إلى أبي العزيز و إخوتي الأعزاء وإلى كل الأصدقاء والأستاذ المشرف وأعضاء اللجنة
و إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل إلى الوجود
وإلى كل من يحمل في قلبه الجزائر كحمامة سلام بيضاء

إرتبطت الحضارات الإنسانية قديما و حديثا بالملكية العقارية ، وجعلتها أساسا في تقدمها و رقيها ، فكان لها الدور الرئيسي في التنمية الشاملة ، فلا يمكن التحكم في التوسعات الإقتصادية المختلفة (الفلاحية ، الصناعية ، العمرانية،.....) ، بدون وجود تنظيم و توجيه للإستثمارات العقارية، كما أن هناك صلة وثيقة بين الملكية العقارية و الوضعية الإجتماعية للأفراد و الأمم ، فبقدر إزدهار و تنظيم الملكية العقارية و توسعها بقدر ما تزدهر معها الحياة الإجتماعية للأفراد من حيث مستوى المعيشة ، وكذا التنمية العمرانية ، لذلك نجد من أهم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع والقوانين ، تأمين إستقرار المعاملات العقارية بين الأفراد ، وذلك يجعل هذه المعاملات تتم بصورة علنية بحيث لا يمكن جحودها أو إنكارها ، وقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق الشكليات ، فأوجب أن تتم التصرفات و العقود بين الأفراد وفق شكليات القانون¹ .

و إن انتقال حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات، سواء كان فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، لا يكون نافذا إلا إذا تمت إجراءات الشهر العقاري الذي يعتبر ضروريا في الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية ، وعليه عملت جل التشريعات إضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقد، وإلى فرض الشهر العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية² .

1 / رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

2/ مزغاش اسمهان، التجربة الجزائرية في الشهر العقاري ،رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع الادارة والمالية ،جامعة الجزائر ،معهد الحقوق والعلوم الإدارية ،بن عكنون ، 2006/2005.

والشهر العقاري يمكن تعريفه بأنه(" : ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، و يتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات) " .

إن نظام الشهر العقاري وسيلة إعلام الغير لتمكين من له مصلحة من استعمال حقه في المعارضة حيث يعد قرينة على الملكية العقارية أوجب التشريع العقاري إحداث هيئات مسحية وكذا محافظات عقارية.³

وقد انتهجت الجزائر في بادئ الأمر نظام الشهر الشخصي و الذي يقوم على الشهر طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك و أصحاب حقوق عينية فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها و أرقامها، و إنما بأسماء مالكيها و أصحاب الحقوق العينية، وقد كان هذا النظام السباق في الظهور تاريخيا، و قد علقت عليه آنذاك الآمال لحل المشكلة العقارية، إلا أنه كان قاصرا عن تحقيق ذلك، نظرا لما تضمنه من عيوب، إذ تبقى الحقوق العقارية المشهورة بمقتضاه عرضة للتغيير و الزوال، وهو ما لا يساعد على إدخال العقار الحياة الإقتصادية لما له من أهمية في مجال الائتمان، فأعيد طرح مشكلة إستقرار الملكية العقارية. إلى أن جاء نظام الشهر العيني، هذا النظام الذي يركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، فهو ينظم المعاملات العقارية عن طريق تسجيل جميع التصرفات و الوقائع القانونية المنصبة على حق عقاري، سواء كان أصليا أو تبعا، في سجل خاص يعرف بالسجل العقاري لتمكين الجمهور من الإطلاع عليه، و يتولى تسييره هيئة إدارية مختصة تعرف بالمحافظة العقارية.⁴

3/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول لشهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003/2004.

14/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2009.

هذا النظام الذي وجدت فيه جل التشريعات العقارية لمختلف الدول ظالتها في تحقيق الإستقرار للمعاملات العقارية المبرمة بين الأفراد، و حماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء، لما يقوم عليه من مبادئ كمبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ القيد المطلق و مبدأ حضر التقادم، ومن بين هذه التشريعات التشريع العقاري الجزائري، الذي واكب التشريعات العقارية الحديثة بتبنيه لنظام الشهر العقاري العيني، و ذلك بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، كالمرسوم التنفيذي 63 /76 المؤرخ⁵ في 25/03/1976 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمتمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1989 و المرسوم 138/92 المؤرخ في 07/04/1992 و تأسيس السجل العقاري، المعدل بالمرسوم 210/80 13/09/1980 المعدل بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 إلى جانب ترسانة من القوانين الأخرى التي تنظم الملكية العقارية⁶.

فبمجرد الإطلاع على النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية، يبدو من السهل التقرير و الجزم أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العقاري العيني⁷.

5/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

6/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

7/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

ويعد هذا النظام هو الأنجع لضمان تنمية الاقتصاد، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعكس الحالة الحقيقية للعقار، مما يضمن استقرار الملكية العقارية ويحفز المتعاملين العقاريين للإقدام على الاقتراض والرهن العقاري. كما أن عملية الرقابة تصبح يسيرة لاسيما في حالة وجود منازعات على نفس القطع الأرضية فالسجل العقاري هو بمثابة سجل لحالة العقار .

ويتعين التذكير أن البلديات التي لم يمسهامسح، وبصفة مؤقتة فإن العقود والقرارات القضائية محل الإشهار تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة مسموكة وفق نظام الشهر الشخصي إلى أن تعمم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، وبذلك يشمل الإشهار العقاري الحالي، في آن واحد، نظاما لشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

مما سبق فإن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية نظام المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية و في تأسيس السجل العقاري، الذي يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات و في دور المحافظة العقارية من خلال شهر كل التصرفات التي ترد على العقار .

واختياري لهذا الموضوع بدافع التعريف بالمسح العقاري و الحفظ العقاري كأهم الآليات اللتين تعملان على حماية الملكية العقارية، من خلال تحديد طبيعتهما القانونية وتبيان إجراءات سيريهما في حفظ الوثائق العقارية وكذا العلاقة الوثيقة بين المحافظة العقارية ومصالح المسح العقاري

وتتمحور إشكالية البحث حول ماهي الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ، سنحاول وضع خطة للإلمام بجوانب الموضوع حيث اعتمدت الخطة التالية لتحليل هذه الموضوع و على هذا سنقسم دراستنا إلى فصلين ندرس في الفصل الأول نظام المسح العقاري وفيه نتطرق للحديث عن ماهيته و أهدافه (المبحث الأول) و الأجهزة القائمة عليه(المبحث الثاني).
أما فيما يخص الفصل الثاني نتطرق فيه إلى نظام الحفظ العقاري (المبحث الأول) و الأجهزة القائمة عليه (المبحث الثاني) ثم خاتمة البحث ، وقد اتبعت في ذلك المنهج الوصفي التحليلي الذي يركز أساسا على وصف دقيق للموضوع وتحليل قانوني لمختلف النصوص القانونية التي عاجلتها.

الفصل الأول : المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

الفصل الأول : المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

يكتسي المسح العقاري أهمية قصوى في تحديد العقار وتطهيره وتعيين مالكه كونه عملية لها منفعة كبيرة لتحسين الوضعية العقارية ولا يمكن الإستغناء عن المسح العقاري لفوائده الجمة في جميع المجالات سواء القانونية والإقتصادية والإجتماعية حيث قامت الدولة بإصدار جملة من القوانين لعل من أهمها الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 والذي تضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ثم تلتها مراسيم تنفيذية منها المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/400 المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بمسح الأراضي العام والمرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80/210 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ولمعرفة نظام المسح العقاري نتطرق للمباحث التالية :

المبحث الأول : ماهية المسح العقاري

إن المسح العقاري يقوم على اسس قانونية متمثلة في النصوص التي أوردنا ذكرها فيما سبق وغيرها من النصوص بالإضافة إلى اسس مادية وبشرية من اجل تحسين الوضعية العقارية .

وقد تناولنا مضمون هذا المبحث في ثلاثة مطالب كالاتي:

المطلب الأول تناول تعريف المسح العقاري واهم خصائصه وفي المطلب الثاني انواع المسح العقاري واهدافه .

المطلب الأول: تعريف عملية المسح العقاري وخصائصه

الفرع الأول : تعريف عملية المسح العقاري

قبل التطرق لتعريف المسح العقاري قانونا لابد من معرفة المقصود بالمسح من الناحية اللغوية ثم نتكلم عن التعريف القانوني.

قد يحمل مصطلح المسح لغة عدة معان ، إذ يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء أي غسلتها ، وقال أيضا عن ابن قتيبة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم كان يتوضأ بيد وكان يمسح بالماء بيديه ورجليه وهو لها غاسل ، ومنه قوله تعالى: "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم الكعيبين" . فأراد بـمسح الأرجل غسلها. وهو أيضا المرور على الشيء دون مغادرته قيد أنملة. فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستة ، ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا . ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها.⁸

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة " Cadastre " ⁹

والمسح العقاري من الناحية الإصطلاحية هو تحديد النطاق الطبيعي للعقارات وبذلك يكون اساسا للسجل العقاري.

10 / بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

11 / رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014 .

أما من الناحية القانونية، فله عدة تعاريف ، حيث ينص الأمر 74/75 في مادته الثانية على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " ¹⁰.
وقد أضافت المادة الرابعة من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام حيث تنص على أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن أقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، كذلك عملية المسح تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال و ذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان. وجه فني ، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية ، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات (وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية) ¹¹.

12/ رحامية عمادالدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014 .

13/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها.¹²

وعليه يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي " : تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق."

ويعرف أيضا " هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني، بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع ارفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها " .

ومن أجل تجسيد عملية المسح العقاري لا بد من كل الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني أي في مجموع البطاقات العقارية.

وباستقراء نصوص الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و63/76 نجد أن المشرع ومن أجل القيام بعملية المسح، لم يستثن أية وثيقة معترف بها يمكن أن تساعد وتساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية، فقد تكون الوثائق عرفية وقد تكون رسمية، فلجنة المسح من مهامها حسب نص المادة 9 من المرسوم 76/62 البت بالاستناد إلى " جميع الوثائق " العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة¹³

14/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاحوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

15 / / رحابمة عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014 .

لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي فعبارة جميع الوثائق لا تحصر الوثائق في نوع معين، ولو كانت الوثائق يشترط فيها شكلا خاصا لإثبات الحقوق لمنع القانون على اللجنة الاستناد إليه، كما أن المشرع رتب الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة طبقا للقانون، كما رتب الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية.¹⁴

الفرع الثاني : خصائص عملية المسح العقاري

إن أهم الخصائص التي يتمتع بها نظام المسح العقاري انه لا يرد إلا على عقار، كما أنه طريق للعلنية وذو طابع إداري من حيث الجهة الساهرة عليه، وله أثر عيني إلى جانب ذلك يمكن إضافة خاصية أخرى لعملية المسح كونها عملية فنية تقنية وقانونية تحدد العقارات وملاكها¹⁵.

المطلب الثاني : اهداف عملية المسح العقاري وانواعه

الفرع الأول : اهدافه

لعملية المسح العقاري أهداف اقتصادية واجتماعية والأهم قانونية، كما أنها تهدف أيضا إلى تحديد محيط أقاليم البلديات، وتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات فيكون بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري ووضع مخططات¹ W.

17/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

18/ رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014 .

إن إنشاء مسح الأراضي العام حقيقة يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى هدفين هما التطهير العقاري، وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطوير الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء.

ومسح الأراضي العام المنشأ بموجب الأمر 74/75 هو الأجدر للقيام بذلك، لذا يقتضي الأمر أن يستند إنشاؤه وتقويته على قواعد تقنية وقانونية تسمح بالحصول في نفس الوقت على تعيين دقيق لحدود كل ملك والتعرف على الملاك، ويخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيرورة وإلى قواعد وضوابط غالبا ما تكون علمية على الصعيد التقني، ومستوحاة من القانون المدني على الصعيد القانوني.

وتعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، حيث نجدها تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف، كالأخذ بنظام الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة والتي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري. من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، ففي ظل إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية، على اعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات مما يخلق إستقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار¹⁶.

18/ رحامية عمادالدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014.

كما أن المسح العقاري يرمي إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد .بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري.

لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل أهم.

إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره. يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية.

و أخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير ،فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الإئتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.

هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كإلإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني. إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي¹⁷ .

¹⁷ / بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم

القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

وعموما سواء كان هذا أو ذلك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، في دورته الرابعة عشر بقوله " : من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها "

الفرع الثاني : انواعه

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له. وكذا المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

فيكون حديثنا حسب هذين التقنيين على المسح العام ونركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي(الفقرة الأولى) ،ثم المسح الغابي(الفقرة الثانية).

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار المكاني الذي تتم في بوتقته. حيث أن المادة 8 الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمادة 1 من المرسوم 62/76 نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية . لذا كان من الأجدر بنا أن نتطرق إلى هذا الكيان وكيفية ضبط حدوده . لقد نصت المادة 5 من المرسوم رقم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها¹⁸ .

20/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

ويتم رسم الحدود بناء على الوثائق الرسمية الموجودة وترجمتها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود. يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وبحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم وشهادتهم بعد تحرير المحضر وذكر الاحتجاجات والملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه البلدية مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى وجب تقديم هذا المحضر للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه.

1- المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري .

وقد نصت المادة 21 من المرسوم 62/76 تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية. " وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU . و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة. فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين¹⁹

21/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

جميع المراكز الحضرية المجاورة إلى جانب مخطط شغل الأراضي POS الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها. كما حدد القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة واعتبرت المادتين 20، 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالها الفضائية ومجالها التجهيزية وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق. أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

هذا ويجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

2- المسح الغابي:

إن الغابة حسب المادة 3 من المرسوم 115/2000 هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة و الإقليم الجزائري كغيره من الأقاليم، امتلك قبل الاحتلال الفرنسي مساحات غابية شاسعة وكثيفة، تركزت في شمال البلاد، أدى ببعض المؤرخين إلى تقديرها بنحو 7 ملايين هكتار ونقصت لتصل عام 2001 إلى حدود 3.5 ملايين هكتار²⁰.

22 / بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

ويمكن إعتبار الغابات أملاكاً خاصة تابعة للدولة . وتم تم إصدار المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية. وإن الهدف من المسح الغابي كنوع من نوع من أنواع المسح حسب المادة 2 من المرسوم السالف الذكر هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديداتها

المطلب الثالث: إجراءات المسح

سنتناول المرحلة التحضيرية(الفرع الأول)، والمرحلة الميدانية(الفرع الثاني).

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

أولاً - افتتاح عملية المسح: يتم افتتاح عمليات المسح العقاري في كل بلدية، بناء على قرار يصدره الوالي المختص إقليمياً، ويبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تبدأ على الأكثر بعد مدة شهر من تاريخ نشر هذا القرار.

يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، ويكون محل نشر واسع في الجرائد اليومية الوطنية، وبواسطة اللصق (قبل افتتاح العملية بخمسة عشر يوماً). كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك.

ثانياً- انشاء لجنة المسح: بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى بلدية ما تنشأ لجنة بلدية للمسح، وتتكون من قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها وهو يرأسها ، وتتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ويكون هو نائب الرئيس، ومن ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.²¹

وممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية، وممثل وزارة الدفاع، وممثل مصلحة التعمير في الولاية، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، ومهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، والمحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، والمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، طبقاً للمادة 8 من المرسوم 62/76.

ثالثاً - جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية: قبل البدء في عملية المسح، لابد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 التضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، هاتان الوثيقتان تعتبران مهمتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل والتخصيص والتحويل، هذه الوثائق توجد على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كما يجب طلب قائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهورة من مصالح المحافظة العقارية، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

لقد أوجب القانون على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها، وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساساً في ثلاثة مراحل:

أ- أشغال الاستطلاع. ب- إعداد المخططات البيانية. ج - تحرير المحضر²².

رابعا -تقسيم البلدية: ويتمثل في تقسيم البلدية إلى قطاعات وأقسام، و القطاع (secteur) وهو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزءا من تراب البلدية عادة ما تكون حدودا تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة مثل الطرق، المجاري المائية، كالوديان والسدود والقنوات، الفواصل الحديدية، أما القسم (section) وهو جزء من القطاع يحتوي مجموعة من أجزاء الملكية لها نفس طبيعة الوظيفة والتخصيص.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

ونتناول فيه التحقيق (أولا)، عملية وضع الحدود (ثانيا)، ثم إعداد مختلف وثائق المسح(ثالثا)، ثم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية (رابعا)، ثم تقديم الشكاوى ودراسة الاحتجاجات (خامسا)

أولا -التحقيق: ويتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق. يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود.

وفي هذه المرحلة يتم إجراء عملية إشهار واسعة، طبقا لنص المادة 3 و 10 من المرسوم 76/62، ويتم استدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة 03 استدعاءات، تفصل بين كل استدعاء مدة 15 يوما، وإلا فإن عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المساحون على الحالات التالية، إما عقار له سندات ملكية قانونية، أو عقار ليس له سندات الملكية، أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدع أي شخص تملكه بالحيازة.

ثانيا -عملية وضع الحدود: يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية والمناطق الريفية، بحضور كل الأطراف المعنية، وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات

أخرى²³.

ثالثاً- إعداد مختلف وثائق المسح: بعد الانتهاء من عمليات التحقيق الميداني، وعملية تثبيت الحدود، تعد

وثائق المسح وهي تحتوي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي.

- سجل مسح الأراضي.

- المخططات المساحية.

ويجب أن ترسل فور إعدادها صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية .

رابعاً -إيداع وثائق المسح بمقر البلدية: تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها وكل شخص معني بعملية المسح. وتسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

خامساً- تقديم الشكاوى ودراسة الاحتجاجات: قبل مرحلة الإيداع وطيلة مدة شهر بعد الإيداع، تكون وثائق المسح مؤقتة، حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاج، مبينا فيه الدوافع والأسباب، سواءا إلى رئيس المجلس الشعبي أو إلى رئيس الفرقة الذي يكون مداوما بمقر البلدية، وتقديم الشكاوى كتابة أو شفاهة

ويتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكاوى في سجل خاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض ويوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة، وتحاول التوفيق بين المعنيين، فإذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة²⁴ .

ويجوز محضر لهذا الخلاف، وتنبه الأطراف إلى منحهم أجلا قدره 03 أشهر، فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها، من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وعند انتهاء هذا الأجل فإن الحدود وبصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا تلك التي احتوت على غلط مادي معترف به، أو ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام

كما سلفنا الذكر أن للمسح العقاري أهمية كبيرة في تحديد العقار وتطهيره وتعيين مالكيه مما ألزم الدولة وأوجب عليها إصدار جملة من النصوص القانوني من جهة وإحداث هيئة إدارية تضمن حسن سير هذه العملية المعقدة من جهة أخرى. وللتطرق لهذا الموضوع ارتأينا معالجته في مبحث به ثلاثة مطالب نتعرض فيها للتعريف بهذه الهيئة وأهدافها ومهامها وكذا اللجنة الخاصة بالمسح وقراراتها وصلاحتها.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الفرع الأول : تعريفها

وهي مؤسسة إدارية تتمتع بالإستقلال المالي وذات شخصية معنوية جاءت بدلا لمكاتب المسح الموزعة عبر البلديات وحلت محلها في كل ما يهم عمليات المسح العقاري وهي هيئة تتبع وصائيا إلى وزارة الإقتصاد.²⁵

وهي المديرية التي يعينها نشاط المسح العقاري، حيث تشكل أعلى هيئة إدارية مركزية مكلفة بالقيام وبمراقبة مراقبة عمليات المسح، وإعداد المخطط العام له، تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992.²⁶

27/ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد.
28/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت وصاية وزارة الاقتصاد (سابقا) وزارة المالية حاليا.

وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. كما ستعرض لمهامها لاحقا²⁷.

الفرع الثاني: تنظيمها

يُشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير. يتكون مجلس الإدارة هذا. من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط....) وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية. يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على إقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، وللتعيين بالمنصب لابد من أن تتوافر في المعني بعض الشروط كأن يكون العضو حائز على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية وغياب هذه الصفة ينجر عنه ضياع صفة العضوية، ويتم تعويضه بآخر حسب الأشكال السابقة في أجل أقصاه شهر ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسه كما يمكنه أن ينعقد بصفة إستثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل إستدعاءات الإجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على إقتراح مدير الوكالة قبل 15 يوما من تاريخ الإنعقاد. ويشترك المدير والعون المحاسب للوكالة في الإجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش²⁸.

29/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

30/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

و أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية إذ لا يعوضون إلا عن تلك المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به، أما المسائل التي يتداولون فيها فهي تتعلق على وجه الخصوص بدراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات، ووضع النظام الداخلي للوكالة، وتحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة، إلى جانب تقديم حصيلة النشاطات السنوية والتقرير المالي والمحاسبي، كما يمكنه أن يدلي برأيه في موضوع الصفقات والإتفاقيات. وكذا التداول في مسائل أخرى كمشاريع بناء عمارات وإكتسابها وبيعها ومبادلتها وقبول الهبات والوصايا وتخصيصها وأخيرا يمكنه أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لحسن سير أعماله. من جهة ثانية فإن المديرية يديرها مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وعلى التسيير الإداري لأعمال الوكالة، وبممارسة السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة، كما يمكنه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة، وإبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة، وأخيرا فهو الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء و في جميع أعمال الحياة المدنية.

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد (والمالية) والسلطة المكلفة بالتوظيف العمومي. وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 - جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1999، في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للتوظيف العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ 2002/04/17 والذي ألغى القرار الصادر في 9 جويلية 1994 ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على المستوى المركزي ثلاث مديريات.²⁹

31/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا مشروع، تضم هذه المديرية ثماني مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها 18 مكتبا أما على المستوى الجهوي و الولائي فيحدد عدد المديرية الجهوية لمسح الأراضي بثمان مديريات، ويحدد حجمها، ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية.³⁰

المطلب الثاني: اهدافها ومهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الفرع الأول : اهدافها

تهدف الهيئة إلى تحديد محيط أقاليم البلديات، وتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات ووضع مخططات كي ذلك أساسا ماديا للسجل العقاري.

لقد تم إنشاء الهيئة المعنية بالمسح العام للأراضي من أجل الوصول إلى هدفين هما التطهير العقاري، وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطوير الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء، لذا يقتضي الأمر أن يكون ذلك على قواعد تقنية وقانونية تسمح بالحصول على تعيين دقيق لحدود كل ملك والتعرف على الملاك.³¹

كما أنه من اهداف هذه الهيئة تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيه لها مستقبل كبيرة على المدى القريب والبعيد.³²

32/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

34/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

الفرع الثاني : مهامها

كما اسلفنا سابقا أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تشكل أعلى هيئة إدارية مركزية مكلفة بالقيام وبتابعة مراقبة عمليات المسح، وإعداد المخطط العام له، ومن بين مهامها أيضا اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها، ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين والتقارير التي تصلها من المتعاملين، وكذلك متابعة عمليات مسح الأراضي، ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون، والتنسيق مع الوزارات التي لها علاقة في إطار عملها كوزارة العدل والفلاحة والمالية.

وتتلخص مهامها حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي

92/63 المؤرخ في 12 فبراير 1992 بما يلي في إطار إعداد مسح الأراضي العام:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية.
- ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها
- القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار
- إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي
- مراقبة الأشغال المنجزة من طرف المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لفائدة

الإدارات العمومية.³³

35/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008.

هذه المهام كانت من اختصاص إدارة أملاك الدولة والأملاك العقارية، وتم تحويلها بموجب نص المادة 30

من المرسوم 234/89 إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وترتب على هذا التحويل:

- حلول الوكالة محل متفشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد (المالية)، وانتهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في هذه المهام، وهو ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم 234/89.³⁴

المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد إفتتاح العمليات لمسحية .

تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالإنتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها³⁵ .

الفرع الأول : تشكيلها

تتكون لجنة المسح من قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها وهو يرأسها ، و من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ويكون هو نائب الرئيس، ومن ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية، وممثل وزارة الدفاع، وممثل مصلحة التعمير في الولاية، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، ومهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، والمحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، والمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله³⁶ .

36/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

37/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

38/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

وُتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية. أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري. إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية و تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها طبقا للمادة 8 من المرسوم 62/76.

ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي³⁷.

الفرع الثاني : مهامها

إن مهام لجنة المسح تتمثل في:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، والتثبت إن اقتضى الأمر من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق إن أمكن.
- كما يمكن لها البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي³⁸.

39/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

- التثبت من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك³⁹.

يعاب على هذه اللجنة أولا، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية. بمجرد افتتاح عمليات المسح، كما أن المشرع أعطى وجعل رئاسة هذه اللجنة منوطة بقاضي، أي إعطاء الصبغة القضائية للقرارات الصادرة عن هذه اللجنة غير أنها لا تنفذ إلا بقرار من الوالي وهو الصبغة الإدارية أي إفراغ الطبيعة القانونية لقرار اللجنة من الصبغة القضائية إلى الصبغة الإدارية⁴⁰.

كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة إلى الأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء، ولا يعتبر ذلك طعنا، وكان الأولى أن ينص المشرع على الطعن ويحدد كفاءته وآجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة، لأن ذلك قد يغيي عن اللجوء إليها أصلا وهذا من باب تثمين وقت القضاء⁴¹.

الفرع الثالث : قراراتها

40/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

41/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

42/ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014.

من خلال دراستنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، وكثيرا ما تبوء بالفشل لتثبيت أصحاب الأرض بأرضهم وحدودهم من هذا الأساس يجزنا الحديث عن فعالية قرارات هذه اللجنة وضرورتها⁴².

حيث أن قرارات اللجنة تصدر عن طريق التصويت مما يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح، فأعضاؤها مزيج من مختلف الأطياف (قضائيون، إداريون، فنيون، عسكريون..). ومع ذلك يجتمعون على أمر واحد، فكيف ينتحل الفني عمل القاضي، وينتحل القاضي عمل الإداري.

لذا كان من الأولى أن ينص المشرع على أن قرارات اللجنة يصدرها الرئيس بعد إستشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة لهذه القرارات⁴³.

44/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

45/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

الفصل الثاني : الحفظ العقاري كإجراء نهائي لإثبات الملكية العقارية

الفصل الثاني : الحفظ العقاري كإجراء نهائي لإثبات الملكية العقارية

بعد الإنتهاء من دراسة المسح العقاري كإجراء أولي وأساسي لتطهير الملكية العقارية ، فإنه من الضروري البحث في موضوع لا يقل اهمية عن الموضوع سالف الذكر وهو الحفظ العقاري حيث ان المشرع الجزائري فرض قواعد عقارية من اجل ضمان الحماية و الاستقرار في التعامل العقاري و على هذا سنقسم الدراسة إلى مبحثين، يتناول الأول التصرفات القانونية المتعلقة بالحفظ العقاري وفيه مطلبين الأول يتكلم عن ماهية الحفظ العقاري والثاني عن الهيئة الإدارية المكلفة به .

و في المبحث الثاني الدفتر العقارية والمنازعات المتعلقة به و ذلك من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول : ماهية الحفظ العقاري و الهيئة الإدارية المكلفة به

إن موضوع الحفظ العقاري في التشريع الجزائري بالغ الأهمية، نظرا لعدة اعتبارات نذكر أهمها طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري من جهة وتعقد المعاملات العقارية وكثرتها من جهة أخرى، خاصة إذا أخذنا في الحسبان التغيرات الاقتصادية و السياسية، لاسيما مع فتح الباب لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار⁴⁴.

46/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري ،رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،بن عكنون ، 2004/2003.

ويُعد الشهر العقاري من القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية الأخرى لشخص معين أو أشخاص معينين و من شأن هذه القواعد تنظيم حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و جعلها حجة في مواجهة الغير و يكتسب بموجبه الحق المشهر قوة ثبوت مطلقة.

و استنادا إلى هذا النظام يستطيع الغير المتعامل بشأن العقارات المشهرة مع صاحب الحق فيه بكل ثقة و طمأنينة، مما يشجعه على اكتساب العقار أو إنشاء حقوق عينية تبعية لمصلحته⁴⁵.

ويعتبر الشهر العقاري عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها و لإظهار وجودها ، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود ، لكن إذا كانت معظم الدول قد أخذت بهذا المبدأ إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا الغرض سبيلا واحدا فهناك من أخذت بنظام الشهر الشخصي وهناك من تبنت النظام العيني⁴⁶.

المطلب الأول : ماهية الحفظ العقاري

نتناول في هذا المطلب تعريف الحفظ العقاري ومايعنيه هذا المصطلح من الناحية الفنية (العملية) والقانونية ونظامه القانوني .

الفرع الأول: تعريف الحفظ العقاري و نظامه القانوني

1 - تعريفه

للحفظ العقاري مدلولين، أحدهما لغوي و الآخر إصطلاحي.

أما المدلول اللغوي:

الحفظ : من أصل حفظ الشيء، بمعنى صانه و حرسه، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة.

47/ انجي هند زهدور، التصرفات الخاضعة للشهر العقاري الحقوق العينية والشخصية، مجلة الفقه والقانون، 2011/2012 .
48/انظمة الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منه

العقاري : أصل لكلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

أما المدلول الإصطلاحي للحفظ العقاري، هو الأداة لحفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء، أو تعديل حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، وذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة عمومية وظيفتها ما تم ذكره⁴⁷.

ويمكن القول أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، تكزن مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يسيرها محافظ عقاري، تكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري⁴⁸.

2- نظامه القانوني:

إن الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية نص على تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية كان حجر الأساس لبناء ذلك خصوصا بعد صدور المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي نص في مادته الثالثة على عملية الإشهار الخاص بالرهن العقاري، والتي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري طبقا للمادة 25 منه⁴⁹.

هذا قبل أن يخرج المشرع عن صمته ويصدر الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حينها كان عليه لزوما إستحداث هيئات تتولى الإشهار العقاري الجديد المستحدث

49/ تموح مكي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003/2004.

50/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

51/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2009.

بموجب هذا الأمر. حيث أقر في مادته العشرين على إحداث محافظات عقارية، يسيرها محافظون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وأحالت المادة 21 منه كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، وفي هذا المنحى سار المرسوم 63/76 حيث نص في مادته الأولى على إحداث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في⁵⁰ كل بلدية بصفة إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية. واستنادا إلى المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/29/29 والمحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهيكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى كل ولاية، فقد أوكلت مهمة التنسيق والمراقبة إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية، يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الإختصاص الإقليمي المحدد له غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملك الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملك الدولة والحفظ العقاري.

الفرع الثاني: أهدافه

وتتمثل أهدافه في تبيان إجراءات حفظ الوثائق العقارية والسلطات الممنوحة للمحافظ العقاري والعلاقة الوثيقة بين المحافظات العقارية ومصالح المسح على وجه الخصوص حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء، أو تعديل حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، وذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية و إعداد ومسك السجل العقاري، وكذا التأشير على الدفاتر العقارية، بالإضافة إلى

حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري، وتبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري⁵¹.

ضف إلى ذلك أن من أهداف الحفظ العقاري أنه يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي تُنشئ الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، ويتم هذا الشهر بإثبات التصرفات، القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات "وضمنا لحماية الملكية العقارية عموما الخاصة أو حسب التشريع العقاري إحداث محافظات عقارية"⁵².

المطلب الثاني: الهيئة الإدارية المكلفة بالحفظ العقاري

يُعد الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بما وإظهار وجودها، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات قيود لدى المحافظة العقارية⁵³. فماهي هذه الهيئة وما تكوينها وماهي أهدافها ومهامها؟

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها

52/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

53/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

54/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

1 - تعريفها : هي مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية

المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأموال الدولة والحفظ العقاري⁵⁴.

وهناك من عرفها " هيئة ادارية عمومية تزوال مهامها تحت وصية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري"⁵⁵

وهناك من عرفها " هيئة ادارية خاضعة لوزارة وزير المالية، يسيرها موظف، يسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري"⁵⁶

وهناك من عرفها بـ: تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري مما يؤدي إلى حماية الحقوق و إستقرار الملكية العقارية⁵⁷.

وتم استحداثها بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و التي جاء فيها:

"تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"⁵⁸.

55/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاحوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

56/خلوفي رشيد، القضاء الاداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001 .

57/ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد .

58/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاحوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

59/ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014 .

كما نصت عليها كذلك المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري. بما يلي "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة

عقارية يسيرها محافظ عقاري . " و يتضح لنا من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا شاملا

للمحافظة العقارية⁵⁹ .

و من خلال المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 01 من المرسوم رقم 63/76 يتضح أن المشرع الجزائري

لم يضع تعريفا جامعا للمحافظة العقارية و لم يحدد طبيعتها القانونية وإنما اقتصر على تحديد المهام المسندة إليها

، ولكن عند استقراء بعض النصوص الصادرة في هذا الشأن يتضح أن المحافظة العقارية عبارة عن مصلحة مكلفة

بمسك السجل العقاري ومن جهة أخرى فهي عبارة عن مصلحة عمومية تحت وصاية وزارة المالية وقد بلغ

عدد المحافظات العقارية عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة⁶⁰ .

2 - تنظيمها :

أ/2 أقسامها:

فيما يخص التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/ 91

المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، و الذي جاء

فيها: "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام، و شروط سيرها بقرار

من الوزير المكلف بالمالية."

60/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

61/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

62/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

و بموجب قرار لاحق مؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و

المحافظات العقارية، نصت **المادة 04** منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام:

أ - قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.

ب - قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات.

ج - قسم ترقيم العقارات المسوحة⁶¹.

حيث يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يعملون بالمصلحة و نبين فيما يلي مهمة

كل قسم على حدى:

أ / قسم الإيداع و عمليات المحاسبة: يسير هذا القسم في المحافظة العقارية من قبل رئيس يختار من بين الموظفين

الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 92 / 116 المؤرخ في 14

مارس 1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك

الدولة و الحفظ العقاري، و ذلك في المادة 08 منه، فيجب أن يكون الموظف من المفتشين أو المراقبين الذين

مارسوا خدمة في الإدارة و تعتبر المهام الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية شهر الوثائق العقاري إذ

يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، فهو المكلف بفحص العقود و الوثائق المودعة

بعد تسجيلها في سجل الإيداع فإذا إستوفت الشروط المتطلبة قانونا فإن الإيداع يقبل، أما إذا أكتشف أي

نقص أو خلل من الناحية الشكلية فإن الإيداع يرفض، كما يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة

بعملية الشهر العقاري.

ب / قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات: يتكفل هذا القسم تحت إشراف رئيسه الذي يخضع

في تعيينه لنفس الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 92 / 116 السالف الذكر

بترتيب و تنظيم مختلف العقود و الوثائق المودعة بقسم الإيداع و تسجيلها بالسجل العقاري، ضمن مصنفات الأحجام الخاصة.

بالإضافة إلى مسكه و تحيينه حتى يشكل صورة صادقة و دليل مادي و قانوني لكل المعاملات الواردة على العقارات، كما أنه يتولى مهمة تسليم المعلومات للمواطنين و ذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري، بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة⁶².

ج/ قسم ترقيم العقارات المسوحة : و هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه خاصة و أن الجزائر بصدد إنجاز عملية المسح لكل أراضي الجمهورية، و يسير هذا القسم من قبل موظف يخضع لنفس الشروط القانونية السالفة الذكر يتولى هذا القسم من المحافظة العقارية متابعة إيداع و تائق مسح الأراضي بعد الإنتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء بلدية معينة مقابل محضر تسليم يثبت كل : إيداع، ثم ترقم هذه الوثائق في السجل العقاري و يأخذ هذا الترقيم ثلاث حالات :

- إما أن يكون الترقيم نهائي، طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 ذلك بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم.

- و إما أن يكون الترقيم مؤقت، لمدة أربعة أشهر طبقا للمادة 13 من المرسوم 63/76 وذلك في العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، غير أنه أثبت من خلال التحقيق الذي أجرته لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي بأن تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، و يتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي بعد إنقضاء المدة المشار إليها أعلاه إذا لم يقدم أي إعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الإعتراضات التي تكون قد قدمت خلال هذه المدة.

63/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

- كما قد يكون التقييم مؤقت لمدة سنتين، طبقا لما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 و ذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية إلا أنه نظرا للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص، و بالتالي الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، أصبحت مدة التقييم المؤقت عمليا ممددة لمدة خمسة سنوات و يمكن لكل من يهمله الأمر الإحتجاج على التقييم المؤقت وذلك في الآجال المحددة⁶³

أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، و يكون الإحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها مرسلة إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية.

و تكون للمحافظ العقاري في حالة الإحتجاج، سلطة المصالحة بين الأطراف و تحرير حضر بذلك، فتكون إتفاقات الأطراف المدرجة في هذا الحضر قوة الإلزام الخاص، و في حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة، يجرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف، فلا يبقى أمام الطرف المدعي سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة في أجل ستة أشهر من تاريخ التبليغ، تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال مع ضرورة شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة و تجدر الإشارة في الأخير أنه و من أجل السير الحسن لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينها على المستوى الوطني، فقد وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية⁶⁴.

ب2/ مكتب المحافظ العقاري: هناك من عرفه بأنه " هناك من عرفه بأنه " المسؤول الذي يشرف على تسيير المحافظة العقاري. و المحافظ العقاري أو أمين مكتب الشهر العقاري، أو أمين السجل العقاري، كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون و تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون و حفظها بالقيود و شهر الملكية العقارية و حفظها بالتسجيل

64/ انظر المرجع السابق.

65/ انظر المرجع السابق.

وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات⁶⁵. و تأكيداً لهذا الدور ورد في المادة 03 من المرسوم

63/76 المهام التي أوكلت لهذا الأخير على سبيل الحصر، و هذه المهام نوردتها في النقاط التالية:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة⁶⁶.

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود.

- فحص العقود.

- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق الخاضعة للشهر.

- المحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق الخاضعة للشهر.

- إعطاء المعلومات المتعلقة بالعقارات إلى الجمهور و هذا بالإعلان في الصحافة يعلمهم بالإيداع و تمنح لهم

مهلة أربع شهور للإطلاع على الوثائق و تقديم الاعتراضات المادة 08 من نفس المرسوم.

- التنسيق بين مكاتب المحافظة التابعة لإختصاصه و مراقبتها.

و يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا طبقاً للمرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14

مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط

التعيين فيها و تصنيفها، و بموجب المادة 11 من نفس المرسوم فقد خصص للمحافظ العقاري الصنف رقم

17 القسم تحت رقم إستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي.

ولتولي هذا المنصب يجب أن يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مرسوم، و له

أقدمية خمس سنوات على الأقل في الإدارة، أو أن يكون من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، و لهم خدمة

خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري و أملاك الدولة، و أما طريقة تعيينه في المنصب فيتم ذلك

66/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

67/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

بموجب قرار التعيين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية، أما مدير الحفظ العقاري في الولاية فتعيينه يكون
بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالمالية و تنهى مهامه بنفس الطريقة .

و نظرا للمسؤولية الثقيلة الموضوعة على عاتق المترشح لهذا المنصب فقد إشتطت المادة 5 من المرسوم
63/76 ، أنه يجب على المترشح أن يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه المحافظة
العقارية، و ذلك من أجل القيام بالمهام التي أنيطت به بكل أمانة و إخلاص⁶⁷ .

و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة وقوع مانع يحول دون مزاولة المحافظ العقاري لوظيفته فإنه ينوبه في ذلك
أحد المحافظين العقاريين، و ذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها المشرفة على
المحافظات العقارية، و ذلك بناء على قرار يتخذه مديرها⁶⁸ .

كما يسلم المحافظ العقاري لصاحب الحق المشهر دفترا عقاريا، فهو وثيقة إدارية تسلم للمالك بعد إتمام القيد
الأول على إثر الإنتهاء من عملية المسح.

ويشهد المحافظ العقاري على موافقة الدفتر العقاري مع البطاقة أو البطاقات العقارية، بحيث كل تأشير
يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم من قبل المحافظ العقاري، وهو ما نستخلصه من المادتين 48 و 53
من المرسوم رقم 63/ 76 كما خص المشرع مهمة إعطاء المعلومات لطالبيها من قبل المحافظ العقاري بست
مواد، ممتدة من المادة 55 إلى المادة 60 منه، نظم من خلالها هذه العملية باعتبارها أول إحتكاك أو إتصال
للمواطن بالمحافظة العقارية، والذي من شأنه أن يدعم ثقة أصحاب الحقوق بالمحافظة العقارية. وهكذا يبدو لنا
أن دور المحافظة العقارية جد هام، إن على مستوى التنظيم وإن على مستوى علاقة هذه المصلحة مع الجمهور،
و من ثم تمتع المحافظ العقاري باختصاصات واسعة في المادة العقارية.

68/ انظر المرجع السابق.

69/ انظر المرجع السابق

و تكون للمحافظ العقاري في حالة الإحتجاج سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك، فتكون إتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة، يجرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف.

و هذا يعني أن المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في هذا النظام بدليل أن الدول التي أخذت به أسندت هذه المهمة الثقيلة إلى قاضي من أجل ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجب شهرها⁶⁹.

الفرع الثاني : اهدافها مهامها

1 - اهدافها :

تهدف إلى شهر التصرفات القانونية التي تُنشئ الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، و يكون ذلك بإثبات التصرفات ، القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات " وضمانا لحماية الملكية العقارية واستقرارها عموما⁷⁰ .

بالإضافة إلى قيد التصرفات العقارية في مجموعة البطاقات العقارية و إعداد ومسك السجل العقاري وكذا التأشير على الدفاتر العقارية بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري، و تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري. تهدف ايضا إلى تثبيت ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية الأخرى لشخص معين أو أشخاص معينين و من شأن هذه القواعد تنظيم حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و جعلها حجة في مواجهة الغير و يكتسب بموجبه الحق المشهر قوة ثبوت مطلقة ، مما يشجع على اكتساب العقار والإستثمار فيه⁷¹ .

70 / تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري ،رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،بن عكنون ، 2004/2003.

71 / تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري ،رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،بن عكنون ، 2004/2003.

72 / بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

2- مهامها:

تتمحور عموماً في إجراءات الشهر العقاري حيث أسند للمحافظة العقارية العمل على شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية والموضوعية، وإعداد ومسك السجل العقاري وكذا التأشير على الدفاتر العقارية، بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري، وتبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري⁷².

المطلب الأول : ماهية الدفتر العقاري

بمجرد إنتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح ، والترقيم العقاري ، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية ، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري ، ولتثبيت وتكريس الحقوق المشهورة، و كآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار، وعليه سنتناول أولاً مسك مجموعة البطاقات العقارية وثانيا إعداد الدفتر العقاري⁷³.

الفرع الأول : تعريفه وطبيعته القانونية

تعريفه:

إستعمل المشرع مصطلح "الدفتر العقاري" لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في

73/ انظر المرجع السابق.

74/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، و في المادة 1 منه، ورد أنه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية. الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري⁷⁴ « Livret foncier ».

وفقا للمادة 18 من الأمر 74/75 هو وثيقة كاملة و مضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية و يمكن للمحافظ العقاري التأكد من المطابقة بين الدفتر العقاري و مجموع البطاقات العقارية في أي لحظة، و يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحرر الأسود الذي لا يحى و البياض يشطب بخط والجداول تكون مرقمة و موقعة في آخر صفحة للدفتر العقاري يصادق المحافظ العقاري على إستلام الدفتر و توافقه مع البطاقة لعقارية بوضع خاتم البلدية⁷⁵.

ويعرف الدفتر العقاري بأنه " : ذاك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار." ⁷⁶

الفرع الثاني : بياناته ومحتوياته

75 / بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

76 / رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

77 / فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

78 / عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، فإن الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع و ستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر و يتضمن ، البلدية ، القسم ، مجموعة الملكية ، سعة المساحة،⁷⁷

أما بالنسبة للجداول، الأول، تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع ، المساحة ، عدد القطع المكونة..... الخ) أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية و كذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار ، و يتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الإسم ، اللقب ، المهنة الجنسية.... الخ)، أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشتراكات بالفاصل ، مع الإتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤثر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة، و الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزيفات و الأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلاً ، وتؤشر فيه التغيرات و التشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة ، أما الجدول الخامس تؤثر فيه كل الإمتيازات والرهنون على مجموعة الملكية ، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين:

*الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه.

*الأمر الثاني : على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له و يتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة و توقيع المحافظ العقاري.

المطلب الثاني : اجراءات تسليم الدفتر العقارية وبيان حججته

يتضح أن الدفتر العقاري مرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح، ولا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من⁷⁸ بيانات أو يدعي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار. بمناسبة إحداث عملية مسح الأراضي و بالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتضح كيف يتم تسليم الدفتر العقاري⁷⁹.

الفرع الأول : اجراءات تسليمه

إن جاهزية الدفتر العقاري وتماهه يجزنا للحديث عن طريقة تسليمه، كون هذه العملية تطرح جملة من المسائل التي يجب الوقوف عندها، خاصة إذا تعدد الأشخاص أصحاب الحقوق كحالة الشيوخ أو حالة القسمة. توجب القاعدة العامة أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم. بمناسبة إعداد بطاقة عقارية مطابقة⁸⁰.

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري

79/ تموح مكي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

80/ تموح مكي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

81/ عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون

الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد، ففي حالة البيع مثلاً فالدفتر الذي يكون بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، فعندما يشهر العقد يؤشر الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد (المشتري) وعلى العكس من ذلك، إذ يقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترًا عقاريًا جديدًا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري و بناء على نص المادة⁸¹

49 من المرسوم رقم 63/76 يحدث دفترًا عقاريًا جديدًا فعليه أن يتلف الدفتر السابق و يشير إليه في البطاقة الموافقة، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف و لكن يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي إن الأصل أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفتر عقاري بإستثناء في حالة ما إذا كان العقار مملوكاً على الشيعاء، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، إلا في حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر. و في هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر كما نشير أنه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري يمكنه أن يتقدم من ضاع منه هذا الدفتر بطلب كتابي و مسبب و يثبت هويته قصد الحصول على دفتر آخر، مع وجوب التأشير على البطاقة الموافقة لهذه العملية و في الأخير نستطيع القول أن الة دف الأخير من كل هذه العمليات هو إعداد دفتر عقاري و تسليمه للمالك و الذي بموجبه يثبت ملكيته على عقار معين، وبالتالي يمكن اعتبار أن الدفتر العقاري يمثل التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، وأنه بمثابة جسم للملكية يستمد روحه من وثائق المسح، حيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموعة الملكية و ليس بالشخص المالك ذلك أنه:

*لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد.

82/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون

عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2009.

*المالك يمكن أن يكون له أكثر من دفتر عقاري إذا كان يملك أكثر من مجموع ملكية.

*مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى ولو تعدد الملاك.⁸²

الفرع الثاني : بيان حججه

إن رغبة المشرع في إستحداث السجل العقاري، عن طريق مسح الأراضي العام جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات لإثباتها منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابه وقد أفصح المشرع عن هذه الرغبة⁸³ في عدة نصوص منها المادة 19 من الأمر 74/75 و المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصتا على:

المادة: 32 " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد..."

المادة: 33 " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية⁸⁴ . "

83/ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2009.

85/ عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

86/ تموح مكي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزري ،رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،بن عكنون ، 2004/2003.

لقد نصت المادة 33 ، على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات، التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية . من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، وما صدور الأمر 75/ 74 إلا تأكيداً على ذلك . فقد نصت المادة 19 منه على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته. وتبرز نية المشرع أكثر من خلال إحاطة هذا الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص⁸⁵

القانونية التي تنظم مسكه والتأشير عليه وضبط كيفيات تسليمه فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري والإستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار، وهي ما تشكل في عمومها أعمال المسح لتحديد تلك العقارات تحديداً نافياً للجهالة، وتطهير تلك العقارات مما قد يثقلها من أعباء وحقوق، لسد الطريق أمام أي شخص، يمكنه أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيداً بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إنتهاء عملية المسح العام للأراضي.

هذا ولو نظرنا إلى حقيقة المسح العقاري لوجدناه أكثر ما يهدف إليه هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الإئتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار هذه العملية، ولعل أهم ثمارها هو الدفتر العقاري، الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساساً من وثائق المسح وعلى ما تنص عليه المادة 19 السابقة الذكر سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات قضائية، منها القرار المؤرخ في 2000/06/28 للقضية رقم 197920 عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه " : ملكية-دفتر عقاري-سند لإثباتها-نعم-القضاء.

إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية⁸⁶.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون⁸⁷. و لم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض و الإبطال⁸⁸.

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قرارهم قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية إستنادا إلى مبادئ الشهر العيني وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذا للأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ذلك أن هذا القانون قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 95/25 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

87/ تموح مكي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

88/ عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

89/ تموح مكي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

كذلك يعاب على هذا القرار أنه إعتبر الدفتر العقاري سيكون مستقبلا الدليل الوحيد للإثبات، في حين أن المادة 19 السابقة الذكر قد أشارت إلى أنه سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار المسوح.

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري نجد من جهة أخرى أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني⁸⁹

إذ يمكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترتيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية لإعادة النظر في الحقوق الثابتة وذلك ما نصت عليه الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وأكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 1994/03/16 لل قضية رقم 108200 والذي جاء فيه: "إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري - لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.

وحتى تكون الدعوى القضائية مقبولة يجب أن تشهر العريضة وفقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 لأن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها⁹⁰.

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض⁹¹ "

90/ عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

91/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

92/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

بناء على ما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يتمتع بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية

المختصة هذا ما يجزنا للحديث عن الجهة المختصة في إلغاء هذه الدفاتر العقارية⁹².

المطلب الثالث: منازعات الدفتر العقاري

إذا تبين للمحافظ العقاري أن هناك أي نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للإشهار قام برفض الإيداع أو رد الإجراء بعد قبوله للإيداع، هذا ويمكن للطرف المتضرر ممارسة حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الأول: منازعات الدفتر العقاري امام المحافظ

1 / سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصا خطيرا يسهل إكتشافه، قرر رفض الإيداع لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني، يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة وتم تحديد أسباب رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم رقم 76/ 63 وهي :

-عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير حدود الملكية، عدم تقديم وثيقة القياس.

93/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم

القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

-عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج والمذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

-عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت وفق الشروط التي نص عليها القانون، عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/ 76

-عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الإمتيازات و رهون لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93، 95، 98 أو عندما تكون غير محررة على الإستثمارات المقدمة من طرف الإدارة⁹³.

-عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
-عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم.

و إضافة إلى هذه الأسباب، نصت المادة 353 من قانون التسجيل على سببين آخرين لرفض الإيداع وهما:
حالة غياب التصريح التقييمي للعقار في العقد، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة و عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

و هكذا، يكون إذن رفض الإيداع فوراً و كلياً، لأنه قرار يتخذه المحافظ العقاري بمجرد الفحص السريع للوثيقة المودعة قصد الإشهار، و كلياً لأن الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار و إن كان النقص الذي إكتشفه المحافظ العقاري يتعلق فقط ببعض البيانات أو الأطراف أو العقارات المعينة في الوثيقة المودعة يتعين على المحافظ العقاري خلال خمسة عشر و طبقاً للمادة 107 من المرسوم رقم 63/ 76 يوماً من تاريخ الإيداع ، أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو الخلافات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها، ومؤدى هذا أن قرار المحافظ العقاري يجب أن يكون مسبباً.

94/ تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزئى، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

وإذا لم يتم التبليغ المنصوص عليه مباشرة للموقع على التصديق نفسه، يتعين أن يتم برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول. توجه الرسالة خلال خمسة عشر يوماً من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في الوثيقة وعلى هذا الأخير قبل إنقضاء مدة 15 يوماً من تاريخ التبليغ المباشر (*) أو الإشعار بالوصول، أو من الإشعار برفض إستلام الرسالة الموصى عليها، أن يقوم بتكملة الوثيقة أو بإيداع وثيقة معدلة. وفي حالة تصحيح أو تعديل الوثيقة، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع، أما في حالة عدم قيام موقع التصديق، بتصحيح ما طلب منه أو لم يتم بإيداع الوثيقة المعدلة أو إعلام المحافظ العقاري برفض أو إستحالة القيام بذلك ولو قبل إنقضاء الأجل فإنه يرفض الإجراء⁹⁴.

2/ سلطات المحافظ العقاري في رد الإجراء

على العكس من رفض الإيداع، يتطلب رد الإجراء فحصاً دقيقاً للوثائق المودعة والتي تبدو لأول وهلة قانونية، إلى أن يكتشف المحافظ العقاري نقصاً في الوثيقة المقبولة فيمنح أجلاً للملتمس لتصحيح هذه الأخطاء ولا يستبعد إجراء الإشهار نهائياً إلا إذا إنقضى الأجل ولم يبادر المعني بتصحيح هذه الأخطاء وتشمل الحالات الآتية :

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.
- عدم تطابق بيانات الوثائق الخاضعة للإشهار مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية فيما يخص تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي.

95 / تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003/2004.

-عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

-عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقا للمادة 104 من المرسوم 63/76 أن الحق غير قابل للتصرف.

-عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.

-إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء، أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

أما عن أسباب رد الإجراء، ذكرتها المادة 101 من المرسوم رقم-63/ 76 و طريقة تبليغ قرار رد الإجراء إلى الموقع على التصديق تكون إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار باستلام⁹⁵ يرسل إلى المعني على أن يقوم هذا الأخير بإصلاح السهو وإيداع الوثائق التعديلية في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ، فإذا رفض الموقع على التصديق التصحيح المطلوب منه، أو لم يبادر به ضمن الآجال القانونية، قام المحافظ العقاري بتثبيت قراره و يصبح بذلك رد الإجراء نهائيا.

و يبلغ القرار إلى الموقع على التصديق خلال مهلة ثمانية أيام من إنقضاء الأجل المحدد لتصحيح أو إستكمال الوثائق المودعة.

و في الأخير نشير إلى أن قرار رد الإجراء يعني الإجراء كله الذي طلب من أجله الإشهار، ، يكون قرار الرد غير أن هناك حالات أوردتها المشرع في المادة 106 من المرسوم رقم 63/ 76 جزئيا، أي يخص إلا بعض العقارات أو الأطراف، وهذا إذا تعلق الأمر بـ:

-نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فيتضمن القرار أو الوثيقة المودعة إجراءات كثيرة.

-المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة، المنجزة بموجب عقد واحد.

96/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزئري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003/2004.

-إشهار الإمتيازات أو الرهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز.

إذن على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن طلب الشهر يستجيب إلى أحكام القانون و التنظيم و عليه رفض الإشهار إذا لم يوافق تعيين العقار، قواعد التشريع المعمول به كما يقوم بفحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، مما يقوده إلى مراقبة إدعاءات و حجج المتقدم بطلب (الإشهار لدى المحافظة العقارية.

2/ الطعن في قرارات المحافظ العقاري

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في إستعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة للوثائق التي لم تراع فيها الشروط القانونية السابق ذكرها، منح المشرع المتضرر حق الطعن في قرار المحافظ العقاري وكذلك بالنسبة للأخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه⁹⁶.

وفي هذا الصدد، نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75. بما يلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة

للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا."

وعليه فإنه يجب على المعني بالأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة شهرين، وذلك ابتداء من تاريخ إستلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها على أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا، أي المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها أو المحكمة التي يعمل المحافظ العقاري في دائرة إختصاصها تطبيقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

و الملاحظ من الناحية العملية، أن كثيرا من المتضررين قبل لجوئهم إلى القضاء، يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري بصفتها المسؤول الأول عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي و الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن هي الجهة القضائية الإدارية، لأن الرفض يتم من طرف المحافظ العقاري حسب أحكام قانون الشهر العقاري، و يعد قرارا إداريا. بمعنى الكلمة.

97/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزئري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

فإذا كان الرفض مخالفا لما نص عليه القانون فهو رفض تعسفي، و يمكن للمعني أن يتابع المحافظ إداريا و قضائيا أمام المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية) على مستوى المجالس القضائية حاليا و حول الطعن في أخطاء المحافظ العقاري التي تستدعي قيام أركان الخطأ التقصيري، فإنه تكون الدولة مسؤولة عن تعويض المضرور بالرجوع إلى المادة 23 من الأمر رقم 74/75 وإحتفظت للدولة بالحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، بموجب الفقرة الأخيرة من نفس المادة ، وهذا إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيما و الغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر و قادر على دفع التعويض في كل الأحوال إذا تقوم المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، و إلى جانبها مسؤولية الدولة⁹⁷ إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ أو إهمال عند تأدية مهامه، و ترتب عن ذلك ضرر للغير تحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم إكتشاف الفعل الضار، و تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما إبتداء من ارتكاب الخطأ أما عن صفة التمثيل القضائي، تمثل الدولة قضائيا من طرف الوالي المختص إقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، كما ذكر في السابق ذكره المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 أصبحت صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أملاك الدولة المختصين إقليميا و بصدور القرار المؤرخ في 1992/11/02 أصبح لهم الحق في إصدار وكالات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات من أجل تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده، حيث تنص المادة الأولى من هذا القرار، أنه " :يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

-المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المحكمة العليا.

-مديرو أملاك الدولة بالولايات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم."

كل حسب إختصاصه الإقليمي.

98/تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزري ،رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،بن عكنون ، 2003/2004.

وعلى المستوى المركزي، المدير العام للأماكن الوطنية لمنازعات المتعلقة بأماكن الدولة و الحفظ العقاري، المرفوعة أمام مجلس الدولة أو على مستوى محكمة التنازع المحدثه بموجب لقانون العضوي رقم المؤرخ في 1998/06/03 المتعلق بتحديد إختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها.

أما النص المعدل جاء في المادة 1 من القرار المؤرخ في 20/ 02/ 1999 " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

1- المدير العام للأماكن الوطنية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام:

- المحكمة العليا⁹⁸.

- مجلس الدولة .

- محكمة التنازع.

2- مديري أماكن الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام:

- المحاكم

- المجالس القضائية

- المحاكم الإدارية "⁹⁹.

الفرع الثاني : منازعاته امام القضاء

لقد نصت المادة 24 من الأمر 75/ 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا . و لم يأت التشريع

99/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

100/ تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.

الجزائري في قوانين الشهر العقاري بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وعليه وجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، من ضرورة توافر الصفة والمصلحة والأهلية في طرفي الدعوى إلى جانب شهر العريضة ولما كانت الدعوى إدارية، لا بد أن ترفع وفق ما تنص عليه المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية لكن يبقى السؤال المطروح دائما هو ضد من ترفع هذه الدعوى وما هي الجهة القضائية المختصة؟!.

تطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المشاكل على الصعيد العملي فكثيرا ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية¹⁰⁰

لرفعها على غير ذي صفة، فهناك من يرفع دعواه ضد المدير العام للأموال الوطنية إلى جانب مديرية الحفظ العقاري، وهناك من يرفعها ضد المدير المحلي للأموال الوطنية ومديرية الحفظ العقاري وهناك من يدخل الوالي في النزاع وهناك من يدخل الوزير المكلف بالمالية، وهناك من يجمع الكل في عريضة واحدة ويرفع دعواه ضد الجميع حتى يتفادى عدم قبولها.

لقد نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 على أن الدولة تمثل محليا أمام العدالة من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. هذا وقد نصت المادة 92 من قانون الولاية ذاته بأن الوالي يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي، كما منحت المادة 87 منه حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية من جهة ثانية منح القرار الوزاري المؤرخ في صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري حسب الآتي:

-بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة النزاع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأموال الوطنية، في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري

101/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

- بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية) فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين، كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري

قد يبدو من الوهلة الأولى أن هذا القرار الوزاري زاد الأمر تعقيدا، كونه لم يحل إشكالية الصفة في التقاضي عندما يتعلق الأمر بالطعن في تصرفات المحافظ العقاري، فهو أخلط بين أمرين مختلفين تماما، هما الصفة في التقاضي من جهة والصفة الإجرائية من جهة ثانية، وذلك عندما جاء بعبارة " تمثل الدولة . " و عليه فهل يمكن القول أن الصفة تثبت لوزير المالية ويمثل إجرائيا من قبل الوالي ؟ . وعليه يكون التقاضي طبقا لنص المادة¹⁰¹ 231 من قانون الإجراءات المدنية أمام مجلس الدولة كدرجة أولى . أم أن الصفة في التقاضي تثبت للوالي باعتباره السلطة التنفيذية في الولاية .

إن الإدارات المحلية الموجودة على مستوى الولاية هي تجسيد للأسلوب المعروف في القانون الإداري باسم عدم التركيز، وبما أن الولاية وفقا لما عرفها قانون الولاية في مادته الأولى هي مجموعة إقليمية متمتعة بالشخصية المعنوية وتشكل بذلك مقاطعة إدارية للدولة وتحدث بموجب قانون . ويندرج ضمن المصالح الداخلية لها المرافق العامة على مستواها المسيرة عن طريق الاستغلال الحكومي الذي يأخذ شكل استغلال مباشر لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية و قد أكد المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية و تسييرها ،على أن المجلس التنفيذي للولاية يتكون من المديرين الممثلين للمصالح الخارجية للوزارات على مستوى

الولاية ، و هم يعملون تحت سلطة الوالي و رغم ذلك فإنهم لا يستطيعون تمثيل قطاعاتهم أمام القضاء إلا بموجب نص في القانون ،أو بمقتضى تفويض من وزير القطاع يصدر في نص تنظيمي خصيصا لهذا الغرض .

102/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

مما سبق وجب علينا أخذ مصطلح التمثيل القضائي بمفهومه الواسع بالاستناد إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، حيث منحت الاختصاص القضائي للغرف الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، على أن الجهة القضائية المختصة تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة هذا و لفض اشكالية التمثيل أمام الجهات القضائية فقد اصدر المدير العام للأملاك الوطنية تعليمة تحمل الرقم 6508 بتاريخ 2007/08/21 أساسها وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه و هو المبدأ القضائي المستقر وفقا 1999/02/20¹⁰².

أما من حيث الجهة القضائية المختصة فيمكن القول أنه إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار تسليم الدفتر العقاري فإن الاختصاص يعود إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية، الموجودة على سبيل الحصر على مستوى إحدى المجالس الخمسة : الجزائر - قسنطينة - وهران - وقلة - بشار .على اعتبار أن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات ولائية، وأن الطعون الواردة ضد القرارات الصادرة عن المديريات الولائية يؤول الإختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الجهوية السابقة الذكر .

أما إن تعلق الأمر بإبطال بيان من البيانات الواردة في الدفتر العقاري فإن الإختصاص القضائي يعود إلى الغرفة الإدارية المحلية، الموجودة على مستوى المجلس القضائي، التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع لأن طبيعة هاته الدعوى هي دعوى قضاء شامل¹⁰³ .

101/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

102/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

الخاتمة

يُعد كلا من المسح والحفظ العقاري أداة الدولة لضمان حماية حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى بحيث لا يكون أثر للعقود الرسمية العقارية إلا بإثباتها بهاتين الوسيلتين .

و قصد تثبيت نظام السجل العقاري وضع المشرع مبادئ تضمن إستقرار وتثبيت الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية وذلك بالإستناد إلى مجموعة من النصوص القانونية ولعل كان من أهمها الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذا المرسوم رقم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هكذا أصبحت التصرفات تفحص فحصا دقيقا قبل شهرها من طرف المحافظ العقاري فمن مراقبة وفحص العقود والوثائق المراد شهرها إلى النظر في شرعية المعاملات سواء بالنسبة للأشخاص أو بالنسبة للعقارات وكذلك طرق و كفيات تسليم المعلومات.

وقد أسند المشرع مهمة مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري وهو موظف من إدارة المالية قصد إتمام الشهر فيحقق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة بمجرد إطلاعهم على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة عليه التحقق بأن موضوع أو سبب العقد مشروع وغير مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام.

أما من ناحية المسح العام للأراضي نعلم أن الدولة تقوم بمجهودات جبارة من أجل استكمال هذه العملية ومن ذلك ما قامت به من باقتراض مبلغ هام من البنك العالمي من أجل إنجاز ما يعادل 30 ألف مخطط تغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الريفية و 400 ألف هكتار من الأراضي الحضرية والتي يتطلب إنجازها حسب المصالح المختصة 15 سنة لكن الملاحظ على أرض الواقع رغم الغلاف المالي المخصص لهذا الغرض هناك بطيء ونقص التجنيد والفعالية اللازمة لإقفال عمليات المسح.

قائمة المراجع:

- 1/ أ - رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.
- 2/ أ - مزغاش اسمهان، التجربة الجزائرية في الشهر العقاري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع الادارة والمالية، جامعة الجزائر، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2006/2005.
- 3/ أ - تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التسريع الجزائري، رسالة للحصول شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004/2003.
- 4/ أ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.
- 5/ أ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.
- 6/ أ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، 2014.

النصوص القانونية

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
- المرسوم التنفيذي 76 / 63 المؤرخ في 25/03/1976 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
- المرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1989 المعدل بالمرسوم 210/80 13/09/1980
- المرسوم 138/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993
- المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/400 المؤرخ في 24/12/1984
- المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بمسح الأراضي العام
- المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993.
- المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.
- القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري
- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد
- المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992
- المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة

- المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29/29/1987 والمحدد لكيفيات تنشيط أعمال المياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى كل ولاية
- المرسوم التنفيذي 65/ 91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري
- قرار مؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية
- المرسوم التنفيذي رقم 92/ 116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
- المرسوم التنفيذي 92/116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري
- المرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
- المرسوم التنفيذي رقم 94/215 المؤرخ في 23/07/1994 المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية

01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول : المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية
07.....	المبحث الأول : ماهية المسح العقاري
08.....	المطلب الأول : تعريف المسح وخصائصه
13.....	المطلب الثاني : اهداف المسح وانواعه
19.....	المطلب الثالث : اجراءات المسح
23.....	المبحث الثاني : الهيئة الإدارية المكلفة بالمسح العقاري
23.....	المطلب الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
23.....	الفرع الأول : تعريفها
24.....	الفرع الثاني : تنظيمها
26.....	المطلب الثاني : اهداف ومهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
26.....	الفرع الأول : أهدافها
27.....	الفرع الثاني : مهامها
28.....	المطلب الثالث : لجنة مسح الأراضي
28.....	الفرع الأول : تشكيلها

- 29..... الفرع الثاني : مهامها.
- 30..... الفرع الثالث : قرارها.
- 32..... الفصل الثاني : الحفظ العقاري كإجراء نهائي لإثبات الملكية العقارية
- 33..... المبحث الأول : ماهية الحفظ العقاري و الهيئة الإدارية المكلفة به
- 33..... المطلب الأول : ماهية الحفظ العقاري
- 34..... الفرع الأول : تعريف الحفظ العقاري ونظامه القانوني.
- 36..... الفرع الثاني : اهداف الحفظ العقاري وخصائصه.
- 37..... المطلب الثاني : الهيئة الإدارية المكلفة بالحفظ العقاري.
- 37..... الفرع الأول : تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها
- 45..... الفرع الثاني : اهدافها ومهامها
- 45..... الفرع الثالث : اقسام المحافظ العقاري.
- 45..... الفرع الرابع : المحافظ العقاري.
- 46..... المبحث الثاني : الدفتر العقاري.
- 46..... المطلب الأول : ماهية الدفتر العقاري
- 46..... الفرع الأول : تعريفه وطبيعته القانونية.
- 47..... الفرع الثاني : بياناته ومحتوياته.
- 48..... المطلب الثاني : اجراءات تسليم الدفتر العقارية وبيان حجته.

49..... الفرع الأول : اجراءات تسليمه

51..... الفرع الثاني : بيان حجيته

55..... المطلب الثالث: منازعات الدفتر العقاري

الفرع الأول : منازعاته امام المحافظ

55..... العقاري

61..... الفرع الثاني : منازعاته امام القضاء

65..... الخاتمة